

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 10 avril 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003482

VIA BOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250400-000154820-02

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 09 AVRIL 2026

Délibération n°	ISAU - SAINT-NAZAIRE - MOBILISATION DES EMPRUNTS AVANT OS
10	

L'An deux mille vingt six, le neuf avril, à quatorze heures, s'est réuni Le Bureau, en salle Le Phare, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de M. Xavier PERRIN.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE,
M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Franck HERVY

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Lors du Bureau du 18 avril 2024, Silène a validé le lancement de l'opération de réhabilitation et résidentialisation « ISAU » à Saint-Nazaire.

Cette résidence, construite en 1968, est composée de 3 bâtiments de 3 étages, et se situe boulevard de la liberté, à l'angle de la rue de l'Isau, à Saint Nazaire.

L'ensemble immobilier comporte 64 logements locatifs sociaux répartis en 7 entrées.

La résidence est située sur un terrain de 8 2841 m² cadastré BW 766, 255, 360, 361, 351 352 et 511, propriété de Silène.

Les principaux objectifs de Silène pour la réhabilitation de cette résidence sont :

1/ Amélioration thermique du bâti

Amélioration de la performance thermique avec un objectif de gain de + 50%, passant de l'étiquette E/D à C (méthode 3CL).

Amélioration du système de ventilation actuel dans un objectif d'assainissement de l'air et des murs à l'intérieur des logements en passant en ventilation basse pression

Raccordement au RCU

2/ Amélioration des équipements de confort

La rénovation des équipements de confort à l'intérieur du logement (sol, mise en sécurité électrique des logements, ...)

Amélioration de la performance acoustique avec des panneaux de captation dans les communs

Agrandissement des balcons sur plusieurs T4 et T5

3/ Mise en sécurité et résidentialisation des parties communes

4/ Espaces extérieurs

Clarification des espaces et de l'adressage

Valorisation des espaces extérieurs

Sécuriser les accès piétons et résidentialiser les abords d'immeubles

Rénovation des réseaux EU/EP

Infiltration des eaux pluviales à la parcelle

Ce programme prévisionnel a été conforté par le diagnostic technique et architectural de l'équipe de maîtrise d'œuvre et avec le concours des habitants lors de la concertation.

Nous vous présentons aujourd'hui le bilan financier prévisionnel après avoir procédé à la mise en concurrence des marchés.



Vue depuis la rue ISAU



Ambiance des halls d'entrée agrandis

HYPOTHESE FINANCIERE PREVISIONNELLE :

Le prix de revient global de l'opération, estimé à 3 511 088 € TTC, au lancement de l'opération, est à ce jour de 4 520 653.14 € TTC soit 70 635 €/logement.

Le dépassement se justifie avec notamment les postes de travaux suivants :

- Ajout de la prestation d'infiltrations d'eaux pluviales à la parcelle avec des dispositifs en infra structures importants, pour respecter la réglementation en vigueur
- Remplacement de la toiture complète des 3 immeubles, très détériorée à la suite de tempêtes successives
- Ajout de l'alimentation collective en eau chaude sanitaire des logements par le réseau de chaleur urbain

PART INVESTISSEMENT :

En conséquence, le **prix de revient prévisionnel de l'opération** se décompose à ce jour, de la manière suivante :

	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 et 10%) LANCEMENT PROJET	Prix TTC GLOBAL TVA à 5,5 et 10% à ce jour	Coût au logement	%
Charge foncière	451 000 €	545 269 €	8 520 €	12%
Travaux bâtiment	2 523 974 €	3 276 056 €	51 188 €	72%
Honoraires	433 126 €	565 931 €	8 843 €	13%
Divers (revalorisations)	102 988 €	133 397 €	2 084 €	3%
TOTAL	3 511 088 €	4 520 653 €	70 635 €	100%

Le financement prévisionnel de l'opération se présente ainsi à ce stade :

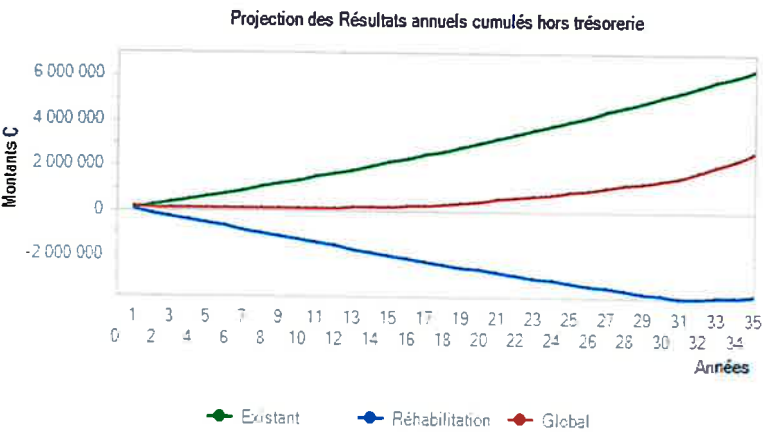
	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5 et 10% LANCEMENT PROJET	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5 et 10% à ce jour	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires				
Prêt PAM CDC	1 736 425 €	2 852 588 €	63%	44 572 €
Eco- Prêt	864 000 €	608 000 €	13%	9 500 €
Autres subventions et recettes				
Subvention Carène	384 000 €	0 €	0%	0 €
Subvention Rénovation Energétique		608 000 €	13%	9 500 €
Subvention Agence de l'eau			0%	0 €
Subvention Fonds vert			0%	0 €
Fonds propres Silène	526 663 €	452 065 €	10%	7 064 €
TOTAL	3 511 088 €	4 520 653 €	100%	70 635 €

Les fonds propres du projet de réhabilitation sont à hauteur de 10%.

Deux subventions non fléchées au lancement du projet seront sollicitées dès l'ouverture des enveloppes 2026 : à savoir les subventions de l'Agence de l'eau et du Fond vert, au titre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La subvention Rénovation Energétique de l'Etat a été obtenue pour 608 000€ et elle annule la subvention de Saint Nazaire Agglo qui était d'un montant de 384 000€.

La trésorerie cumulée est positive dès la première année comme le montre le graphique ci-dessous, avec le nouveau montage financier décrit ci-dessus :



PART EXPLOITATION :

Aucune dépense ne peut être imputée au titre du gros entretien de la résidence. Néanmoins, des recettes seront générées par le projet, à savoir :

	Recettes prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
CEE	52 582 €	821,59 €	34%
Exonération TFPB Eco- énergie	101 842 €	1 591,28 €	66%
Recettes prévisionnelles	154 424 €	2 412,88 €	100%

Soit un résultat d'exploitation prévisionnel et bénéficiaire de 154 424 € qui sera inscrit à l'autofinancement de Silène l'année de réalisation.

Les loyers :

Cette réhabilitation est financée en partie grâce aux augmentations de loyers sous réserve de la validation de la DDTM et par l'ajout d'une troisième ligne de quittance.

Les loyers appliqués hors relocation récente sont actuellement de 2,37 €/m² SC. Les loyers plafonds de la résidence sont de 3,49 €/m² SC.

Le montant moyen de la troisième de quittance, permis par le dispositif de la loi Molle pour le financement des travaux d'efficacité énergétique est en moyenne de 28€ par logement pendant 15 ans.

L'augmentation des loyers et la troisième ligne de quittance, dans le cadre de cette réhabilitation, ont fait l'objet d'une concertation avec les associations représentantes des locataires lors de la CCL de Silène et avec les habitants de la résidence via un vote obtenu positif à hauteur de 36 votes sur 40 votants en septembre 2025.

Planning prévisionnel :

Attribution des marchés aux entreprises : passage en CAO en mars 2026

OS : avril 2026

Fin prévisionnelle des travaux : 2eme semestre 2027

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir :

- Emettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel
- Autoriser la Directrice Générale à :
 - Solliciter les prêts nécessaires.
 - Solliciter les subventions nécessaires

SEANCE DU BUREAU :

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