

Silène  
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

RECU EN PREFECTURE

Le 27 mai 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003329

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250522-000112280-CIE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 22 MAI 2025

Information n°  11	INFORMATION TERRA NOVA
--------------------------	------------------------

L'An deux mille vingt-cinq, le vingt-deux mai, à 15 heures, s'est réuni le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Franck HERVY

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Le bureau suit ce dossier depuis maintenant 10 ans. Dernièrement, lors de sa séance du 21 mars 2024, les administrateurs ont été destinataires d'un point d'étapes sur la procédure initiée par décision de bureau du 19/06/2014 ; c'est l'objet de ce sujet.

### **1. Rappel du programme :**

En 2005, Silène a livré l'opération Terra Nova de 60 logements locatifs, situés boulevard de l'Hôpital et route des Landettes à Saint Nazaire. La maîtrise d'œuvre du chantier a été confiée à la société Tetrarc Architectes, qui a sous-traité 3 missions à PLBI (structure), ROC (OPC) et FONDASOL l'études de sols).

Toutes les réserves ont été levées en novembre 2005. Toutefois, dès le mois d'octobre 2006, de multiples désordres liés à des infiltrations d'eau, des fissures ou des moisissures sont apparus. Au total, Silène a présenté 70 déclarations de sinistres à son assureur dommages-ouvrages, concernant 39 logements. En dépit des travaux de reprises ponctuelles réalisés, aucune solution pérenne n'a été mise en œuvre.

Silène a alors saisi le tribunal administratif de Nantes pour déterminer l'origine exacte des désordres. Un premier expert, désigné en date en 2014, n'a pas été en capacité de déterminer les véritables causes des sinistres, et a été révoqué. Le tribunal a désigné un nouvel expert qui a remis un rapport définitif le 13/12/2019.

Au terme de ce rapport, l'expert a caractérisé le caractère décennal des désordres, le nombre de fissures constatées rendant les logements impropres à leur destination, et a relevé 6 causes à l'origine :

- Désetaiement trop tardif des planchers nervurés en porte à faux,
- Mauvaise jonction de points singuliers en façade,
- Existence de contre pentes au niveau des dalles des terrasses sur garages,
- Défaut de mise en œuvre d'enduits en façades,
- Défaut de maintenance des étanchéités en toiture terrasses et de la ventilation, mécanique dans certains logements.

### **2. Synthèse des décisions de justice :**

Le délibéré en date du 06/03/2024 a décidé des principales indemnités suivantes :

- la SMABTP est condamnée à verser à Silène :
  - 1 310 K€ au titre des préjudices matériels, compris les sommes déjà versées (avec intérêt au taux légal majoré),
  - 229 K€ au titre de préjudices immatériels et 57 K€ au titre des autres préjudices matériels, ces sommes comprenant les sommes déjà versées à titre de provision (avec intérêt au taux légal majoré)
- la société GUENO est condamnée à verser à Silène :
  - Une indemnité de 855 K€ (avec intérêt au taux légal).

### **3. Point sur la réalisation des travaux de réhabilitation et remise en état effectués par Silène :**

En avril 2020, Silène a mandaté une équipe de maîtrise d'œuvre afin de maitre en oeuvre les travaux réparatoires prescrits par l'expert, à savoir principalement :

- Le traitement de fissures,
- La reprise complète ou partielle d'étanchéité en terrasses, y compris les acrotères
- La pose d'une vêtture sur certaines façades, très exposées ou très abimées
- La pose d'un revêtement souple imperméable sur les autres façades,
- Les reprises d'embellissement dans les parties communes et logements

Les derniers travaux ont été réceptionnés le 04 octobre 2023.

#### 4. Synthèse des indemnités encaissées et à recevoir par Silène au 31/12/24 :

- Au 31/12/24, Silène a encaissé les versements suivants :

Montants en K€	31/12/2024
Total versements de Gueno encaissés par Silène	907
Total versements de la SMABTP encaissés par Silène	1 021
<b>Total versements encaissés par Silène (A)</b>	<b>1 927</b>

- Au 31/12/24, Silène est en attente des versements à recevoir suivants :

Montants en K€	31/12/2024
Total versements de Gueno à recevoir	10
Total versements de la SMABTP à recevoir (dont intérêts de retard)	1 331
<b>Total versements à recevoir par Silène (B)</b>	<b>1 341</b>

- Au 31/12/24, le total des versements encaissés et à recevoir par Silène s'élèvent à :

	31/12/2024
<b>Total des versements encaissés et à recevoir par Silène (A) + (B)</b>	<b>3 269</b>

#### Synthèse des dépenses réalisées par Silène pour la réhabilitation et la remise en état au 31/12/24 :

- Au 31/12/24, les dépenses réalisées par Silène pour la remise en état s'élèvent à : 2 710 K€.
- En outre, Silène a dû procéder aux déménagements des locataires pour remettre en état et les indemniser pour un total de 33 K€.
- Les dépenses réalisées par Silène sont résumées dans le tableau suivant :

Montants en K€	31/12/2024
Total opérations de remise en état	2 710
Total frais de déménagement et indemnités	33
<b>Total dépenses réalisées par Silène</b>	<b>2 743</b>

#### Conclusions sur les impacts financiers :

- Sous réserve de l'appel en cours, Silène pourrait bénéficier d'indemnités s'élevant à 3 269 K€, soit un total supérieur à l'ensemble des dépenses encourues par Silène dans le cadre de ses actions de réhabilitation et remise en état qui s'affichent à 2 743 K€. Cet écart, en faveur de Silène, s'explique notamment par les pénalités de retard accordées à date par les décisions de justice.
- Au 31/12/24, les indemnités encaissées ont été comptabilisées uniquement en compte d'attente à hauteur de 1 927 K€ dans la mesure où un appel est en cours. Dès lors que la procédure judiciaire sera totalement close, ce montant en compte d'attente sera constaté en produit et augmentera d'autant le résultat net.

Les administrateurs prennent acte

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON

