

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
N°003102

RECU EN PREFECTURE

Le 16 janvier 2024

VIA DQTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240111-00031020-DL

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 JANVIER 2024

Délibération n°	
1	ADOPTION DU PROCES VERBAL DU BUREAU 7 DECEMBRE 2023

L'An deux mille vingt quatre, le 11 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 :

PROCES VERBAL
Bureau de Silène – 7 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois le jeudi sept décembre à 14h00 s'est réuni le Bureau de Silène, au siège social situé au 17 rue Pierre Mendès-France à Saint-Nazaire.

Etaient présents :

Monsieur Xavier PERRIN
Monsieur Franck HERVY
Monsieur Alain LE PAPE
Madame Dominique TRIGODET
Madame Ghislaine HERVOCHE

Était absent :

Assistaient à la réunion :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Yves-Marie LECOINTRE, Directeur Offre Nouvelle,
Monsieur Olivier CORALLO, chargé de missions projets transversaux.

Le quorum est atteint (5/5) pour démarrer la séance, le bureau peut valablement délibérer.

Monsieur Xavier PERRIN, Président, ouvre la séance.

Délibération n°1 : - Adoption du procès-verbal du Bureau du 16 novembre 2023

Le procès-verbal n'appelle pas de commentaire.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°2 : Avalix BRS - Saint-Nazaire - Engagement

L'opération « Avalix », composée de 10 logements collectifs est située rue du Docteur Roux à Saint Nazaire et s'inscrit sur les espaces libres de la résidence « Avalix ». Le projet a fait l'objet d'une réflexion liée à l'environnement proche notamment pavillonnaire et la réhabilitation des logements de la résidence « Avalix ».

Initialement programmée en PSLA, à la demande de la Carène il est envisagé de basculer l'opération en BRS (Bail Réel et Solidaire). En effet, au lancement de l'opération, le BRS n'était pas opérationnel. Depuis la Carène et SILENE ont participé à la création d'Atlantique Accession Solidaire, l'OFS de Loire-Atlantique. Le marché de l'accession a beaucoup évolué et il est possible de commercialiser ce type de produit à Avalix, évitant ainsi tout risque de spéculation des futurs acheteurs.

Planning prévisionnel : L'opération débutera au 2^e trimestre 2024 par l'agrément donné lors du CA de l'OFS, pour une livraison au 1^{er} trimestre 2026

Il est demandé aux administrateurs :

- de bien vouloir émettre un avis favorable :
 - au basculement de l'opération de PSLA vers BRS
 - au bilan financier prévisionnel
 - à la grille de vente (à parfaire ou à réduire) des logements BRS avec un prix moyen de 2 800€TTC/m²shab

- d'autoriser la Directrice Générale à :
 - signer les contrats de réservation,
 - signer les Baux Réels Solidaires et/ou actes de vente définitifs (inclut tout acte accessoire ou complémentaire nécessaire) pour l'acquisition des droits réels auprès de l'OFS et la cession de ces droits aux preneurs,
 - solliciter les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents à l'opération locative

Monsieur Yves-Marie LECOINTRE précise que SILENE, en tant que membre de l'OFS, garantit le rachat et le relogement en cas de l'échec de l'opération en BRS (dans le cadre d'une chute des prix par exemple). La VEFA est le seul cas de figure où l'OFS porte le risque.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°3 : Heinlex - Saint-Nazaire - Engagement

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « HEINLEX » à SAINT-NAZAIRE. Dans le cadre de la mutation du quartier de Gavy à Saint-Nazaire, une partie significative de l'offre d'enseignement supérieur se regroupe sur le secteur d'Heinlex sur des terrains maîtrisés par la collectivité.

Un nouveau restaurant universitaire doit être construit : les locaux appartiendront à l'Etat qui les met à disposition du CROUS. Le CROUS, maître d'ouvrage de l'opération, doit réaliser plus de 2 000 m² de surface plancher et a estimé son besoin en surface terrain à 2 400 m².

Ce projet s'inscrit dans le cadre du contrat de plan Etat/Région (CPER) 2021/2027.

Les ressources foncières étant limitées, la Carène a souhaité que cet équipement se fasse dans une opération mixte sous maîtrise d'ouvrage Silène, comportant le restaurant universitaire pour le compte du CROUS et les logements étudiants pour notre propre compte.

Une délibération d'autorisation de signature de la convention de transfert de MOA a été validée en Bureau le 6 juillet 2023.

Programme prévisionnel des logements étudiants : Superficie de l'îlot de 2 900m² maximum, 100 logements répartis en 95 T1 et 5 T3 (colocations) en R+6 soit environ 2 600m² shab et 140m² SP de locaux communs.

Planning : signature convention transfert de MOA en janvier 2024 pour une livraison au 4^e trimestre 2027.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à lancer les études afférentes à ce projet et à solliciter les subventions nécessaires.

Monsieur Yves-Marie LECOINTRE souligne le délai relativement court de l'opération, permis par les modalités d'une conception-réalisation. Pour répondre à Monsieur Xavier PERRIN, il précise que le CROUS n'avait pas prévu de construire au-dessus du restaurant universitaire.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°4 : 18-20 rue Jean Jaurès - Donges - Engagement

SILENE envisage la réalisation d'une opération de 8 logements situé au 18-20 rue Jean Jaurès à DONGES. La commune a souhaité saisir une opportunité foncière sur laquelle un promoteur immobilier envisageait un important programme privé dont l'EPF est devenu propriétaire.

Programme prévisionnel : superficie de l'îlot : 1175 m², 8 logements en semi-individuels, R+1, objectif de stationnement de 1 place / T2 , 1,5 place/T3 et 2 places /T4

Planning prévisionnel : lancement de la consultation maîtrise d'œuvre au 1^{er} trimestre 2024 pour une livraison au 1^{er} trimestre 2028

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à lancer les études afférentes et à solliciter les subventions nécessaires.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité

Délibération n°5 : Quesquello - La Baule - Engagement

SILENE envisage la réalisation d'une opération de 8 logements situé au 5 route de Quesquello à La Baule. La commune a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner sur un terrain à bâtir d'une contenance cadastrale de 2005 m².

Compte tenu de la raréfaction du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine de La Baule et du prix de cession, en rapport avec le potentiel constructible de ce terrain, cette opportunité est apparue intéressante pour réaliser une opération d'habitat social, au terme des échanges intervenus entre les services de l'Etat et de la Ville.

SILENE a proposé un projet d'environ 470 m² de surface plancher, offrant la possibilité de réaliser un programme d'environ 8 logements sociaux. Ce projet a été retenu par la collectivité.

Par arrêté préfectoral du 23 août 2023, l'exercice du droit de préemption urbain a été délégué, pour cette opération, à l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF), lequel a pris un arrêté de préemption le 14 novembre 2023, en vue d'acquérir le bien désigné, en se substituant à l'acquéreur évincé.

La commune propose une délibération le 15 décembre 2023 pour autoriser la convention de portage foncier par l'EPF et de mise à disposition auprès de la commune. L'EPF pourra ensuite acquérir le bien.

Planning prévisionnel : 4^{ème} trimestre 2023 : lancement consultation maîtrise d'œuvre pour une livraison au 4^e trimestre 2027.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à lancer les études afférentes et à solliciter les subventions nécessaires.

Madame Sandrine WILLIAMSON précise qu'il s'agira de la première opération de Silène à La Baule.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité

Délibération n°6 : Bourg Boutin - Le Croisic - Lancement des travaux

SILENE envisage la réalisation de l'opération dénommée « BOURG BOUTIN » située 6 Avenue Aristide Briand et rue du Bourg Boutin prolongée au Croisic, d'environ 6 logements permettant une offre en accession sociale avec le dispositif BRS dans un secteur très recherché (presqu'île et face à la gare). La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 13 octobre 2022. Le cabinet MILL Architecture a été retenu lors de la consultation de maîtrise d'œuvre.

Après une première estimation de la maîtrise d'œuvre en phase esquisse, le prix de revient de l'opération a augmenté à la suite d'une estimation du coût de construction plus important.

Planning prévisionnel : 1^{er} trimestre 2024 : dépôt PC pour une livraison au 4^e trimestre 2026

Il est demandé aux administrateurs :

- de bien vouloir émettre un avis favorable :
 - aux bilans financiers prévisionnels (locatifs sociaux et accession sociale)
 - à la grille de vente (à parfaire ou à réduire) des logements BRS avec un prix moyen de 3 588 €TTC/m²shab
- d'autoriser la Directrice Générale à :
 - signer les contrats de réservation,
 - signer les Baux Réels Solidaires et/ou actes de vente définitifs (inclus tout acte accessoire ou complémentaire nécessaire) pour l'acquisition des droits réels auprès de l'OFS et la cession de ces droits aux preneurs.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité

Délibération n°7 : Route de la Trébale - Saint-Nazaire - Promesse de vente

SILENE envisage la réalisation de l'opération dénommée « route de la Trébale » à l'angle de la route de la Trébale et du boulevard Broodcoorens à Saint-Nazaire. Cette opération comportera une crèche de 40 berceaux et environ 25 logements.

Au Bureau du 7 septembre dernier, a été validé le principe de l'opération avec les équilibres financiers associés. Il convient aujourd'hui de préciser son montage juridique.

Superficie de l'îlot constitué des 4 parcelles : 2 215 m²

Sur ce terrain, la Ville demande à SILENE de réaliser pour elle une crèche de 40 berceaux sur une surface de plancher (SP) d'environ 450 m².

Cet équipement sera construit dans un bâtiment plus vaste comportant 25 logements sociaux, que SILENE réalisera pour son compte, sur une surface de plancher d'environ 1 625 m². Des stationnements seront aménagés également pour les besoins de la crèche et pour ceux des logements.

Il est envisagé une délégation de maîtrise d'ouvrage par la Ville au profit de SILENE en vue de la construction de la crèche et des stationnements associés. La Ville restera propriétaire du ou des volumes à créer pour cet équipement public.

Concernant l'aménagement des logements sociaux et des stationnements associés, la Ville propose à SILENE la cession d'un ou de plusieurs volumes permettant la construction à plus ou moins 20% de 1 625 m² de SP et stationnements, permettant de réaliser 25 logements.

Le prix prévisionnel est de $1\,625\text{ m}^2$ de SP x 160 €/m^2 = $260\,000\text{ € TTC}$.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir autoriser la Directrice Générale à signer l'acte notarié ou l'acte administratif correspondant et ses annexes, au prix indiqué, frais d'acte et de publication en sus.

Monsieur Yves-Marie LECOINTRE précise que l'opération est susceptible d'évoluer. Depuis l'écriture de ce projet de délibération, le cahier des charges de la Ville a évolué, ce qui peut avoir des conséquences sur l'opération. Un accueil MAM doit également être construit, ce qui peut diminuer le nombre de logement et modifier le droit à construire. Il est proposé de voter la délibération en l'état et d'en remettre une autre au Bureau en cas de changement.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°8 : Renouvellement de composant - Clôture de fiche financière

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, SILENE a réalisé des travaux de renouvellement de composants concernant :

- le remplacement partiel de composants sur les chaudières sur 12 programmes ;
- le remplacement partiel de composants sur les ascenseurs sur 3 programmes ;
- des travaux d'étanchéité sur 2 programmes ;
- des travaux d'étanchéité des toits-terrasses sur 4 programmes ;
- la rénovation électrique sur 6 programmes ;
- des travaux de réfection de toiture sur 5 programmes.

Il est demandé au Bureau de bien vouloir émettre un avis favorable à ces clôtures financières ainsi présentées et d'autoriser la Directrice Générale à affecter un montant de $1\,698\,741.06\text{ €}$ provenant des fonds propres de l'O.P.H. SILENE, ce qui se traduira par :

- La diminution (débit) du compte « 11 - report à nouveau » d'un montant $1\,698\,741.06\text{ €}$,
- Par l'augmentation du compte « 1067 - Excédent d'exploitation ».

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°9 : Abandon de créances et passage en non-valeurs

Au 31/10/2023, le stock des dettes de locataires partis était de $4\,069\,354\text{ €}$, pour 1 244 dossiers, soit une dette moyenne de $3\,271,18\text{ €}$. Le total des impayés des locataires présents est de $1\,998\,039\text{ €}$ pour 1 840 locataires soit une dette moyenne de $1\,085,89\text{ €}$. Le total des impayés est donc de $6\,067\,393\text{ €}$ (source efficio 15/11/2023)

L'abandon de créances représente 86 dossiers, pour un montant total de $123\,931,22\text{ €}$.

Pour décembre 2023, les effacements de dettes relatives aux non-valeurs concernent : 132 dossiers pour un montant global de $172\,043,30\text{ €}$ soit une moyenne de dette de $1\,303,36\text{ €}$

Ainsi, il est demandé aux administrateurs d'accepter :

- D'abandonner les 86 créances pour un montant de $123\,931,22\text{ €}$.
- De passer en non-valeur les 132 créances pour un montant de $172\,043,30\text{ €}$.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Plus rien d'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14h35.

SEANCE DU BUREAU :

Délibération adoptée à la majorité (abstention de M. Patrick LAMOOT).

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

Pour copie conforme,
La Directrice Générale de Silène,
S. WILLIAMSON

