

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 23 septembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003200

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240912-000120000-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024**

Délibération n° 4	VILLA SIMON - SAINT-NAZAIRE - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET MOBILISATION DES EMPRUNTS
--------------------------	--

L'An deux mille vingt quatre, le 12 septembre, 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 Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux



Présentation de l'opération :

Silène est chargé d'une opération de construction de 40 logements locatifs dénommée « Villa Simon » pour une surface plancher totale de 2600 m². L'opération s'intègre dans un projet de renouvellement urbain sur le site des anciens ateliers municipaux, situé à l'interface des rues Roger Salengro, Fidèle Simon et Jeanne d'Arc, dans le centre-ville de Saint-Nazaire. La référence de la parcelle concernée est : 000 VC 238 pour une surface d'environ 5977 m².

Deux projets ont été lancés sur cette parcelle en concertation avec les riverains :

- La réalisation d'un programme de 40 logements par SILENE (objet de la présente délibération)
- La création d'un espace public paysager par la Ville de Saint-Nazaire

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 19 novembre 2020.

La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 24 mars 2022.

La délibération pour le lancement des travaux a été validée le 6 juillet 2023

L'ensemble de ces travaux sera financé :

- en PLAI pour 16 logements, dont 2 PLAI adaptés
- en PLUS pour 24 logements

Le terrain sur lequel il est prévu de construire l'opération comporte des terres polluées. Ceci est dû à l'ancienne présence d'entrepôts appartenant à la ville et démolis depuis. Il a été convenu que Silène réaliserait la dépollution de ces terres sur le périmètre de son projet pour le compte de la ville. L'écriture d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage permettait d'acter cette mission et son financement. En parallèle le marché de travaux pour la dépollution, transféré au lot VRD, a été signé. Il a toujours été convenu que ce marché se basait sur un montant forfaitaire. Au démarrage des travaux la subvention de la Ville pour la dépollution s'élevait à **157 994,52 euros TTC**.

L'OS de démarrage des travaux a été signé le 30 octobre 2023. Rapidement les travaux de dépollution ont commencé. Au cours du mois de novembre 2023 il a été constaté que la dépollution de la partie Est, future voie nouvelle destinée à être rétrocédée à la Ville, n'était pas prévue. Qui plus est, il a été décelé la présence d'eau polluée lors du terrassement. Ces imprévus ont engendré des coûts de dépollution supplémentaires s'élevant à **36 414,72 euros HT**.

Au regard de ces surcoûts, il a été acté à la revue de projet budgétaire du 21 mars 2024 que la prise en charge des frais de dépollution pour l'opération Villa Simon sera assurée par la CARENE, direction de l'habitat. Cela permet d'éviter une augmentation sensible du budget de l'opération pour la Ville de Saint-Nazaire.

Ce transfert de prise en charge n'apparaît plus comme une ligne de subvention Pollution dans le plan de financement mais comme une mise à jour des subventions CARENE au regard du dispositif depuis le 1^{er} janvier 2024 ainsi que l'ajout d'une subvention forfaitaire liée au renouvellement urbain.

Cette mise à jour ainsi que cette nouvelle subvention de la CARENE permet d'absorber l'intégralité des coûts liés à la dépollution.

Le prix de revient et le plan de financement actualisés prenant en compte les nouvelles modalités de financement de la CARENE 2024 sont les suivants :

	Prix TTC APRES AO sub CARENE 2022	Prix TTC mai 2024 - subventions CARENE 2024	%
A - CHARGES FONCIERES	1 281 006,19 €	1 321 359,27 €	24,59%
<i>dont VRD</i>	<i>497 008,84 €</i>	<i>534 263,56 €</i>	
<i>dont dépollution inclus dans VRD</i>	<i>159 143,30 €</i>	<i>196 398,02 €</i>	
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation)	5 397 385,98 €	5 399 067,35 €	64,56%
C - HONORAIRES ET DIVERS	1 081 810,45 €	1 084 752,86 €	10,85%
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	7 760 202,62 €	7 805 179,48 €	100,00%
	Prix TTC APRES AO sub CARENE 2022	Prix TTC mai 2024 - subventions CARENE 2024	%
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	9 600,00 €	9 600,00 €	0,12%
FNAP (PLAi)	104 200,00 €	104 200,00 €	1,34%
FNAP (PLAI ADAPTES)	29 116,00 €	29 116,00 €	0,37%
SUBVENTION T1/T2	7 600,00 €	7 600,00 €	0,10%
sous-total	150 516,00 €	150 516,00 €	1,93%
Autres subventions			
Subvention CARENE (Habitat)	280 000,00 €	307 000,00 €	3,93%
Subvention CARENE (foncier)	228 800,00 €	332 800,00 €	4,26%
Subvention renouvellement urbain	0,00 €	120 000,00 €	1,54%
Participation Ville Pollution	157 994,52 €	0,00 €	0,00%
Subvention CIL Atlantique	701 217,00 €	701 217,00 €	8,98%
Sous-total	1 368 011,52 €	1 461 017,00 €	18,72%
Prêts CDC			
CDC (PLUS)	1 409 129,80 €	1 370 405,62 €	17,56%
CDC (PLAi)	613 994,70 €	577 493,33 €	7,40%
CDC FONCIER (PLUS) sur 40 ans	644 919,78 €	656 312,71 €	8,41%
CDC FONCIER (PLAi) sur 40 ans	385 417,29 €	392 225,93 €	5,03%
Sous-total	3 053 461,57 €	2 996 437,59 €	38,39%
Autres prêts			
Action logement a taux fixe	1 636 173,00 €	1 636 173,00 €	20,96%
Sous-total	1 636 173,00 €	1 636 173,00 €	20,96%
Fonds propres Silène	1 552 040,53 €	1 561 035,89 €	20,00%
TOTAL FINANCEMENT	7 760 202,62 €	7 805 179,48 €	100,00%

Les subventions CARENE au regard du dispositif en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2024 sont les suivantes :

Subvention foncier sur la base de 160€/m² SP soit : 160 x 2600 x 80 % = 332 800 €

Subvention CARENE habitat :

Forfait de base : 40 x 5 500€ : 220 000 €

PLAI : 14 x 5 500€ : 77 000 €

PLAI-A : 2 x 5 000 € : 10 000 €

Soient un montant global de **307 000 euros**

Subvention renouvellement urbain : 40 x 3 000 € : **120 000 €**

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents à cette opération.

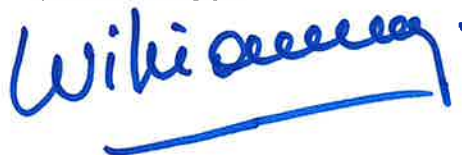
SEANCE DU BUREAU :

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Williamson', with a horizontal line underneath it.