

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

RECU EN PREFECTURE

Le 27 juin 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003336

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 19 JUIN 2025**

Délibération n° 1	ADOPTION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 MARS 2025
---------------------------------	--

L'An deux mille vingt cinq, le dix-neuf juin, à 14 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle Brière à la Carène - Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Xavier PERRIN, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, Mme Marie-Claire JOUBERT, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Pierre LE COCQ, M. Didier RIALLAND, M. Jean-Pierre CRESPIN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Claude AUFORT, Mme Valérie GAUTHIER
M. Laurent DAUDIN – Secrétaire du CSE

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux,

PROCES VERBAL**Conseil d'Administration de SILENE – Jeudi 13 mars 2025**

L'An deux mille vingt-quatre, le treize mars, à 14h, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle Brière à la Carène - Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

Administrateurs	Absent excusé	Donne pouvoir à
Représentants du Conseil Communautaire		
Monsieur Xavier PERRIN		
Monsieur Franck HERVY		
Madame Pascale HASSANE		
Madame Céline GIRARD-RAFFIN		Monsieur Xavier PERRIN
Monsieur Claude AUFORT	A partir de 16h30	
Madame Dominique TRIGODET	A partir de 17h00	Monsieur Franck HERVY
Membres du collège des personnes qualifiées		
Monsieur Jean-Pierre TARAUD		
Madame Eliane VALLEE	X	Monsieur Didier RIALLAND
Monsieur DIDIER RIALLAND		
Monsieur Philippe LEROUX		
Monsieur Alain LE PAPE		
Madame Michèle QUELLARD	X	Monsieur Alain LE PAPE
Madame Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE	X	Monsieur Alain LE PAPE
Membre désigné par la CAF de la Loire-Atlantique		
Madame Marie-Claire JOUBERT	X	Monsieur Philippe LEROUX
Membre désigné par la CFDT de Loire Atlantique		
Monsieur Jean-Pierre CRESPIN	Arrivée à 15h	
Membre désigné par la CGT de Loire Atlantique		
Monsieur Pierre LE COCQ	X	
Membre désigné par l'UDAF		
Monsieur Nicolas PALLIER	X	Monsieur Didier RIALLAND
Membre désigné par Action Logement		
Monsieur Dragan JONOVIC		
Membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées		
Madame Valérie GAUTHIER		
Membres représentants des locataires		
Monsieur Patrick LAMOOT (CNL)		
Monsieur Gérard MALCAVAT (CNL)		
Madame Annie ROBERT (CLCV)		
Madame Chrystelle SORIN (CGL)		
Membre représentant le CSE		
Monsieur Laurent DAUDIN	X	
Invités		
Monsieur Le sous-Préfet	X	
Monsieur Olivier PORTEAU - DDTM		

Assistaient de plus à cette réunion :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux,
Madame Flavie BILHEUR, Directrice de la Transition Ecologique de Saint-Nazaire Agglo, jusqu'à 16h30,
Madame Delphine GOELEN, Commissaire aux Comptes de Silène, du cabinet KPMG, en visioconférence de 14h30 à 15h15.

Le quorum est atteint (21/23 puis 22/23 à partir de 15h00), le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Introduction

Monsieur Xavier PERRIN ouvre la séance à 14h03 et annonce les pouvoirs.

Il traite plusieurs points d'actualité de SILENE en introduction :

Monsieur Xavier PERRIN exprime une pensée pour Eliane VALLEE qui a été hospitalisée mardi et ne peut pas être présente au Conseil d'Administration.

Il effectue un **retour sur le contrôle ANCOLS**. Un rapport provisoire sera adressé à SILENE en principe courant mai, ouvrant une procédure contradictoire pour la finalisation dudit rapport. Le même contrôle a été réalisé au niveau de la SAC UNITER et des deux autres bailleurs qui la composent.

Monsieur Xavier PERRIN informe les administrateurs de la **parution d'un arrêté qui réforme les indemnités** qui leur sont versées par Silène au titre de leur participation aux instances. Jusqu'à lors, une indemnité forfaitaire était allouée. La règle sera désormais celle d'une indemnité au réel.

Ces nouvelles règles font peser, au niveau national, des inquiétudes sur la bonne participation des administrateurs au sein des CA des organismes HLM, qui s'engagent au service de l'intérêt général. Les différents bailleurs sociaux et les associations se mobilisent contre cet arrêté et avertissent parlementaires et élus du danger qu'il fait peser sur le monde du logement social.

Monsieur Xavier PERRIN prévoit d'appliquer cet arrêté mais considère néanmoins nécessaire de poursuivre l'engagement du mouvement pour l'amender ou en permettre la suppression puisqu'il menace le modèle de gouvernance des bailleurs sociaux.

Monsieur Patrick LAMOOT remarque que l'arrêté vient préciser la loi préexistante pour la rendre applicable.

Monsieur Xavier PERRIN souligne la mobilisation rapide et nationale des acteurs pour s'élever contre cet arrêté.

Monsieur Xavier PERRIN informe les administrateurs de **l'incendie survenu sur le patrimoine de SILENE** il y a 10 jours rue des Troènes.

Madame Sandrine WILLIAMSON en précise les circonstances : une enquête est en cours, nous n'en connaissons pas encore les causes exactes de cet incendie qui a malheureusement fait une victime, une locataire. Une cellule de crise a été mise en place, peu de relogements ont été nécessaires car un faible nombre de logements a été touché. SILENE met en œuvre les mesures conservatoires pour permettre aux habitants de poursuivre leur quotidien.

Monsieur Xavier PERRIN qui s'est rendu sur place, salue la mobilisation rapide et remarquable des secours et de la police. La Ville a été au rendez-vous, notamment par l'action de son directeur d'astreinte. Un espace d'hébergement d'urgence a été ouvert pour sécuriser les habitants. Les personnes d'astreinte chez SILENE sont arrivées très rapidement et ont permis une prise en charge rapide. Cette action a été saluée par les habitants.

Monsieur Xavier PERRIN informe les administrateurs de l'organisation d'une formation de **sensibilisation à la loi SAPIN II** (Lutte contre la corruption) à leur intention. Une personne de SILENE formera les administrateurs aux principes généraux de la loi. Le personnel a également bénéficié d'une formation. Il a été recommandé, dans le cadre d'UNITER, que les administrateurs puissent également être associés.

Monsieur Xavier PERRIN annonce l'**arrêt du versement de la subvention « espaces verts », d'un montant de 230k€, octroyée par la Ville de Saint-Nazaire à SILENE.**

Cette subvention avait remplacé l'entretien d'espaces extérieurs de SILENE, ouverts au public, directement par les équipes de Ville. C'est aussi le moment pour SILENE de renouveler son marché d'entretien des espaces verts. Les besoins seront redéfinis pour ajuster le niveau des prestations et assurer leur correct redimensionnement.

Ce sujet sera inscrit au CCL pour détailler l'ensemble du travail réalisé pour la mise en place de ce marché. Il s'agit d'optimiser le rapport qualité/prix.

Madame Annie ROBERT remarque que les arbitrages sont effectués pour des raisons financières mais au détriment des locataires. Qu'il s'agisse de la troisième ligne de quittance ou des espaces verts, les coûts sont imputés aux locataires. La CLCV ira jusqu'au bout de l'ensemble des procédures possibles et n'exclut aucun recours pour que le locataire ne paye pas davantage.

Monsieur Xavier PERRIN propose le **traitement en urgence d'une délibération complémentaire transmise la veille par mail aux administrateurs** : la demande d'autorisation de signer un protocole d'accord concernant l'opération des Lanternes de Neyman ainsi que des conventions de réservation de logements avec le Ministère des Armées. La nécessité de pouvoir accepter l'accord proposé par le Ministère des Armées au plus vite - les fonds afférents étant temporairement bloqués - justifie ce traitement d'urgence. Le Conseil d'Administration débute les délibérations par ce dernier sujet.

Délibération n°11 – Les Lanternes de Neyman – Saint-Nazaire – Autorisation pour signer un protocole d'accord et les conventions de réservations avec le Ministère des Armées

Madame Sandrine WILLIAMSON explique que des négociations ont été entamées en vue de l'indemnisation de Silène qui a construit des logements à la demande du Ministère des Armées, selon un cahier des charges précis. Le Ministère a, depuis, renoncé à les louer.

La relocation de ces logements avait nécessité une charge de travail importante pour SILENE, s'agissant *a fortiori* d'un type de logement que SILENE n'a pas l'habitude de louer, au-dessus des standards usuels. Plusieurs rendez-vous se sont tenus avec l'Etat pour qualifier le préjudice. Celui-ci a été estimé par SILENE à un peu plus de 700 000 €. Les échanges ont abouti à une proposition de dédommagement de 200 000 €, qu'il est proposé aux administrateurs d'accepter. Il s'agirait de pouvoir signer rapidement tant que les fonds sont bloqués. Une nouvelle convention de réservation permettrait de donner droit à une réservation de 7 logements à des militaires qui travailleront sur le nouveau porte-avions.

Monsieur Patrick LAMOOT demande ce que le conseil juridique de SILENE préconise vis-à-vis de cet arrangement et si le logement de militaires ne serait pas préjudiciable à la maximisation de la capacité de logement de SILENE pour le public du logement social.

Madame Sandrine WILLIAMSON répond que le conseil de SILENE privilégie cette piste d'un arrangement, rien n'ayant été signé entre SILENE et l'Etat à ce stade. Elle explique qu'il pourrait s'agir de logements intermédiaires aux loyers différents des logements habituellement loués.

Monsieur Patrick LAMOOT remarque que le maire de Saint-Nazaire s'était jusque-là opposé à la création de logements intermédiaires.

Monsieur Xavier PERRIN développe : les logements des Lanternes de Neyman ont été proposés en LLI parce qu'ils n'avaient pas été retenus par les militaires qui en avaient dicté le cahier des charges. Il ne s'agissait pas de la destination initiale de ces logements.

Madame Sandrine WILLIAMSON poursuit : dans certaines situations, à la marge, sans volonté de construire du logement intermédiaire, SILENE récupère des logements intermédiaires ou en PLS au sein de son parc, par exemple, en rachetant des logements issus de VEFA pour permettre à une opération de se tenir, le

promoteur étant en difficulté pour l'achever sans les réservations de SILENE. Il s'agit de maximiser la capacité d'accueil du territoire en poursuivant la création de logements.

Monsieur Xavier PERRIN abonde ; il y a peu de PLS et de LLI dans la programmation de SILENE, qui en réalise pour permettre à une opération d'aboutir, ou en cas de défaillance d'une des parties.

Il souligne l'appui constant du Sous-Préfet et du Préfet qui ont permis à SILENE d'établir des contacts. Il est, par ailleurs, attaché au projet du porte-avion exigé par le contexte international.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°1 : Adoption du procès-verbal du Conseil d'Administration du 12 décembre 2024

Les administrateurs ne formulent pas de remarque.

Monsieur Patrick LAMOOT précise s'abstenir en raison de son absence au dernier CA.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : Monsieur Patrick LAMOOT

- La délibération est adoptée à la majorité.

Information n°2 : Compte-rendu des décisions du Bureau dans le cadre de sa délégation

Madame Sandrine WILLIAMSON présente les décisions prises par le bureau.

Monsieur Dragan JONOVIC demande des précisions sur la convention signée avec l'OFS lors du Bureau de décembre.

Madame Sandrine WILLIAMSON explique qu'il s'agit d'une convention visant à faciliter les flux financiers entre les bailleurs et l'OFS.

Monsieur Franck GOURDEL développe : cette garantie financière permet à l'OFS de fonctionner et d'accompagner la production de logements en BRS.

Madame Sandrine WILLIAMSON poursuit : il y a de plus en plus d'opérations en BRS. Cette augmentation de volume a nécessité des engagements financiers plus importants, par exemple des garanties de rachat proposées par l'OFS aux acquéreurs. Il est important qu'un bailleur comme SILENE puisse se substituer à l'OFS pour proposer de telles garanties, d'où la nécessité d'une convention portant sur les flux financiers afin de permettre le rachat des logements par les bailleurs en cas de besoin.

Madame Annie ROBERT demande si le thème des signatures de convention peut être précisé dans les titres des délibérations du bureau. Madame Sandrine WILLIAMSON répond par l'affirmative, une attention particulière sera portée lors de l'établissement des ordres du jour de Bureau afin de rendre ceux-ci plus lisibles.

Madame Annie ROBERT questionne les conséquences du regroupement de points d'accueil SILENE place Nadia Boulanger pour les locataires.

Madame Sandrine WILLIAMSON répond que ce regroupement permettra d'avoir deux personnes à l'accueil au lieu d'une afin d'assurer une présence plus continue pour les locataires et de mieux préserver la sécurité des équipes, des agressions du personnel s'étant malheureusement produites. Le point accueil restera accessible au milieu d'un quartier prioritaire, il s'agit de mieux être installé pour mieux pouvoir accueillir.

Seront regroupées place Nadia Boulanger, en septembre prochain : l'équipe de Ville Ouest et l'équipe en charge des communes extérieures. Ce sujet sera évoqué en CCL.

Les administrateurs prennent acte.

Délibération n°3 : Approbation des comptes puis affectation du résultat

Monsieur Pierre HELFER débute la présentation des états financiers par un **rappel du cadre de la clôture comptable** et revient sur les trois composantes des états financiers :

- le bilan,
- le compte de résultat,
- une annexe constituée de l'annexe littéraire et d'Etats Réglementaires (ER).

La clôture comptable 2024 couvre une période de 12 mois, du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, avec pour principaux référentiels : l'instruction comptable HLM homologuée par l'arrêté du 7 octobre 2015 (qui a été complétée par les arrêtés du 14 décembre 2022, 8 décembre 2023 et 17 janvier 2025).

Monsieur Pierre HELFER présente le **Compte de résultats 2024 de SILENE**, composé du résultat d'exploitation (2 067 €), du résultat financier (- 8 410 €) et du résultat exceptionnel (8 617 €). Le Compte de résultats s'élève ainsi à 2 275€. Il en commente les variations. La baisse de -1,2 M€ (soit -35%) du résultat net entre le 31/12/23 et le 31/12/24 résulte principalement :

- de l'amplification de -2,2 M€ du déficit du résultat financier due au taux élevé du livret A (qui est resté à 3,0% en 2024 depuis son gel le 1er février 2023),
- d'une baisse du résultat d'exploitation de -0,9 M€ en raison d'une forte hausse des dotations aux amortissements (+2,2 M€) liée à la croissance de SILENE et au pic de livraison en 2023 (256 lgts),
- une hausse du résultat exceptionnel de 1,9 M€ en 2024, car le résultat exceptionnel 2023 avait été affecté à la baisse par les impacts comptables de la démolition des Landettes (-2,0 M€).

Il précise les impacts significatifs du contexte macro-économique sur la situation financière (notamment : taux du Livret A, inflation, ICC) le résultat net moyen 2023-2024 est 3 fois inférieur au résultat net moyen sur les années 2021 et 2022.

Monsieur Pierre HELFER commente ensuite l'évolution des différents postes des résultats d'exploitation, financier et exceptionnel. Il précise qu'une réforme comptable supprimera le résultat exceptionnel pour la plupart des secteurs économiques en dehors du logement social. Cette réforme rendra difficile la comparaison des comptes des bailleurs sociaux avec ceux des autres acteurs économiques.

Monsieur Pierre HELFER en vient au **bilan 2024**, qui s'élève à 663 396 k€. Il commente les variations de l'actif et du passif.

Monsieur Pierre HELFER propose un gros plan sur les **investissements**, de 48M€ en 2024 contre 56 M€ en 2023 (29 M€ pour la construction neuve, avec -9% liée à la baisse des mises en chantier et 19 M€ pour les réhabilitations, avec une baisse de 21% expliquée par le calendrier des opérations en cours).

Les **annuités d'emprunt** poursuivent leur hausse et s'élèvent à 18 M€, en raison d'un taux élevé du Livret A gelé à 3,0% en 2024. Toutefois, les annuités se stabilisent proportionnellement aux loyers, et le ratio se maintient à 37%. L'augmentation des annuités entre 2023 et 2024 aurait été plus accentuée, sans la gestion active de la dette mise en œuvre, illustrée par le réaménagement de la dette, acté fin 2023 et mis en œuvre en 2024, ainsi qu'une part d'emprunts à taux fixe significative à hauteur de 30% fin 2024.

Monsieur Dragan JONOVIC remarque que depuis le 6 janvier, la Banque des Territoires et Action Logement proposent un prêt à 2% adossé à des critères écologiques – le PHB 2.0

Monsieur Pierre HELFER répond que les éco-prêts sont pour l'instant plus avantageux d'un point de vue financier pour le montage des opérations de réhabilitations, en raison de bonus prévus sur la base de critères écologiques que les opérations de SILENE déclenchent systématiquement du fait de leur cahier des charges.

Monsieur Alain LE PAPE demande quelle est la durée d'amortissement d'un logement et, lorsqu'il y a une rénovation, comment évolue la valorisation de l'immeuble.

Monsieur Pierre HELFER répond que l'approche se fait par composant (fondations, toiture etc.). Plus les travaux concernés sont lourds, plus la durée de vie et la durée d'amortissement sont longues.

Madame Chrystelle SORIN demande s'il est plus rentable de faire du neuf que de réhabiliter de l'ancien.

Monsieur Pierre HELFER répond qu'il est plus intéressant de faire de la réhabilitation d'un point de vue financier. Monsieur Jean HOUSSET complète : la réhabilitation est également plus vertueuse d'un point de vue environnemental. La qualité des logements neufs reste meilleure, bien que celle des logements réhabilités soit très bonne, et de nombreux arguments existent en faveur de la réhabilitation.

Madame Sandrine WILLIAMSON ajoute que les réhabilitations peuvent aller jusqu'à 110 k€/logement contre environ 160 k€/logement en moyenne pour le neuf.

Monsieur Patrick LAMOOT remarque que le Conseil de l'Europe préconise de réhabiliter plutôt que démolir et reconstruire.

Monsieur Jean HOUSSET revient sur des démolitions passées, dont toutes ne seraient pas tenues dans les mêmes termes avec les critères actuels. Une réhabilitation aurait parfois été favorisée.

Monsieur Xavier PERRIN souligne le rôle des aides de la collectivité et de l'Etat pour pouvoir réaliser les réhabilitations. SILENE engage également des fonds propres. Les anciens logements bénéficient de conventions de loyers très faibles, leurs loyers augmentent relativement faiblement par rapport au coût de réhabilitation. Il remarque que toutefois ce coût peut rester important pour les locataires. L'ensemble des acteurs qui financent ces opérations le font dans l'intérêt du logement social.

Monsieur Pierre HELFER présente l'évolution de l'**autofinancement net HLM**. Depuis 2020, celle-ci est marquée par 2 phases : une période fortement baissière de 2020 à 2023 avec une baisse de plus de 9 pts (passant de 19,9% à 10,3%) due principalement aux impacts du Livret A, de l'inflation, de l'ICC ou encore de la RLS et une stabilisation entre 10% et 11% entre 2023 et 2024 en raison notamment des leviers stratégiques et budgétaires mis en œuvre pour maîtriser la situation financière. L'autofinancement net HLM 2024 s'élève ainsi à 10,9% au Réalisé 2024 vs un atterrissage budgétaire 2024 estimé à 10,9%.

Monsieur Pierre HELFER propose un retour sur le **DIS 2023** :

- L'autofinancement net HLM 2023 de SILENE s'élève à 10,3% soit +1,4 pts au-dessus de la médiane nationale à 8,9%, soit +95 €/lgt par rapport à la médiane nationale à 350 €/lgt. En comparaison avec 2022, l'autofinancement net HLM 2023 de SILENE s'est proportionnellement dégradé et rapproché de la médiane nationale.
- Le Potentiel Financier à Terminaison (PFT) de SILENE s'élève en 2023 à 41,1 M€ (soit 3 886 €/lgt), soit +1 511 € au-dessus de la médiane nationale à 2 375 €/lgt. En comparaison avec 2022, le PFT 2023 de SILENE s'est proportionnellement dégradé et rapproché de la médiane nationale.

Madame Sandrine WILLIAMSON présente le rapport d'activité.

Madame Delphine GOELEN, Commissaire aux comptes de SILENE, prend la parole en visioconférence avec le CA et explique que l'intervention des commissaires aux comptes se produit en trois temps :

- Une revue de l'environnement de contrôle interne ;
- Un suivi annuel ;
- L'audit des informations financières.

Cette démarche permet de s'assurer que les comptes sont réguliers et sincères du point de vue des principes du droit et de la comptabilité française. Suite à cette intervention, le Commissaire aux Comptes a approuvé les comptes de SILENE.

Monsieur Jean-Pierre Crespin rejoint le CA à 15h00.

Les trois résolutions de la délibération sont présentées aux administrateurs : approbation des comptes, affectation du résultat et quitus à la Directrice Générale.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : Messieurs Patrick LAMOOT et Gérard MALCAVAT, Mesdames Annie ROBERT et Chrystelle SORIN

La délibération est adoptée à la majorité.

Information n°4 : Point d'étape Cap 2026

Madame Sandrine WILLIAMSON présente les avancées du projet CAP 2026. Elle souligne les efforts entrepris pour la réduction de la vacance, motif par motif. 2024 a été un moment fort avec le centenaire de SILENE et une communication accrue. De nombreux projets ont été mis en œuvre sur le front des politiques sociales pour mieux traiter les fragilités, mieux accueillir les seniors et loger les salariés.

Les mesures entreprises pour améliorer la qualité de vie des habitants sont ensuite détaillées, notamment autour de la tranquillité des habitants. Le pilotage des prestataires et contrats d'entretien est également abordé, tout comme la politique environnementale de SILENE, articulée autour du BEGES, de la future trajectoire carbone et du PSP.

Madame Sandrine WILLIAMSON détaille les actions internes pour améliorer la coopération entre salariés et la transversalité, avec des enjeux d'outils, de processus et l'achèvement à venir des nouveaux locaux.

Les administrateurs prennent acte.

Délibération n°5 Engagement de SILENE dans le réseau de chaleur industrialo-urbain (RCiU) de l'agglomération

Le Conseil d'Administration accueille Madame Flavie BILHEUR, de Saint-Nazaire Agglo, en charge du projet de RCiU.

Monsieur Xavier PERRIN fait part de l'importance de ce projet et de ses nombreuses retombées pour les logements de la ville, dont ceux de SILENE. Il précise les conditions préalables à la construction du cahier des charges de ce RCiU qui ne devait pas coûter davantage aux locataires. SILENE s'est ensuite mis en retrait de la démarche d'appel d'offres afin d'éviter tout conflit d'intérêt. Le choix de l'attributaire du marché a été signé le 3 janvier et l'entreprise DALKIA a été retenue.

Madame Flavie BILHEUR prend la parole et présente les grands objectifs du RCiU :

- Améliorer la maîtrise de la facture énergétique ;
- Atteindre les objectifs climat-énergie 2030 du territoire avec 88% de chaleur produite qui le sera de façon renouvelable ;
- Favoriser l'emploi local et améliorer la souveraineté énergétique.

Elle présente le fonctionnement d'un réseau de chaleur, qui s'appuie sur des leviers de décarbonation tels que la biomasse ou la récupération de chaleur fatale pour produire de l'énergie de façon centralisée et la transmettre aux bâtiments bénéficiaires via un réseau dédié.

Monsieur Jean HOUSSET remarque qu'un petit réseau de chaleur a déjà été installé à Donges, à une autre échelle.

Madame Flavie BILHEUR détaille les deux grands éléments de contexte que sont la crise énergétique qui a révélé les fragilités de notre mix énergétique et notre grande dépendance aux énergies fossiles d'une part et,

d'autre part, les objectifs de décarbonation sur lesquels la ville et l'agglomération sont attendues. Le réseau embarque avec lui la capacité de décarboner près de 20% du résidentiel de la ville de Saint-Nazaire.

Elle présente le fonctionnement d'un réseau de chaleur, qui s'appuie sur des leviers de décarbonation telle que la biomasse ou la récupération de chaleur fatale pour produire de l'énergie de façon centralisée et la transmettre aux bâtiments bénéficiaires via un réseau dédié. Celui de Saint-Nazaire bénéficiera de plusieurs points d'injection de chaleur. A l'échelle nationale, Saint-Nazaire est une des dernières villes moyennes du Grand Ouest à ne pas être dotée d'un réseau de chaleur.

Ce projet s'inscrit dans un contexte hausse des prix du gaz depuis 2021 pour des raisons exogènes, combinées à une tendance réglementaire de taxation des énergies ayant fortement contribué à ces hausses.

Monsieur Jean HOUSSET remarque l'impact de cette envolée des prix pour les locataires de SILENE : celle-ci les a fragilisés avec un impact sur l'impayé.

Madame Flavie BILHEUR évoque le contexte jugé favorable par l'agglomération pour lancer le projet qui était en étude depuis plusieurs années. Elle propose un retour sur les grandes étapes:

- Octobre 2022 : une étude de faisabilité de la CARENE
- Octobre 2023 : une consultation DSP
- Au 3 janvier 2025 : la notification du contrat DSP.

SILENE a participé aux COPILs préalables concernant la faisabilité, ses équipements ont fait l'objet de visites. Après la mise en retrait lors des échanges avec les prestataires, les échanges avec DALKIA reprennent. L'Agglomération est l'autorité organisatrice de la distribution de chaleur, d'où l'importance des échanges avec SILENE.

Madame Flavie BILHEUR détaille les caractéristiques du réseau de chaleur : 100 GWh délivrés par an soit 16 500 équivalents logements, dont un quart délivré à des logements SILENE. La chaufferie centrale, construite et prête à opérer à l'hiver 26-27, comprendra un premier bloc biomasse et un bloc d'appoint au gaz. Des évolutions pourront intervenir pour compléter ces caractéristiques. Plusieurs sources d'énergie annexes seront sollicitées dont une récupération des eaux claires de la STEP (à température plus élevée). Le réseau comportera jusqu'à 4 points d'injection. 88% de l'énergie sera produite à partir d'énergies renouvelables, pour une empreinte carbone de 30gCO₂/kWh, bien inférieur aux chaufferies fossiles.

Une première partie du patrimoine SILENE sera raccordée en 2026. Celle-ci permet de maximiser la collecte de CEE (Contrats d'Economie d'Energie), source importante de financement pour l'ensemble du projet.

Monsieur Jean HOUSSET détaille le choix des logements raccordés. Ce qui est faisable facilement : remplacer le chauffage collectif des résidences concernées par le réseau de chaleur. Ce qui a été prévu dans un premier temps : raccorder les logements chauffés en collectif. Un calendrier prévisionnel de raccordement des logements SILENE courant de 2026 à 2028 est présenté.

Monsieur Patrick LAMOOT s'inquiète des mesures européennes restreignant l'usage de bois de chauffage.

Madame Flavie BILHEUR répond qu'une partie des dispositifs, lorsqu'ils sont performants environnementalement, ne seront pas concernés par les prescriptions, ce qui concerne les équipements récents. Concernant le bois utilisé, l'approvisionnement se fera dans un rayon de 150km, avec 45% provenant de sortie de déchets (total de 45 000 t par an). Le gisement de bois dans la région Pays-de-la-Loire est estimé à plus de 2 millions de tonnes sans perturber les écosystèmes en place, pour une consommation locale autour de 1,5 millions de tonnes.

Monsieur Xavier PERRIN remarque qu'il n'existe pas de solution miraculeuse d'un point de vue environnemental, qu'il s'agit de trouver des équilibres et penser le futur en répondant aux besoins énergétiques. L'acte posé aujourd'hui avec le RCiU est le plus pertinent parmi d'autres.

Monsieur Jean HOUSSET souligne le regain de souveraineté permis par le RCiU, avec un coût plus stable dans le temps du bois, et des variations de coût relativement contenues par la faible part de gaz du mix.

Madame Flavie BILHEUR détaille le fonctionnement concret du raccordement des résidences SILENE : le RCiU se connectera aux sous-stations de chaufferie des bâtiments et sa production de chaleur se substituera à celle des chaufferies. Le local technique en pied d'immeuble, la sous-station, sera mis à disposition de l'exploitant du RCiU qui en assurera la gestion.

Monsieur Jean HOUSSET remarque que pour de nombreux logements, le raccordement au RCiU permettra de gagner une à deux étiquettes énergétiques de DPE.

Madame Flavie BILHEUR en vient aux équilibres financiers du projet, fortement liés aux subventions versées. L'ADEME est notamment un contributeur important (35,6M€), le montant définitif des subventions accordées par cette agence sera connu à l'automne 2025. Les CEE seront collectés par le délégataire (25M€) et permettront de financer l'ensemble de l'infrastructure. Le reste du financement est accordé par les droits et frais de financement (6,2 M€). Le reste à financer est de 17,8M€.

Madame Chrystelle SORIN demande si la réhabilitation de certains logements est obligatoire pour le raccordement. Monsieur Jean HOUSSET explique qu'il s'agit de deux sujets distincts, que l'un n'empêche pas l'autre mais ne l'exige pas non plus.

Madame Flavie BILHEUR précise que la chaufferie actuelle est dimensionnée pour délivrer 100 GWh, si d'autres besoins sont identifiés, des ajustements seront possibles. Elle décompose ensuite le prix payé par les bénéficiaires, entre coûts fixes (puissance souscrite), entre 72 et 85 €/HT/kW/an et coûts variables : la chaleur livrée, 46€/HT/MWh.

La puissance souscrite se décompose en différents sous-postes.

Au total le prix par MWh devrait se situer entre 87 et 94 €/TTC pour SILENE, pour un total entre 2,2 et 2,4 M€/TTC par an. Le gain annuel pour SILENE, par rapport à l'approvisionnement en gaz, pourrait aller jusqu'à 1,2 M€/TTC, économies de coûts d'exploitation comprises. Près de 5 000 tCO₂e seraient évitées par an.

Monsieur Dragan JONOVIC demande comment les coûts d'infrastructure seront amortis. Madame Flavie BILHEUR répond que ces coûts seront amortis pendant 30 ans, mécanisme justifiant la délégation de service public sur cette durée. Les abonnés souscriront une police d'abonnement pour une durée moindre, celle-ci définira la puissance souscrite. Des indices de révision du prix existent, mais les variations seront moins importantes compte-tenu du mix énergétique du RCiU.

Monsieur Jean-Pierre TARAUD questionne le scénario d'une flambée du prix du bois.

Madame Flavie BILHEUR explique que Saint-Nazaire Agglo a engagé Dalkia pour suivre au plus près les projets industriels de l'agglomération permettant de récupérer de la chaleur fatale et diminuer la part du bois dans le mix énergétique. Cette augmentation de diversité des sources d'énergie dans le mix énergétique permettra de garantir la résilience du modèle économique du RCiU vis-à-vis du prix des ressources.

Monsieur Jean HOUSSET présente une projection de l'évolution de la charge chauffage / ECS pour le locataire SILENE, qui devrait diminuer avec le RCiU et resterait ensuite stable dans le temps.

Madame Sandrine WILLIAMSON ajoute que les explications seront données aux locataires et qu'une communication continue sera prévue.

Monsieur Patrick LAMOOT lit une déclaration de la CNL, qui s'abstient de voter le projet. Celle-ci sera annexée au présent PV.

Monsieur Olivier PORTEAU demande si le raccordement au RCiU aura un impact sur les étiquettes DPE des logements raccordés.

Monsieur Jean HOUSSET répond que le travail sera très bénéfique pour les DPE des logements, qu'ils soient réhabilités ou pas. Aujourd'hui, le fait d'être chauffé au gaz était très pénalisant pour les DPE. Grâce au réseau de chaleur, de bonnes étiquettes pourront être atteintes dans la droite ligne de la SNBC.

Les administrateurs représentants du conseil communautaire ne prennent pas part au vote.

Vote :

Contre : 0

Abstention : Messieurs Gérard MALCAVAT, Patrick LAMOOT

➤ La délibération est adoptée à la majorité.

Monsieur Claude AUFORT quitte la séance à 16h30.

Délibération n°6 Bilan des ventes 2024

Madame Christelle OLIVIER présente le bilan des ventes. Ont été vendus en 2024 :

- 44 logements anciens et 8 garages pour un CA global de 6 072 141 € ;
- 3 PSLA et 10 BRS pour 2 304 145 € ;
- 4 terrains à bâtir pour 392 600 €.

Madame Christelle OLIVIER détaille le profil des acquéreurs et l'évolution des prix. Les différents programmes neufs faisant l'objet de vente en PSLA et BRS sont ensuite présentés.

Monsieur Patrick LAMOOT demande si les plus-values des ventes sont réinvesties dans les HLM ou pour produire des biens destinés à l'accession.

Monsieur Pierre HELFER répond que ces fonds rejoignent les fonds propres et financent le neuf, les réhabilitations, l'entretien, les opérations d'accession etc.

Monsieur Xavier PERRIN remarque que les projets d'accession sont eux même des projets d'accession sociale.

Madame Sandrine WILLIAMSON complète : le locatif social est très majoritaire, les opérations d'accession génèrent une marge de 3% qui vient rehausser les fonds propres SILENE et contribuent au financement de son modèle.

Madame Christelle OLIVIER détaille la stratégie de prospection 2024 pour aboutir à ces résultats.

Pour 2025, les objectifs sont fixés à 46 ventes dans l'ancien et 6,6 M€ de chiffre d'affaires.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : Madame Annie ROBERT

Abstention : 0

➤ La délibération est adoptée à la majorité.

Délibération n°7 Vente du patrimoine existant – Politique tarifaire 2025

Madame Christelle OLIVIER présente la politique tarifaire 2025. Il est proposé aux administrateurs de maintenir le principe de remise aux locataires occupants, valider les estimations de prix proposées ainsi que le principe de la réévaluation des prix de logements et garage.

La délibération est mise aux voix

Vote :

Contre : Madame Annie ROBERT

Abstention : 0

➤ La délibération est adoptée à la majorité

Madame Dominique TRIGODET quitte la séance à 17h00.

Information n°8 : Information sur la mobilisation des emprunts depuis le dernier Conseil d'Administration

Les administrateurs prennent acte.

Information n°9 : Information sur la gestion de la trésorerie depuis le dernier Conseil d'Administration

Les administrateurs prennent acte.

Information n°10 - Point d'avancement des travaux d'extension et de restructuration du siège de SILENE

Monsieur Franck GOURDEL présente les avancées des travaux. Il précise que les salariés ont été associés au vote pour les couleurs de l'espace partagé et que des réflexions sont en cours pour réutiliser le maximum de mobilier.

Les administrateurs prennent acte.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur Xavier PERRIN clôture la séance à 17h06.

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Délibération adoptée à l'unanimité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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

