

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

RECU EN PREFECTURE

Le 16 février 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003111

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120399-20240215-000311110-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 15 FEVRIER 2024**

Délibération n° 6	LE PLESSIS - SAINT-NAZAIRE - OS ET MOBILISATION DES EMPRUNTS
--	---

L'An deux mille vingt quatre, le 15 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 Ghislaine HERVOCHE, M. et Mme PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Dominique TRIGODET donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

La résidence Le Plessis, située rue du Plessis à Saint-Nazaire, se compose de 4 bâtiments de 3 étages + RDC surélevé et comporte 120 logements. Elle se situe à proximité du collège Jean Moulin, en QPV et dans le périmètre du PRIR. La parcelle a une surface de 18 736 m² et est propriété de Silène.

L'opération de réhabilitation s'inscrit dans le cadre du programme Régénération de Silène et les principaux objectifs sont :

- L'amélioration du confort thermique (niveau BBC réno) et acoustique,
- L'amélioration du confort général des logements (sol, électricité, sanitaires)
- Le respect des contraintes réglementaires (incendie, handicap, santé, électricité, ...)
- L'amélioration des halls et cages d'escalier ainsi que la sécurisation des caves.
- L'amélioration des espaces extérieurs et la valorisation de l'image de la résidence.



Nouvelle entrée / SAS thermique



Vue des bâtiments depuis un balcon créé

Lors du bureau du 08/12/2022, au stade de l'APD, Silène avait validé un prix de revient de 6 363 707 € TTC, justifié notamment par :

- La volonté de porter l'objectif de performance thermique jusqu'au BBC – 20 % (objectif initial BBC Réno), ce qui entraînait des travaux complémentaires : isolation des fonds de loggias, création de SAS thermiques pour les halls et remplacement intégral des radiateurs
- L'adaptation « Personnes Agées » pour toutes les salles de bain situées en RDC (avec des créations de douches, portes coulissantes...)

Aujourd'hui, avec la finalisation de l'appel d'offres, nous sommes en mesure de présenter le nouveau prix de revient ainsi que les conditions de financement associées.

Prix de revient :

	Phase APD	Après consultation des entreprises				
	PR TTC (TVA 5,5% PRIR) délibération du 08.12.22	Prix TTC (TVA 5,5 %) / Requalification	Prix TTC (TVA 5,5%) / Résidentialisation	Prix global TTC (TVA 5,5% PRIR)	Au logement	%
Travaux Bâtiment	4 586 920,56	4 515 766,22	29 921,91	4 545 688,13	37 880,73	71,29%
Charges foncières	1 020 450,56	33 971,00	1 045 824,49	1 079 795,49	8 998,29	16,93%

Honoraires et divers	566 329,80	484 484,74	81 845,06	566 329,80	4 719,41	8,90%
+ revalorisations (calculées sur l'ensemble des travaux Réha/Résid)	190 006,09	184 048,51		184 048,51	1 533,73	2,88%
TOTAL	6 363 707,01	5 218 270,47	1 157 591,46	6 375 861,93	53 132,16	100%

Plan de financement :

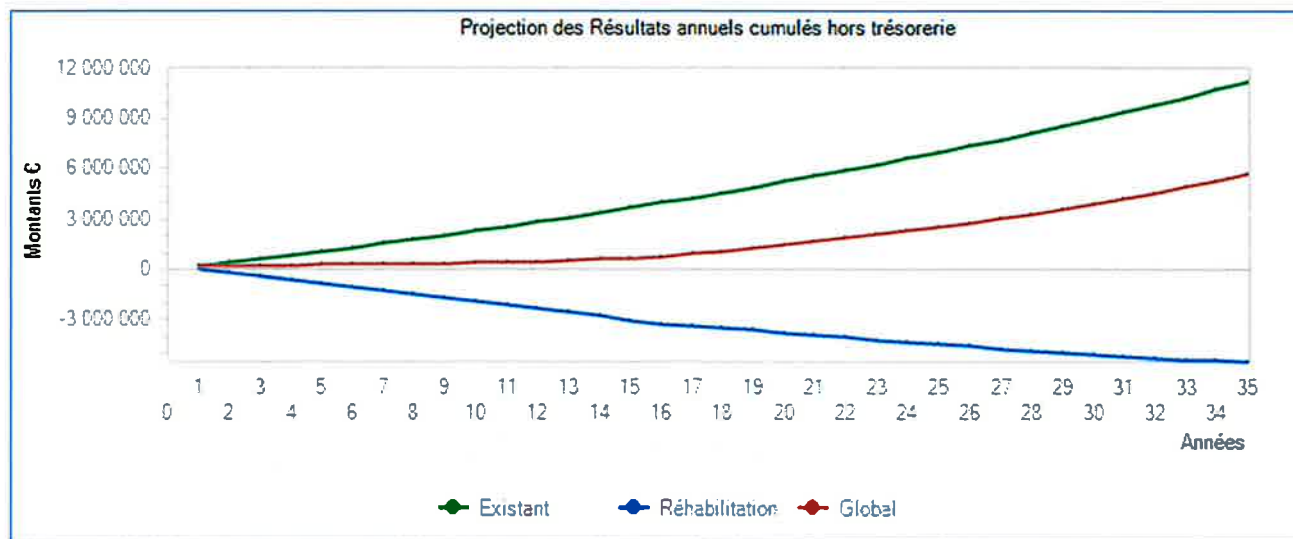
Prêts		
Prêts CDC PAM Réhabilitation	3 824 023,23€	
<i>Sous total Prêts</i>	<i>3 824 023,23€</i>	<i>59,98%</i>
Subventions		
Subvention CARENE	540 000,00€	
Subvention FEDER	414 252,00€	
Subvention FNAP / Palulos LLS	960 000,00€	
<i>Sous total Subvention</i>	<i>1 914 252,00€</i>	<i>30,02%</i>
Fonds propres	637 586,20€	10 %
TOTAL financement	6 375 861,93	100%

Ce plan de financement intègre notamment :

- Des prêts CDC PAM Réhabilitation pour un montant de 3 824 023,73€ répartis comme suit
 - o Un éco- prêt pour un montant de 1 140 000 € incluant un bonus amiante de 360 000 €.
 - o Un éco-prêt complémentaire pour un montant de 1 51 6147.85 €
- Une subvention CARENE de 540 000,00€ inscrit dans la convention PRIR
- Une subvention FEDER de 414 252,00€
- Une subvention FNAP PALULOS LLS de 960 000,00€
- Pas de subvention PRIR.

Affectation des fonds propres :

Les fonds propres nécessaires sont de 10%, soit 637 586,20€, récupérés au bout de la 15eme 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 suite à réhabilitation

Avant travaux, les loyers varient entre 2,24 € m²/SC et 3,27 € m²/SC (= tarif à la relocation).
Le loyer moyen est de 2.75 € m²/SC hors relocation récente.

	Loyer actuel		Loyer relocation	
	mini	maxi	mini	maxi
T2	185 €	268 €		268 €
T3	214 €	311 €	304 €	311 €
T4	247 €	366 €	353 €	366 €
T5	290 €	422 €		422 €

Suite aux travaux, et sous réserve de validation de la DDTM, les loyers seront tous portés au plafond de la convention. Cette augmentation a fait l'objet d'une concertation avec les associations représentantes des locataires lors du CCL du 25 janvier 2022 et avec les habitants via un vote obtenu positif à hauteur de 45 votes sur 52 votants le 10 mai 2022.

Partie exploitation :

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

Le résultat d'exploitation prévisionnel est bénéficiaire de 350 748 €. Il sera inscrit à l'autofinancement de Silène lors de l'année de réalisation.

Recettes liées aux travaux thermiques	€TTC	
Dégrèvement TFPB thermique	311 250,00	Calcul estimatif sera affermi lors du dépôt des pièces et des justificatifs auprès des services fiscaux
Dégrèvement TFPB PMR	0	Sans objet
CEE	39 498,00	Calcul estimatif sera affermi lors du dépôt des pièces et des justificatifs sur la plateforme
Total des recettes exploitation	350 748,00€	

Planning prévisionnel :

- ✓ Attribution des marchés : CAO du 15 décembre 2023
- ✓ OS : Janvier 2024
- ✓ Fin prévisionnelle des travaux : Juillet 2025 (durée de chantier : 18 mois).

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

