

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 23 septembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003201

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120399-20240912-000320110-CIE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024

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

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

L'opération « Terra Cotta » est située à l'angle de la route des Bassins et du chemin des Virées Rouillard dans le quartier de l'Immaculée à Saint Nazaire.

L'opération comprend 33 logements locatifs sociaux sur un foncier composé de 2 parcelles BC130 et BC165.

Ce projet fait partie des opérations permettant la reconstitution de l'offre dans le cadre de la convention PRIR.

L'ensemble sera financé en :

- PLAI : 15 logements dont 5 PLAI PRIR
- PLUS : 18 logements dont 4 PLUS PRIR

Le Bureau de SILENE a délibéré le 7 juillet 2022 pour autoriser le lancement des travaux et la mobilisation des emprunts.

Cette dernière délibération prévoyait les conditions d'équilibre suivantes pour un coût travaux de 2245 €HT du m² SHAB (VRD et aléas compris) :

- 17,5% de fonds propres ;
- Valorisation de la valeur vénale (intégrant la plus-value) de 4 logements à la 11^e, 19^e, 28^e et 36^e année ;
- Trésorerie cumulée positive sur l'ensemble de la durée d'emprunt

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

- **Augmentation de la charge foncière :**

Travaux supplémentaires sur le lot VRD, imputés sur le poste « charges foncières »

- o Travaux liés à la modification de la position du transformateur par ENEDIS
- o Travaux non prévus liés à l'apport de terre végétale
- o Installation de stop-park suite à demande des directions clientèles et proximité

Ces travaux ont pu rentrer dans l'enveloppe des aléas et imprévus provisionnée sur le poste « Travaux bâtiment ».

- **Augmentation des honoraires et divers :**

Allongement de la durée du chantier suite à la défaillance des entreprises de charpente et de couverture, donnant lieu à des honoraires supplémentaires pour la maîtrise d'œuvre

Augmentation du montant de la conduite d'opération qui est calculé selon un pourcentage (3%) de l'enveloppe travaux et honoraires de MOE (règle en vigueur lors du montage de l'opération)

Cette augmentation est en partie compensée par la diminution de l'enveloppe aléas.

- **Augmentation du poste « Travaux bâtiment » :**

Un montant de révisions estimé aujourd'hui à 434 k€ à la fin du chantier, soit plus du double du montant estimé lors de la délibération du 07/07/2022. Cette différence s'explique par la forte augmentation des coûts de construction en 2022 et 2023, et l'augmentation de la durée de chantier lié à la défaillance des lots charpente et couverture)

Ce surcoût impacte directement le prix de revient.

- **Réduction la surface utile de l'opération d'environ 35m²** entre les plans marchés et les travaux réellement exécutés (diminution importante des balcons), générant une perte de loyer.

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

	Prix TTC délibération du 07/07/2022	Prix TTC	%	Coût au logement	Evolution - valeur absolue	Evolution (%)
A - CHARGES FONCIERES	818 044,30 €	861 710,27 €	13,57%	26 112,43 €	43 665,97 €	5,34%
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	4 706 689,22 €	4 952 856,80 €	77,99%	150 086,57 €	246 167,58 €	5,23%
dont travaux et aléas	4 571 825,43 €	4 518 746,11 €			-53 079,32 €	-1,16%
dont révisions	134 863,79 €	434 110,69 €			299 246,90 €	221,89%
C - HONORAIRES ET DIVERS	504 578,12 €	535 704,32 €	8,44%	16 233,46 €	31 126,20 €	6,17%
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	6 029 311,64 €	6 350 271,39 €	100,00%	192 432,47 €	320 959,75 €	5,32%

Dans ce prix de revient actualisé, le prix travaux représente 2234€HT du m² SHAB (VRD compris), soit 11 € par m² SHAB de moins que la somme provisionnée.

Le plan de financement actualisé est le suivant :

	Prix TTC délibération du 14/11/2019	Prix TTC (TVA à 10% et 5,5%)	%	Coût au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	5 600,00 €	5 600,00 €	0,09%	400,00 €
FNAP (PLA-ITG)	63 000,00 €	63 000,00 €	0,99%	6 300,00 €
FNAP (petits lgts)	2 800,00 €	2 800,00 €	0,04%	400,00 €
sous-total	71 400,00 €	71 400,00 €	1,12%	
Autres subventions				
CARENE	368 294,00 €	347 472,00 €	5,47%	10 529,45 €
Subventions ALS	37 440,00 €	61 000,00 €	0,96%	4 066,67 €
Subventions NPNRU	62 560,00 €	39 000,00 €	0,61%	4 333,33 €
Sous-total	468 294,00 €	447 472,00 €	7,05%	
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	2 176 849,63 €	2 155 282,63 €	33,94%	119 737,92 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	1 366 618,73 €	1 341 555,95 €	21,13%	89 437,06 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 60 ans	426 946,47 €	453 935,20 €	7,15%	25 218,62 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 60 ans	317 873,28 €	337 365,89 €	5,31%	22 491,06 €
Sous-total	4 288 288,11 €	4 288 139,67 €	67,53%	
Autres prêts				
ALS sur 40 ans	48 000,00 €	48 000,00 €	0,76%	2 000,00 €
ALS bonifié	66 300,00 €	66 300,00 €	1,04%	7 366,67 €
Prêts NPNRU	31 900,00 €	31 900,00 €	0,50%	3 544,44 €
Sous-total	146 200,00 €	146 200,00 €	2,30%	
Fonds propres Silène	1 055 129,53 €	1 397 059,72 €	22,00%	42 335,14 €
TOTAL FINANCEMENT	6 029 311,64 €	6 350 271,39 €	100,00%	192 432,47

A la suite de l'augmentation du prix de revient et à la diminution de la surface utile, nous pouvons équilibrer cette opération avec les éléments suivants :

- Augmentation des prêts CDC et allongement de la durée des prêts fonciers sur 60 ans
- Augmentation des fonds propres à 22%

Le niveau des loyers des conventions (valeur 2023) est de :

- 6.04 ou 6.30€/m² de surface utile pour les financements PLAI (2 conventions)
- 6.80 ou 7.14€/m² de surface utile pour les financements PLUS (2 conventions)
- 6.32€/m² de surface utile pour les financements PLAI – PRIR
- 7.12€/m² de surface utile pour les financements PLUS - PRIR

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

