

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003277

Le 21 janvier 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20250116-00032770-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 16 JANVIER 2025**

Délibération n° 4	PERTUISCHAUD - SAINT-NAZAIRE - LANCEMENT DE L'OPERATION DE REHABILITATION
--------------------------	------------------------------------------------------------------------------

L'An deux mille vingt cinq, le 16 janvier, à 14 heures 00, 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, 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 :

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine et conformément au PSP, Silène a pour projet la réhabilitation de la résidence Pertuischaud construite en 1969.

Cette résidence est composée de 167 logements collectifs, répartis sur 18 entrées sans ascenseur allant du R+3 au R+4 avec caves et RDC surélevés (15 T2, 76 T3, 67 T4, 4 T5), à Saint Nazaire.

La résidence est située sur un terrain de 21 231 m² cadastré CP 385, propriété de Silène.

Environnement de l'opération

Cet ensemble est situé en centre-ville de saint Nazaire, dans le quartier de Sautron, non loin du front de mer, et à proximité de la cité scolaire et des services de proximité de la Place Pierre Bourdan. Cet ensemble collectif est intégré dans un quartier résidentiel très attractif.



Les données comptables et financières de l'opération avant réhabilitation sont les suivantes :

- VNC : 644 k€
- CRD : 27 k€
- Rentabilité opérationnelle en 2024 : 581 k€

Les principaux objectifs de cette réhabilitation sont l'optimisation de la performance énergétique, l'amélioration du confort et de l'accessibilité (ajout d'ascenseurs), le désenclavement de la résidence et le traitement qualitatif des façades et abords.



Programme de travaux

Le programme prévoit plusieurs types d'interventions :

1/ Amélioration thermique du bâti

- Amélioration de la performance thermique des bâtiments (avec un objectif de BBC Rénovation si possible).
- Amélioration du système de ventilation actuel

2/ Amélioration des équipements de confort

La rénovation des équipements de confort à l'intérieur du logement (sol, mise en sécurité électrique des logements, ...). Ce programme sera précisé après concertation avec les habitants.

3/ Ajout de surfaces à vivre extérieures

4/ Mise en sécurité et résidentialisation des parties communes

5/ Espaces extérieurs

Clarification et valorisation des espaces verts et minéraux et de l'adressage, Sécurisation des accès piétons et rénovation des réseaux EU/EP

6/ Fluidifier les traversées et les vues, en ouvrant le hall 39

7/ Accessibilité par ajout d'ascenseur pour quatre à huit entrées (à définir en fonction des premières études et du contexte financier)

8/ Etudier la surélévation pour un immeuble et l'évolution des typologies

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 (voir détail ci-dessous). En conséquence, Silène mènera une phase de concertation avec les habitants, qui démarrera avec un diagnostic en marchant et débouchera sur un vote des habitants sur le panel de travaux proposés.

A ce stade, le prix de revient total de l'opération est estimé à 11 523 839€ TTC sur la base d'un programme de travaux intégrant la pose de 4 ascenseurs.

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

PART INVESTISSEMENT :

Le prix de revient prévisionnel reprend les hypothèses du PSP, soit :

- 112 logts à 55 000 €TTC/logement pour les bâtiments réhabilités
- 45 logts à 110 000 €TTC/logement pour les restructurations avec ascenseurs
- 10 logts démolis

Soit un total de 11 523 839€ TTC

Les financements sont :

- o 10 % de FP, soit 1 152 384€
- o Emprunts (CDC) : 9 693 320 €
- o subvention CARENE estimée à 678 135€ dans le cas où l'aide de l'Etat (subvention Rénovation énergétique) ne serait pas mobilisable (voir remarque importante ci-dessous (*))

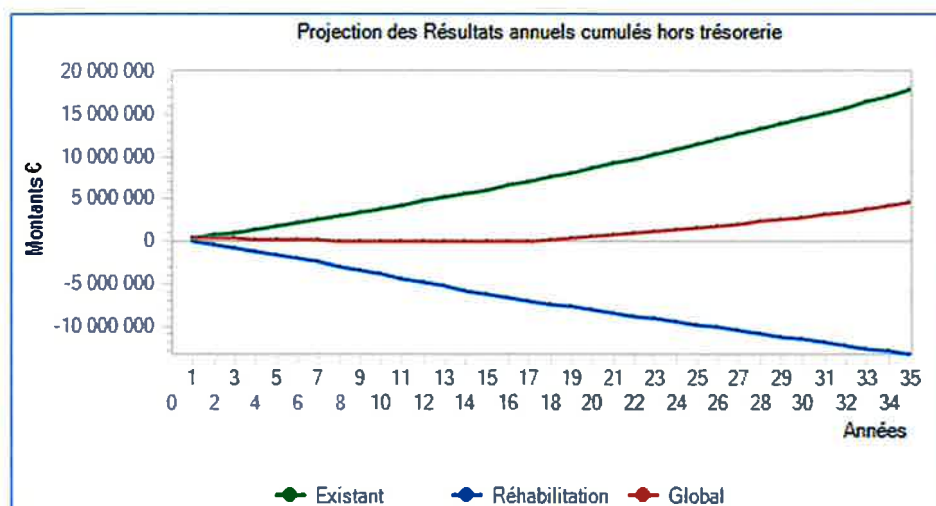
	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 %) LANCEMENT PROJET	Coût au logement	%
Charge foncière	1 276 550	7 644	13
Travaux bâtiment	8 538 509	51 129	73
Honoraires	1 379 136	8 258	11
Divers (revalorisations)	329 644	1 974	3
TOTAL	11 523 839	69 005	100

	Financement GLOBAL TT avec TVA à 5,5 et 10% LANCEMENT PROJET	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires			
Prêt PAM CDC	8 106 820	7	48 544
Eco- Prêt	1 586 500	1	9 500
Autres subventions et recettes			
Subvention Carène	678 135		4 061
Subvention ETAT rénovation énergétique			0
Fonds propres Silène	1 152 384	1	6 901
TOTAL	11 523 839	10	69 005

L'équilibre financier de l'opération est synthétisé dans le graphique suivant des flux prévisionnels de trésorerie (incluant l'ensemble des flux d'investissement et de fonctionnement).

Il ressort notamment les points saillants suivants :

- les fonds propres sont reconstitués en année 23
- la trésorerie cumulée est positive dès la première année



(*) Nota important :

Du fait de l'incertitude du contexte financier, les aides financières de l'Etat (dispositifs « Rénovation énergétique » ou « Seconde vie ») n'ont pas été prises en compte dans un premier temps.

De même, l'utilisation du dispositif « 3eme ligne de quittance » demande à être consolidée du fait des modes de chauffage actuel (chaufferie fuel en péréquation et futur réseau de chaleur urbain qui desservira la résidence à moyen terme). Cette troisième ligne n'a pas été intégrée dans la simulation financière ci-dessus.

L'intégration d'un ou plusieurs de ces dispositifs sera étudiée durant la période d'études du projet et permettra peut-être d'intégrer des prestations de travaux complémentaires pour enrichir le projet :

- Ajout d'ascenseurs pour se rapprocher d'un taux de logements accessibles plus important (50% des logements de la résidence).
- Réalisation d'une surélévation sur un bâtiment pour augmenter l'offre de logements.

PART EXPLOITATION :

La réalisation de cette réhabilitation va engendrer des dépenses et des recettes rattachées au budget d'exploitation. La nature de ces dépenses sera définie ultérieurement grâce aux études de la maîtrise d'œuvre.

D'ores et déjà, les études de faisabilité ont permis de déterminer que l'opération pourra bénéficier d'une exonération de TFPB et de Certificats d'économies d'énergies (CEE) grâce à la performance thermique des immeubles qui sera obtenue après travaux.

Par ailleurs, il est prévu de réaliser certains travaux en site vide, ce qui engendrera une perte de loyer. Le coût de cette vacance technique est estimé à 350 000€ (4 entrées de 45 logts pendant 6 mois de chantier pour chacune).

Planning prévisionnel de l'opération :

- ✓ Lancement de la consultation MOE Février 2025
- ✓ Désignation du MOE avril 2025
- ✓ Si vote positif dépôt du PC et instruction de celui-ci : début 2026
- ✓ Lancement de la consultation entreprises : mai 2026
- ✓ Si appel d'offres fructueux, lancement de la préparation de chantier : septembre 2026 pour une durée prévisionnelle d'environ 18 mois

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au projet présenté et d'autoriser la Directrice Générale à lancer des études, à solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents à cette opération.

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

