

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

RECU EN PREFECTURE

Le 03 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003289

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250227-000120900-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 27 FEVRIER 2025

Délibération n° 7	ILE DU PE - SAINT-NAZAIRE - DELIBERATION AVANT OS
--------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le 27 février, 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, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

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,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Lors du Bureau du 12 septembre 2022, Silène a validé le lancement de l'opération de réhabilitation et résidentialisation « ILE DU PE » à Saint-Nazaire, construite en 1968.

Cette résidence est composée de 4 bâtiments de 3 étages, avec 108 logements locatifs sociaux répartis en 13 entrées et qui sont actuellement tous occupés. La résidence Ile du Pé est située sur un terrain de 1 5 532 m2 cadastré BM 533, propriété de Silène.

Programme prévisionnel :

Les principaux objectifs poursuivis par Silène pour la réhabilitation de cette résidence prévoient plusieurs types d'interventions :

1/ Amélioration thermique du bâti

Amélioration de la performance thermique des bâtiments

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

Améliorer le confort d'été

2/ Amélioration des équipements de confort

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

Améliorer la performance acoustique des logements

Le programme d'amélioration sera complété et précisé après concertation avec les habitants.

3/ Accessibilité éventuelle par ascenseur de certaines entrées (4)

4/ Mise en sécurité et résidentialisation des parties communes

5/ Espaces extérieurs

Valorisation des espaces verts et des espaces minéraux

Sécuriser les accès piétons et résidentialiser les abords d'immeubles

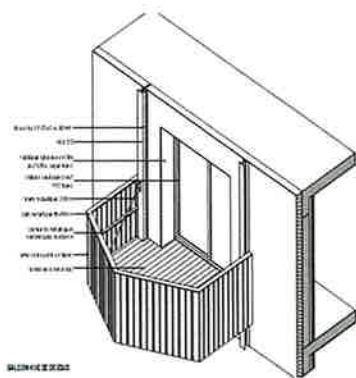
Rénovation des réseaux EU/EP

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.

Le bilan financier prévisionnel est présenté car nous sommes en mesure d'en approcher le prix de revient et de déterminer les conditions de son financement après avoir procédé à la mise en concurrence des marchés.



Vue depuis la rue de l'Ile du Pé



Agrandissement de certains balcons

Hall d'entrée agrandis

HYPOTHESE FINANCIERE PREVISIONNELLE :

Le prix de revient global de l'opération, estimé à 8 359 867 € TTC hors exploitation, au lancement de l'opération et qui est à ce jour de 8 177 282 € TTC (TVA 5.5 %) se décompose en 2 parties :

- Part investissement : 8 074 190 € TTC, soit 74 761 €/logement.
- Part exploitation : 103 092 € TTC soit 954 €/logement

PART INVESTISSEMENT :

Le budget prévisionnel initial était fixé à 8 359 867 € TTC.

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 à ce jour	Coût au logement	%
Charge foncière	1 001 000 €	1 598 291 €	14 799 €	20%
Travaux bâtiment	6 087 134 €	5 364 179 €	49 668 €	66%
Honoraires	1 031 827 €	885 193 €	8 196 €	11%
Divers (revalorisations)	239 906 €	226 527 €	2 097 €	3%
TOTAL	8 359 867 €	8 074 190 €	74 761 €	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 à ce jour	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires				
Prêt PAM CDC	5 687 880 €	0 €	0%	0 €
Eco- Prêt	1 404 000 €	0 €	0%	0 €
Prêt à taux fixe 2,03% 20 ans		4 000 000 €	50%	37 037 €
Prêt à taux fixe 2,04% 30 ans		1 850 000 €	23%	17 130 €
Prêt à taux fixe 2,03% 20 ans		100 000 €	1%	926 €

Autres subventions et recettes				0 €
Subvention Saint Nazaire Agglo	432 000 €	0 €	0%	0 €
Subvention PALULOS LLS		864 000 €	11%	8 000 €
Subvention Agence de l'eau		258 500 €	3%	2 394 €
Subvention Fonds vert		67 786 €	1%	628 €
Recette Carène en MOA déléguée		87 000 €	1%	806 €
Fonds propres Silène	835 987 €	846 904 €	10%	7 842 €
TOTAL	8 359 867 €	8 074 190 €	100%	74 761 €

Afin d'optimiser les conditions financières de l'opération, des prêts contractés auprès de la banque Postale, plus performants que les prêts de la CDC actuellement, seront mobilisés de la manière suivante :

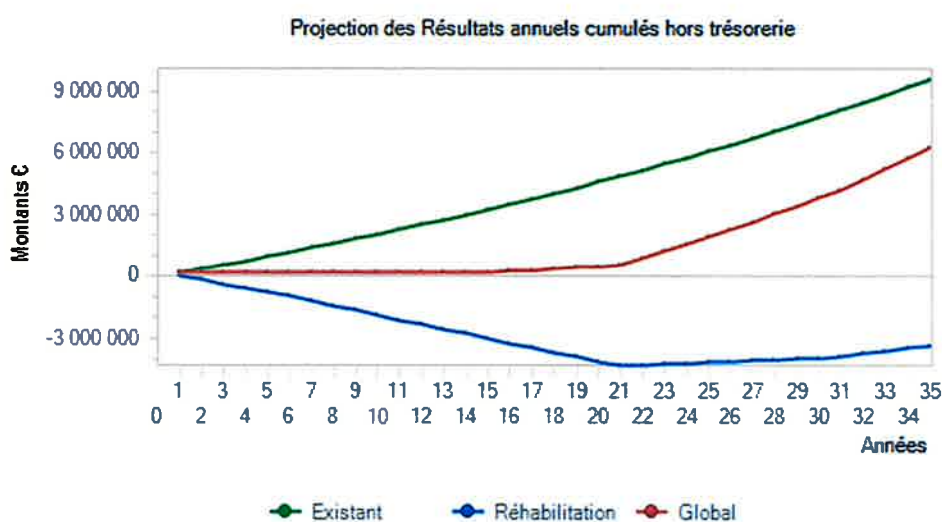
- Un prêt auprès de la Banque Postale pour un montant de 4 000 000 € au taux fixe de 2.03 % sur 20 ans
- Un prêt auprès de la Banque Postale pour un montant de 1 850 000 € au taux fixe de 2.04 % sur 30 ans
- Un prêt auprès de la Banque Postale pour un montant de 100 000 € au taux fixe de 2.03 % sur 20 ans

La Carène souhaite voir réaliser ses travaux sur le réseau potable du site, délégués en maîtrise d'ouvrage à Silène, simultanément avec ceux du projet de réhabilitation. Cette ligne de recettes sera confirmée ou non par la Carène si leur budget alloué, qui peut être actualisé, est respecté.

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

Trois subventions non fléchées au lancement du projet ont été obtenues en cours du montage de l'opération : à savoir les subventions de l'Agence de l'eau et du Fond vert pour un montant global de 326 286€, et la subvention Etat Palulos Relance pour 864 000€ qui se substitue à la subvention de Saint Nazaire Agglo d'un montant de 432 000€.

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 :

Postes de travaux	Dépenses prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
Renforcement structurel des charpentes	42 329,00 €	392,00 €	41%
Adaptation PMR de candélabres existants	7 000,00 €	65,00 €	7%
Encoffrement des chutes EU dans les logements	13 763,00 €	127,00 €	13%
Couts sociaux pour 16 logements	40 000,00 €	370,00 €	39%
TOTAL	103 092 €	954 €	100%

Libellé des recettes	Recettes prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
CEE	88 733 €	821,60 €	13%
Exonération TFPB Thermique	162 445 €	504,12 € ¹	24%
Exonération TFPB Accessibilité	431 489 €	995,27 € ³	63%
Recettes prévisionnelles	682 667 €	320,99 €⁶	100%

Soit un résultat d'exploitation prévisionnel et bénéficiaire de 579 575 € qui sera inscrit à l'autofinancement de Silène l'année de réalisation.

Par ailleurs, il est prévu de réaliser les travaux de restructuration de logements pour intégration des 4 ascenseurs en site partiellement vide, ce qui engendrera une perte de loyer. Le coût de cette vacance technique est estimé à 28 000€ hors charges.

Les loyers :

Cette opération de réhabilitation sera financée en partie grâce aux augmentations de loyers de cette résidence, sous réserve de la validation de la DDTM. Les loyers appliqués hors relocation récente sont actuellement de 2,37 €/m² SC. Les loyers plafonds de la résidence sont de 3,62 €/m² SC. L'augmentation des loyers dans le cadre de cette réhabilitation a fait l'objet d'une concertation avec les associations représentantes des locataires lors du CCL de Silène et avec les habitants de la résidence via un vote obtenu positif à hauteur de 30 votes sur 44 votants en mai 2024.

Planning prévisionnel :

Attribution des marchés aux entreprises : passage en CAO en janvier 2025.

Lancement des OS : mars 2025.

Fin prévisionnelle des travaux : second semestre 2026.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir autoriser la Directrice Générale à :

- Emettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel
- 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**

