

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 16 mars 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003458

VIA NOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20260312-00034580-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 12 MARS 2026

Délibération n°  7	FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS - SAINT-NAZAIRE - LANCEMENT DE L'OPERATION DE REHABILITATION
--------------------------	---

L'An deux mille vingt six, le 12 mars, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle côté jardin, 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

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

Mme Ghislaine HERVOCHE

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Lors du Bureau du 6 juillet 2023, Silène a validé le lancement de l'opération de réhabilitation « FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS MARTIN LUTHER KING » à Saint-Nazaire.

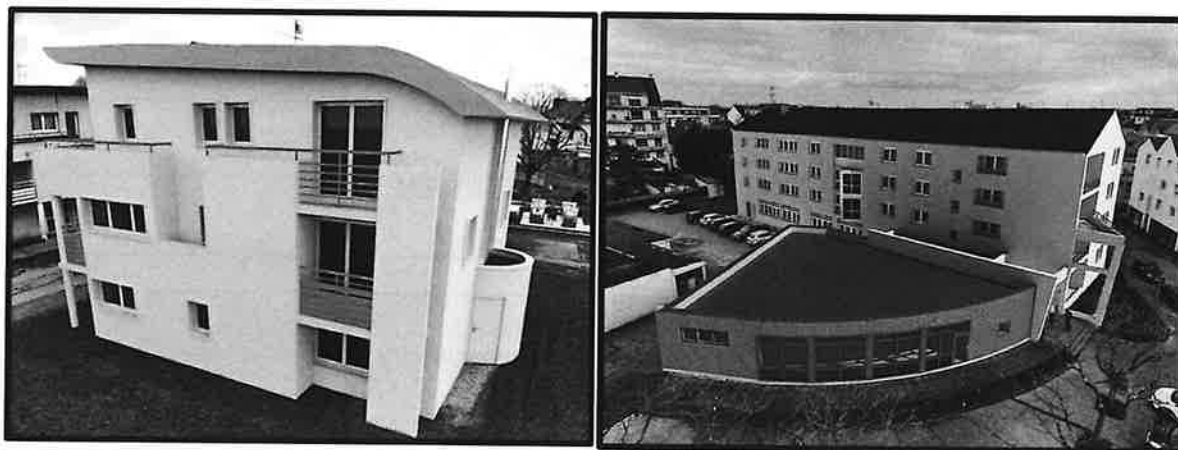
La Ville de Saint-Nazaire était propriétaire depuis 2005 du Foyer des Jeunes Travailleurs, qui comprend 82 logements T1 et T2 répartis sur 3 bâtiments situés au 1, 2 et 4 rue Martin Luther King à Saint-Nazaire.

Les travaux dans les logements sont réalisés par l'association depuis 2021, grâce à un partenariat avec la CAF et à raison d'environ 7 logements par an.

Saint-Nazaire Agglomération, le FJT, la Ville de Saint-Nazaire et Silène avaient donc étudié la faisabilité financière et technique de la reprise de ces 3 bâtiments par Silène en vue d'une réhabilitation plus complète, nécessaire pour le bon fonctionnement des bâtiments sur le long terme.

Le montage retenu a été celui d'un bail emphytéotique à 0 € d'une durée de 40 ans entre la Ville de Saint-Nazaire et Silène, accompagné d'une convention d'occupation entre Silène et l'association Habitat Jeunes.

Les études avec un maître d'œuvre avaient donc été lancées, et après avoir procédé à la mise en concurrence des marchés, le bilan financier prévisionnel est présenté, étant en mesure d'en approcher le prix de revient et de déterminer les conditions de son financement.



**Projection après travaux**

#### **PRIX DE REVIENT:**

La dernière actualisation du prix de revient s'élevait à 1 625 000 K€ TTC comme détaillé dans la convention de gestion signée en octobre 2023.

Après diagnostic technique de la résidence, réalisé par la maîtrise d'œuvre et avec le concours de la direction du Foyer, il ressort que le coût des travaux nécessaires correspond à 1 741 601 € TTC, qui couvre les travaux principaux suivants :

- Isolation extérieure du bâtiment principal
- Ravalement des façades des deux plots
- Réfection des toitures des 3 immeubles
- Remplacement des menuiseries extérieures d'accès et de certaines fenêtres, notamment celles des parties communes et du restaurant
- Mise en conformité réglementation incendie des communs

- Création d'un WC PMR au RDC
- Réfection des revêtements de sols et des embellissements des parties communes
- Mise en sécurité électrique
- Remplacements des ballons d'eau chaude sanitaire
  - Réfection de la voirie du parking intérieur et des peintures des box

#### **PLAN DE FINANCEMENT :**

Le financement est composé de :

- la subvention Rénovation Energétique (Etat) globale de 803 682 €,
- d'un prêt Action Logement de 800 000 € (40 logts x 20 000 €),
- d'un prêt Caisse d'Epargne à TF de 1,66 % de 137 919 €.

Prix de revient prévisionnel (€ TTC)		Plan de Financement (€)	
Travaux à réaliser	1 474	Prêt Caisse d'Epargne : taux fixe à 1,66%	137
	786		919
Honoraires	266	Subvention Etat réno énergétique	803
	815		682
		Action Logement	800
			000
<b>TOTAL</b>	<b>1 741</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 741</b>
	<b>601</b>		<b>601</b>

Une subvention non fléchée au lancement du projet a en effet été obtenue en cours du montage de l'opération, à savoir la subvention Rénovation Energétique obtenue en deux phases, grâce à la hausse significative de la performance énergétique qui fait passer le foyer, de l'étiquette 3CL E à C avec un gain énergétique estimatif de 45%.

#### **PLANNING PREVISIONNEL**

Attribution des marchés aux entreprises : février 2026

Lancement des OS : mars 2026

Fin prévisionnelle des travaux : automne 2026

#### **CONVENTION D'OCCUPATION :**

La convention d'occupation fixe le montant des redevances prévisionnelles, qui évoluent comme décrit dans le tableau provisoire ci-dessous. Ce tableau fera l'objet d'une actualisation à la clôture de l'opération.

Prêt Calais d'Epargne TP 1,66%																	
Action Logement 800 k€																	
P.R. TTC actualisé avec l'IRL Assiette frais de passation		Amortiss. financiers		Intérêts Prêts		Annuités emprunts		Assurance multi-risque		Frais de gestion		PGE		REDEVANCE ANNUELLE		soit Redevance mensuelle	
N° Période	Année d'exercice	Amortiss. financiers	Intérêts Prêts	Annuités emprunts	Amortiss. financiers	Intérêts Prêts	Annuités emprunts	Assurance multi-risque	Frais de gestion	PGE	REDEVANCE ANNUELLE	soit Redevance mensuelle	OM + TFPB	En mensuel	REDEVANCE E TOTALE ANNUELLE	Redevance totale mensuelle	
0	2026	2 457 €	2 289 €	4 746 €	19 042 €	2 000 €	21 042 €	2 181 €	5 235 €	20 809 €	28 008 €	2 339 €	32 391 €	2 699 €	60 699 €	5 058 €	
1	2027	2 497 €	2 249 €	4 746 €	19 089 €	1 952 €	21 042 €	2 228 €	5 236 €	21 317 €	28 529 €	2 379 €	32 877 €	2 740 €	87 539 €	7 295 €	
2	2028	2 530 €	2 207 €	4 746 €	19 137 €	1 903 €	21 042 €	2 276 €	5 243 €	21 642 €	29 049 €	2 418 €	33 370 €	2 781 €	88 609 €	7 384 €	
3	2029	2 581 €	2 165 €	4 746 €	19 185 €	1 857 €	21 042 €	2 318 €	5 245 €	21 967 €	29 569 €	2 459 €	33 871 €	2 823 €	89 699 €	7 475 €	
4	2030	2 624 €	2 122 €	4 746 €	19 233 €	1 809 €	21 042 €	2 360 €	5 269 €	22 074 €	30 089 €	2 500 €	34 379 €	2 865 €	90 809 €	7 567 €	
5	2031	2 667 €	2 079 €	4 746 €	19 281 €	1 761 €	21 042 €	2 401 €	5 284 €	22 346 €	30 609 €	2 541 €	34 894 €	2 908 €	91 939 €	7 661 €	
6	2032	2 712 €	2 034 €	4 746 €	19 329 €	1 713 €	21 042 €	2 443 €	5 288 €	22 617 €	31 129 €	2 582 €	35 418 €	2 951 €	93 089 €	7 757 €	
7	2033	2 755 €	1 989 €	4 746 €	19 377 €	1 664 €	21 042 €	2 485 €	5 299 €	22 887 €	31 649 €	2 623 €	35 949 €	2 996 €	94 259 €	7 854 €	
8	2034	2 800 €	1 944 €	4 746 €	19 426 €	1 616 €	21 042 €	2 529 €	5 312 €	23 156 €	32 169 €	2 664 €	36 488 €	3 041 €	95 449 €	7 951 €	
9	2035	2 846 €	1 897 €	4 746 €	19 474 €	1 567 €	21 042 €	2 570 €	5 319 €	23 427 €	32 689 €	2 705 €	37 036 €	3 086 €	96 659 €	8 051 €	
10	2036	2 894 €	1 850 €	4 746 €	19 521 €	1 519 €	21 042 €	2 612 €	5 326 €	23 697 €	33 209 €	2 746 €	37 591 €	3 133 €	97 889 €	8 157 €	
11	2037	2 944 €	1 802 €	4 746 €	19 572 €	1 470 €	21 042 €	2 654 €	5 330 €	23 966 €	33 729 €	2 787 €	38 155 €	3 180 €	99 139 €	8 268 €	
12	2038	2 996 €	1 753 €	4 746 €	19 621 €	1 421 €	21 042 €	2 696 €	5 333 €	24 235 €	34 249 €	2 828 €	38 727 €	3 227 €	100 409 €	8 376 €	
13	2039	3 050 €	1 703 €	4 746 €	19 670 €	1 373 €	21 042 €	2 738 €	5 336 €	24 504 €	34 769 €	2 869 €	39 308 €	3 276 €	101 713 €	8 476 €	
14	2040	3 043 €	1 653 €	4 746 €	19 719 €	1 325 €	21 042 €	2 780 €	5 339 €	24 773 €	35 289 €	2 910 €	39 898 €	3 325 €	103 037 €	8 586 €	
15	2041	3 145 €	1 601 €	4 746 €	19 768 €	1 273 €	21 042 €	2 822 €	5 342 €	25 042 €	35 809 €	2 951 €	40 496 €	3 375 €	104 383 €	8 696 €	
16	2042	3 197 €	1 549 €	4 746 €	19 818 €	1 224 €	21 042 €	2 864 €	5 345 €	25 311 €	36 329 €	2 992 €	41 104 €	3 425 €	105 752 €	8 811 €	
17	2043	3 250 €	1 496 €	4 746 €	19 867 €	1 171 €	21 042 €	2 906 €	5 348 €	25 580 €	36 849 €	3 033 €	41 720 €	3 475 €	107 142 €	8 929 €	
18	2044	3 304 €	1 442 €	4 746 €	19 917 €	1 123 €	21 042 €	2 948 €	5 351 €	25 849 €	37 369 €	3 074 €	42 346 €	3 529 €	108 565 €	9 047 €	
19	2045	3 359 €	1 387 €	4 746 €	19 967 €	1 075 €	21 042 €	2 990 €	5 354 €	26 118 €	37 889 €	3 115 €	42 981 €	3 582 €	110 009 €	9 167 €	
20	2046	3 414 €	1 332 €	4 746 €	20 017 €	1 025 €	21 042 €	3 032 €	5 357 €	26 387 €	38 409 €	3 156 €	43 626 €	3 635 €	111 479 €	9 290 €	
21	2047	3 471 €	1 275 €	4 746 €	20 067 €	975 €	21 042 €	3 074 €	5 360 €	26 656 €	38 929 €	3 197 €	44 281 €	3 688 €	112 979 €	9 411 €	
22	2048	3 529 €	1 217 €	4 746 €	20 117 €	925 €	21 042 €	3 116 €	5 363 €	26 925 €	39 449 €	3 238 €	44 943 €	3 745 €	114 496 €	9 531 €	
23	2049	3 587 €	1 159 €	4 746 €	20 167 €	874 €	21 042 €	3 158 €	5 366 €	27 194 €	39 969 €	3 279 €	45 613 €	3 802 €	116 035 €	9 650 €	
24	2050	3 647 €	1 099 €	4 746 €	20 218 €	824 €	21 042 €	3 200 €	5 369 €	27 463 €	40 489 €	3 320 €	46 285 €	3 859 €	117 622 €	9 802 €	
25	2051	3 647 €	1 039 €	4 746 €	20 268 €	774 €	21 042 €	3 242 €	5 372 €	27 732 €	41 009 €	3 361 €	46 963 €	3 916 €	119 238 €	9 966 €	
26	2052	3 707 €	977 €	4 746 €	20 319 €	723 €	21 042 €	3 284 €	5 375 €	28 001 €	41 529 €	3 402 €	47 645 €	3 973 €	120 881 €	10 120 €	
27	2053	3 769 €	914 €	4 746 €	20 370 €	672 €	21 042 €	3 326 €	5 378 €	28 270 €	42 049 €	3 443 €	48 333 €	4 030 €	122 554 €	10 284 €	
28	2054	3 832 €	851 €	4 746 €	20 421 €	621 €	21 042 €	3 368 €	5 381 €	28 539 €	42 569 €	3 484 €	49 031 €	4 087 €	124 249 €	10 448 €	
29	2055	3 895 €	786 €	4 746 €	20 472 €	570 €	21 042 €	3 410 €	5 384 €	28 808 €	43 089 €	3 525 €	49 739 €	4 144 €	125 979 €	10 611 €	
30	2056	3 960 €	720 €	4 746 €	20 523 €	519 €	21 042 €	3 452 €	5 387 €	29 077 €	43 609 €	3 566 €	50 447 €	4 201 €	127 739 €	10 775 €	
31	2057	4 026 €	654 €	4 746 €	20 574 €	468 €	21 042 €	3 494 €	5 390 €	29 346 €	44 129 €	3 607 €	51 161 €	4 258 €	129 519 €	10 939 €	
32	2058	4 092 €	586 €	4 746 €	20 625 €	416 €	21 042 €	3 536 €	5 393 €	29 615 €	44 649 €	3 648 €	51 881 €	4 315 €	131 329 €	11 101 €	
33	2059	4 160 €	517 €	4 746 €	20 677 €	365 €	21 042 €	3 578 €	5 396 €	29 884 €	45 169 €	3 689 €	52 601 €	4 372 €	133 159 €	11 263 €	
34	2060	4 229 €	446 €	4 746 €	20 729 €	313 €	21 042 €	3 620 €	5 399 €	30 153 €	45 689 €	3 730 €	53 323 €	4 429 €	135 022 €	11 425 €	
35	2061	4 300 €	375 €	4 746 €	20 781 €	261 €	21 042 €	3 662 €	5 402 €	30 422 €	46 209 €	3 771 €	54 045 €	4 486 €	136 943 €	11 587 €	
36	2062	4 352 €	302 €	4 746 €	20 833 €	209 €	21 042 €	3 704 €	5 405 €	30 691 €	46 729 €	3 812 €	54 767 €	4 543 €	138 904 €	11 750 €	
37	2063	4 417 €	229 €	4 746 €	20 885 €	157 €	21 042 €	3 746 €	5 408 €	30 960 €	47 249 €	3 853 €	55 491 €	4 600 €	140 899 €	11 912 €	
38	2064	4 484 €	154 €	4 746 €	20 937 €	105 €	21 042 €	3 788 €	5 411 €	31 229 €	47 769 €	3 894 €	56 223 €	4 657 €	142 900 €	12 074 €	
39	2065	4 552 €	77 €	4 746 €	20 989 €	53 €	21 042 €	3 830 €	5 414 €	31 498 €	48 289 €	3 935 €	56 961 €	4 714 €	144 957 €	12 236 €	
40	2066	4 605 €		4 746 €				3 872 €	5 417 €	31 767 €	48 809 €	3 976 €	57 703 €	4 771 €	147 051 €	12 398 €	
Total													1 816 549 €	151 379 €	4 620 427 €		385 036 €

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 et 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**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Williamson", with a long horizontal stroke underneath.