

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003288

Le 03 mars 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250227-000120390-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 27 FEVRIER 2025

Délibération n° 6	ICF INDIVIDUELS - SAINT-NAZAIRE - DELIBERATION AVANT ORDRE DE SERVICE ET MOBILISATION DES EMPRUNTS
--------------------------	---

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 :

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.

Le groupe ICF individuels est constitué de 24 maisons individuelles mitoyennes à étage, sauf une de plain-pied et non mitoyenne. Ces maisons sont situées rues Montaigne, Descartes, Berthauderie, Barnave et Molière, près de la gare de Saint Nazaire.

Les principaux objectifs de cette réhabilitation sont :

- L'amélioration du confort thermique / niveau BBC rénovation (isolation par l'extérieur, PAC, nouvelle menuiseries, ventilation...)
- L'amélioration du confort général des logements (électricité, sanitaires)
- L'amélioration des espaces extérieurs et la valorisation de l'image de la résidence (clôtures, traitement des façades)
- Le renforcement des planchers bas sur vides sanitaires



HYPOTHESE FINANCIERE PREVISIONNELLE AVANT APPEL D'OFFRE:

Lors du Bureau du 27 juin 2019 validant le rachat du Patrimoine ICF, les coûts de réhabilitation avaient été évalués de 40 K€HT par logement. Afin de garantir la mise à niveau technique et l'amélioration des performances thermiques de ces logements, Silène a missionné la SARL Vincent Gauthier Architecte pour une étude de faisabilité technique qui évalue le prix de revient à 2 270 000 € HT, soit 94 K€ HT par logement, comprenant

- Le coût des travaux en Entreprise Générale ou Groupement
- L'installation de chantier, de sécurisation, de signalisation nécessaire à l'opération.
- L'accompagnement des locataires du fait du site occupé et la communication de chantier
- Les honoraires MOE du groupement.

Une consultation en conception-réalisation a été lancée fin 2023, au cours de laquelle un diagnostic complémentaire structurel a révélé la nécessité d'un traitement des sous faces des planchers bas (en vides sanitaires pour 23 maisons) non inclus dans les 2 270 000 € HT.

Les groupements-candidats ont été informés et sollicités pour trouver la solution la plus pertinente, la moins coûteuse et moins impactante pour nos locataires. La solution d'injection par béton mousse avec démarche ATEX proposée par l'entreprise Léon Grosse, attributaire, a été validée par le contrôleur technique de l'opération Alpes Contrôle.

Compris cette prestation, le marché travaux en conception-réalisation à l'issue de l'appel d'offres est de 2 600 000 € HT soit 108 K€ HT par logement **Le cout global TTC de l'opération est de 4 382 945€ TTC fiscal, soit 182 623€ TTC par logement**

Les prix de revient actualisés à la suite de l'appel d'offre et les conditions de financement sont les suivantes.

Partie investissement :

Le prix de revient est le suivant :

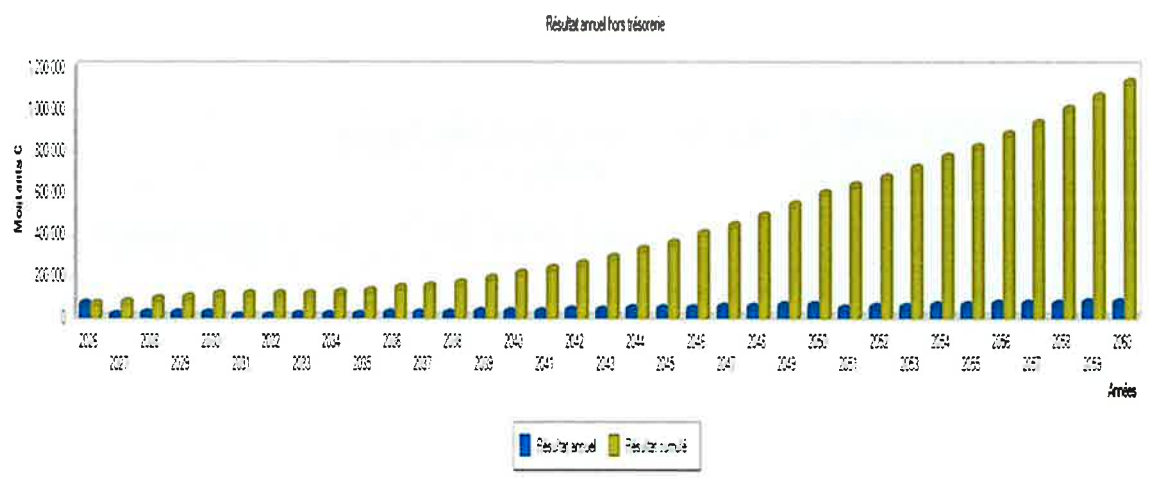
	Prix de revient à l'issue de l'appel d'offres		
	Nouveau Prix € TTC	Au logement	%
Travaux Bâtiment	2 852 720,00	118 863,33	65,09%
Charges foncières	1 247 010,00	51 958,75	28,46%
Honoraires et divers	162 601,94	6 775,08	3,70%
Actualisation et révision	120 612,87	5025,54	2,75%
TOTAL	4 382 944,81	182 622,70	100%

Le plan de financement s'établit comme suit :

Prêts		
Prêts CDC PLAI	922 542,79	
Prêts CDC PLUS	1 407 204,1	
Prêts CDC foncier PLAI	488 371,62	
Prêts CDC foncier PLUS	697 931,82	
<i>Sous total Prêts</i>	3 428 391,43€	80,22%
Subventions		
Subvention CARENE	360 000,00€	
Subvention Etat PLAI	63 000,00€	
Subvention Etat PLUS	5 600,00€	
<i>Sous total Subventions</i>	428 600,00€	9,78%
Fonds propres	438 294,48	10 %
TOTAL financement	4 382 944,81	100%

Affectation des fonds propres :

Les fonds propres nécessaires sont de 10% soit un montant 438 294,48€, récupérés au bout de la 21eme année. Le résultat d'exploitation de l'opération est calculé sur une durée de 35 ans. Le résultat cumulé avec trésorerie est positif dès la 1ère année.



Revalorisation des loyers à la suite de la réhabilitation

Les loyers actuels varient entre 3,05 € m²/SU et 7,78 € m²/SU– Tarifs plafond PLAI 6,12€ et PLUS 6,89€

	Loyer actuel		Loyer relocation		Potentiel financier complémentaire mensuel après augmentation	Potentiel financier complémentaire annuel après augmentation
	mini	maxi	mini	maxi		
T4 PLAI (10 logements)	270 €	535€	449 €	566 €	1 325 €/mois	15 900 €/an
T4 PLUS (14 logements)	400 €	556 €	605 €	639 €	2 277 €/mois	27 324 €/an
					3 602 €/mois	43 224 €/an

Augmentation prévisionnelle des mensualités résiduelles
(Loyer CC, après déduction APL et RLS)



Un **potentiel financier** intéressant sur les loyers plafonds mais une **augmentation importante pour nos locataires** : 150 €/mois en moyenne

Cette réhabilitation s'accompagne d'augmentations des loyers, sous réserve de la validation de la DDTM.

L'augmentation des loyers a fait l'objet d'une concertation avec les associations représentant des locataires lors du CCL de Silène en juin 2023 et avec les habitants de la résidence via un vote obtenu positif à hauteur de 15 votes positifs sur 15 votants le 18 septembre 2023.

Partie exploitation :

Il n'y a pas de dépense d'exploitation identifiée à ce stade pour cette opération qui se réalisera en site occupé

Recettes liées aux travaux thermiques	€TTC	
CEE	43 230,00€	Calcul estimatif qui sera affermi lors du dépôt des pièces et des justificatifs sur la plateforme
Total des recettes exploitation	43 230,00€	

A ce stade, le résultat d'exploitation prévisionnel, bénéficiaire de 43 230,00€, sera inscrit à l'autofinancement de Silène lors de l'année de réalisation.

Planning prévisionnel du chantier :

- ✓ Attribution des marchés : CIA 12 décembre 2024
- ✓ OS : Février 2025
- ✓ Fin prévisionnelle des travaux : juillet 2026

La durée de cette opération en conception – réalisation est estimée à 17.5 mois, hors congés et intempéries.

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

- Emettre un avis favorable au bilan financier présenté,
- Autoriser la Directrice Générale à solliciter les subventions et prêts correspondants,
- Solliciter la garantie de la C.A.R.E.N.E.,
- Autoriser la Directrice Générale à signer les actes et conventions 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

