

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

RECU EN PREFECTURE

Le 16 janvier 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003441

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250115-000344110-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 15 JANVIER 2026

Délibération n°  5	PETIT CAPORAL - SAINT-NAZAIRE - LANCEMENT DE LA REHABILITATION DE LA RESIDENCE
--------------------------	---

L'An deux mille vingt six, le 15 janvier, à 14 heures 00, s'est réuni Le Bureau, en salle le Phare, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

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

**POUVOIRS :**

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,  
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,  
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine et conformément au PSP décarboné, Silène a pour projet la réhabilitation de la résidence Petit Caporal construite en 1971.

Cette résidence, composée de 361 collectifs, répartis sur 30 entrées en R+3 sans ascenseur et 3 tours en R+7, avec caves et RDC surélevés (14T1 bis, 58T2, 165 T3, 100T4, 24T5), est située à Saint Nazaire, sur un terrain cadastré aux 2 numéros suivants : 000 BN 118 pour 40 413 mètre(s) carré(s) et 000 BN 104 pour 11 895 mètre(s) carré(s), propriété de Silène.

### **Environnement de l'opération**

La résidence est située au cœur d'un écrin de verdure très qualitatif et avec beaucoup d'usages existants sur le site ; parkings, jeux multi âges, barbecues, bois, cheminement doux nombreux et de services de proximité. Son accessibilité est très confidentielle, par des rues peu visibles, les rues Gutemberg (passante) et Mauperthuis.



Les données comptables et financières de l'opération avant réhabilitation sont les suivantes au 31/12/2026 :

- VNC : 3 269 k€
- CRD : 1 871 k€

Les objectifs de cette réhabilitation étant complexes et multidisciplinaires, Silène souhaite réaliser cette opération de réhabilitation de grande ampleur en conception-réhabilitation.

Pour ce faire, il est important que le programme de travaux soit bien défini et cadré en amont de la consultation des groupements de maîtrise d'œuvre/entreprises. Ainsi, Silène fera appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage. L'objectif de cette mission AMO est d'apporter une expertise pluridisciplinaires à la maîtrise d'ouvrage, en réalisant un diagnostic complet du groupe résidentiel, pour ensuite concevoir le programme pour la consultation de conception-réalisation et accompagner Silène dans toutes les étapes de la désignation du groupement et de la conception du projet, pour s'assurer que le projet répond bien aux besoins définis dans le programme, dans les délais et budgets prévus par Silène, appuyé de son AMO. Le but est donc in fine de bien cadrer la commande via le diagnostic et le programme à établir pour le futur groupement MOE/entreprise, et la relation avec le groupement MOE/entreprise désigné pour assurer la réussite du projet dans sa dimension économique, délai et qualité d'usage et de performance requis.

### **Programme de travaux à définir**

Sans être exhaustif, les diagnostics suivants seront menés pour définir un programme de travaux sur ces thématiques, avec un cadrage budgétaire associé.

- A. Diagnostic urbain du site
- B. Diagnostic de tranquillité publique du groupe
- C. Diagnostic des usages externes dont l'accessibilité PMR et la sécurité incendie
- D. Diagnostic des usages internes : parties communes et logement
- E. Diagnostic des désordres techniques à résorber : bâti et équipements
- F. Diagnostic de la performance énergétique de chaque immeuble
- G. Diagnostic de la biodiversité 4 saisons à intégrer
- H. Intégrer un volet « innovation développement durable »
- I. Détermination du budget global de l'opération, dans le cadre fourni par Silène

### **Cadre financier**

Cette opération s'accompagnera d'une augmentation des loyers, qui seront portés au plafond de la convention, sous réserve de la validation de la DDTM. En conséquence, Silène mènera une phase de concertation avec les habitants, qui démarrera avec un diagnostic en marchant réalisé en présence de l'AMO désigné et débouchera sur un vote des habitants sur le panel de travaux proposés in fine, avant la consultation de la conception-réalisation.

A ce stade, le prix de revient total de l'opération sera présenté dans un second temps sur la base du programme de travaux à créer avec l'AMO, intégrant a minima un traitement thermique sur tous les bâtiments pour atteindre l'étiquette B et c'est l'accessibilité qui déterminera le niveau d'investissement.

Ce prix de revient se décomposera en 2 parties : les travaux d'Investissement et les travaux de Gros Entretien (budget d'exploitation).

Les financements prendront en compte les conditions suivantes :

- 10 % de fonds propres
- Emprunts auprès de la Banque des Territoires
- Subvention Saint Nazaire Agglo, déjà demandée
- Aides de l'Etat potentiellement mobilisables (dispositifs « Rénovation énergétique » ou « Seconde vie » ou autres à venir)

Le dispositif « 3eme ligne de quittance » sera consolidé du fait des modes de chauffage actuel (chaufferie gaz en péréquation et futur réseau de chaleur urbain qui desservira la résidence en 2027).

### **Planning prévisionnel de l'opération :**

- ✓ Lancement de la consultation AMO février 2026
- ✓ Désignation de l'AMO avril 2026
- ✓ Définition du programme de travaux et du cadre budgétaire avec présentation en Bureau du Conseil d'Administration : 2<sup>nd</sup> semestre 2026
- ✓ Lancement du vote de concertation des locataires : début 2027
- ✓ Si vote positif, consultation de la conception- réalisation : printemps 2027
- ✓ Lancement de la conception du projet : été 2027
- ✓ Lancement de la préparation de chantier : début 2028

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au lancement des études et d'autoriser la Directrice Générale à lancer les études avec notamment la désignation d'un assistant à signature et des diagnostiqueurs associés à la mission.

### **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

