

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003189

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 11 JUILLET 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 juillet 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240711-00031890-02

Délibération n°	VILLES BOUSSEAU - SAINT-NAZAIRE - MODIFICATION DE L'ENVELOPPE BUDGETAIRE ALLOUEE AUX TRAVAUX
5	

L'An deux mille vingt quatre, le 11 juillet, à 14 heures, 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 Franck HERVY, Vice-Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

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

**POUVOIRS :**

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Xavier PERRIN donne pouvoir à M. Franck HERVY

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

### Présentation de l'opération

L'opération « Villès Bousseau » située route de la Villès Bousseau à Saint Nazaire comprend la construction de 24 logements locatifs sociaux sur un foncier appartenant à Silène suite à la démolition de 6 maisons (appartenant au groupe St Marc 0012).

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 20/12/2018.

La délibération pour lancement des travaux et mobilisation des emprunts avant OS, validée le 24/02/2022, prévoyait les conditions d'équilibre suivantes :

- 20% de fonds propres ;
- Valorisation de la valeur vénale (intégrant la plus-value) de 3 logements à la 11<sup>e</sup>, 25<sup>e</sup> et 35<sup>e</sup> année ;
- Coût travaux : 1870 €HT du m<sup>2</sup> SHAB (VRD compris) – hors aléas

Plusieurs événements survenus en cours de ce chantier impactent l'équilibre financier de l'opération, principalement :

- Travaux supplémentaires au lot Gros-Œuvre ne pouvant être couvert par la provision pour aléas et imprévus, imputés sur la charge foncière
  - o Travaux liés à des sur profondeurs des fondations par rapport au niveau d'assise prévu par l'étude de sol
  - o Travaux pour la réalisation de murets de soutènement (changement de mode constructif) en lien avec les travaux réalisés par la Direction Espace Public sur la route de la Villès Bousseau
- Nécessité d'avenants pour des travaux supplémentaires non prévus aux pièces marché et nécessaires pour la qualité et le bon entretien du bâtiment (pour un total d'environ 2% du montant initial des marchés de travaux)
- Défaillance du titulaire lot 09 Cloison/Doublage et désignation d'un nouveau titulaire, avec un impact financier et calendaire
- Défaillance du titulaire lot 06 Serrurerie/Métallerie
- Un montant de révisions estimé aujourd'hui à 288 k€ à la fin du chantier, soit plus du triple du montant estimé lors de la délibération du 24/02/2022. Cette différence s'explique par la forte augmentation des coûts de construction en 2022 et 2023, et l'augmentation de la durée de chantier (+9 mois lié à la défaillance du lot cloison + défaillance du lot serrurerie)

Lors de la demande des prêts effectuée en janvier 2023, le plan de financement a été optimisé afin d'absorber les surcoûts connus à ce moment-là (travaux supplémentaires et partiellement le montant des révisions).

En intégrant l'ensemble des surcoûts nécessaires afin de finir le chantier, le prix de revient TTC (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi :

PRIX DE REVIENT TTC	Prix TTC délibération du 24/02/2022	%	Coût au logement	Prix TTC - demande de prêts (janvier 2023)	Evolution - valeur absolue	Evolution - %	Prix TTC projeté	Evolution - valeur absolue	Evolution - %
<b>A - CHARGES FONCIERES</b>	<b>489 687 €</b>	<b>13%</b>	<b>20 404 €</b>	<b>534 794 €</b>	45 107 €	9,21%	<b>550 764 €</b>	<b>61 077 €</b>	<b>12,47%</b>
<b>B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)</b>	<b>2 826 549 €</b>	<b>76%</b>	<b>117 773 €</b>	<b>2 946 636 €</b>	120 087 €	4,25%	<b>3 159 730 €</b>	333 182 €	11,79%
dont travaux et aléas	2 741 631 €			2 724 689 €	-16 942 €	-0,62%	2 871 670 €	130 039 €	4,74%
dont révision	84 917 €			221 947 €	137 030 €	161,37%	288 060 €	203 143 €	239,22%
<b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>	<b>378 829 €</b>	<b>10%</b>	<b>15 785 €</b>	<b>360 709 €</b>	-18 121 €	-4,78%	<b>377 361 €</b>	-1 468 €	-0,39%
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>3 695 065 €</b>	<b>100%</b>	<b>153 961 €</b>	<b>3 842 139 €</b>	147 074 €	3,98%	<b>4 087 856 €</b>	392 791 €	10,63%

L'ensemble de ces travaux est financé en PLAI pour 10 logements (dont 1 PLAI-Adapté) et en PLUS pour 14 logements.

Dans ce prix de revient actualisé, le prix travaux représente 2045€HT du m² SHAB (VRD compris), soit 175 € du m² SHAB qui ne peuvent être imputés à l'enveloppe aléas initialement prévue.

**Le plan de financement actualisé est le suivant :**

	Plan de financement délibération 24/02/202	Plan de financement actualisé	%	Répartition logement
<b>Subvention FNAP</b>				
FNAP (PLUS)	5 €	5 €	0	2
FNAP (PLA-ITG)	79	80	1	3
FNAP (petits lgts)	5	4	0	1
sous-total	90	89	2	3
<b>Autres subventions</b>				
CARENE	234	230	5	9
Subventions Autres	15	15	0	6
Sous-total	250	245	6	10
<b>Prêts CDC</b>				
CDC (PLUS) sur 40 ans	1 192	1 208	29	50
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	678	742	18	30
CDC FONCIER ( PLUS) sur 60 ans	258	284	6	11
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 60 a	186	204	4	8
Sous-total	2 315	2 438	59	101
<b>Autres prêts</b>				
PHBB 2.0 Tr.2	156	156	3	6
Action logement	144	144	3	6
Sous-total	300	300	7	12
Fonds propres Silène	739	1 014	24	42
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>3 695</b>	<b>4 087</b>	<b>100</b>	<b>170</b>

Le niveau des loyers de la convention sera de 6.30€ par mois et par m² de surface utile pour les financements PLUS, et de 5.55€ par mois et par m² de surface utile pour les financements PLAI, et 5.48 € par mois et par m² de surface utile pour le financement PLAI-ADAPTE.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier modificatif présenté et mettre en œuvre les compléments de financement nécessaire.

#### **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