

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003106

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 15 FEVRIER 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 16 février 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240215-00031060-DE

Délibération n° 1	ADOPTION DU PROCES-VERBAL DU 11 JANVIER 2024
--------------------------	--

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 :

PROCES VERBAL
Bureau de Silène – 11/01/2024

L'an deux mille vingt-quatre le jeudi onze janvier 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
Monsieur Patrick LAMOOT

Etait absente :

Madame Ghislaine HERVOCHE, donne pouvoir à Monsieur Xavier PERRIN.

Assistaient à la réunion :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Yves-Marie LECOINTRE, Directeur Offre Nouvelle,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Maïgwenn GUEGAN, Directrice Proximité,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur Valorisation du Patrimoine
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire générale,
Monsieur Olivier CORALLO, chargé de mission et projets transversaux.

Le quorum est atteint (6/6) 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 7 décembre 2023

Le procès-verbal n'appelle pas de commentaire.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 1 (Monsieur Patrick LAMOOT)

- La délibération est adoptée à la majorité.

Délibération n°2 : Réaménagement et extension des bureaux du siège de Silène - Lancement des travaux et mobilisation des emprunts avant OS

Le CA du 22 avril 2021 avait validé un premier budget pour la rénovation / extension du Siège de Silène.

Par la suite, l'environnement économique a changé (augmentation très significative du coût des travaux), comme l'environnement social (agressions du personnel d'accueil) qui nous a poussé à revoir le programme et à le compléter par des travaux complémentaires (en particulier la refonte complète de l'accueil du siège et l'ajout d'un étage complémentaire de bureaux sur l'extension).

Le bureau du 7 juillet 2022 et le Conseil d'Administration du 2 mars 2023 ont émis un avis favorable à cette évolution du projet sur la base d'un budget global de 6 M€.

Le projet a été finalisé et la consultation des entreprises menée. Des adaptations et mises au point ont été faites à budget constant. A la suite de l'attribution des marchés de travaux, le bilan de cette opération est désormais le suivant :

CA du 22 avril 2021		bureau du 7 juillet 2022 CA du 2 mars 2023		bureau du 11 janvier 2024			
	TTC		TTC		HT	TVA 20%	TTC
Terrain	158 712	Terrain	158 712	Terrain	158 712		158 712
Géomètre/Huissier	15 000	Géomètre/Huissier	15 000	Géomètre/Huissier	12 500	2 500	15 000
Etudes de sols	3 800	Etudes de sols	15 060	Etudes de sols + carottage bâtiments	12 530	2 510	15 040
Taxe d'aménagement	4 800	Taxe d'aménagement	4 800	Taxe d'aménagement	4 000	800	4 800
PPAC	1 500	PPAC	4 800	PPAC	4 000	800	4 800
Redevance archéologique	1 200	Redevance archéologique	1 200	Redevance archéologique	1 000	200	1 200
Concessions n°1	2 400	Concessions n°1	2 400	Concessions n°1	2 000	400	2 400
TOTAL FONCIER	190 512	TOTAL FONCIER	201 972	TOTAL FONCIER	194 742	7 210	201 952
Accueil	420 000	Travaux budget APD	3 472 200	Marché entreprise	3 307 130	561 428	3 968 558
Rez de cour	120 000	Remplacement sols existant + faïence sanitaires + appareils sanitaires	156 200	mobiliér (hors part rçueuse dans le marché entreprise)	250 000	50 000	300 000
Séjour étage aile est	570 000	Régénération énergie sur local serveur + panneaux photovoltaïques	75 500	AVAS et imprévus	300 000	60 000	360 000
Reste du bâtiment	180 000	mobiliér	420 000	Actualisation	198 428	39 686	238 114
Extension	960 000	Aéris et imprévus	369 400	TOTAL TRAVAUX	4 055 561	811 113	4 866 674
Extérieurs	141 000	Actualisation	410 400				
mobiliér	560 000						
Aléas et imprévus	239 500						
Actualisation	275 400						
TOTAL TRAVAUX	3 268 800	TOTAL TRAVAUX	4 882 600				
AMO	22 780	AMO	22 780	AMO	18 928	3 786	22 714
MCE	284 192	MCE	439 452	MCE	189 830	37 966	227 796
DPC	32 638	DPC	19 828	DPC	38 000	7 600	45 600
Bureau de Contrôle	19 544	Bureau de Contrôle	15 200	Bureau de Contrôle	12 750	2 550	15 300
SPS	3 269	SPS	4 993	SPS	6 545	1 309	7 854
Assurance DO	15 544	Assurance DO	24 114	Assurance DO	20 278	4 056	24 334
DPE	3 269	DPE	4 993	DPE	4 056	811	4 867
TOTAL HONORAIRES	368 893	TOTAL HONORAIRES	566 543	TOTAL HONORAIRES	492 498	99 439	591 937
Conduite d'Opérations	109 731	Conduite d'Opérations	169 300	Conduite d'Opérations	136 442	27 285	163 727
Publicité	52 157	Publicité	47 856	Publicité	1 500	300	1 800
Divers	95 472	Divers	143 568	Divers	165 915	33 183	199 098
TOTAL FRAIS ANNEXES	257 360	TOTAL FRAIS ANNEXES	360 724	TOTAL FRAIS ANNEXES	303 857	60 768	364 625
PRIX DE REVIENT	4 086 562	PRIX DE REVIENT	5 804 041	PRIX DE REVIENT	5 048 681	95 339	5 144 020
hors terrain	3 927 850	hors terrain	5 511 329	hors terrain	5 048 681	95 339	5 144 020

L'ensemble de ces travaux sera financé comme indiqué ci-après :

Fonds Propres issus de la vente des locaux PSR	750 000	12,8%
Emprunt financé par l'économie des loyers	1 800 000	30,8%
Emprunt financé par les panneaux photovoltaïques	200 000	3,4%
Emprunt complémentaire	3 091 288	52,9%
TOTAL FINANCEMENT	5 841 288	100%

L'OS est prévu le 12 janvier 2024 et la réception le 12 novembre 2025 avec une durée prévisionnelle de chantier de 22 mois.

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, vente, garanties et conventions afférents à cette opération.

Madame Sandrine WILLIAMSON précise que l'entreprise retenue serait GCC et que les travaux débiteront par la démolition d'une partie de l'étage inférieur. L'accueil sera déplacé pendant toute l'année 2024 à la place Blanchot.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

➤ La délibération est adoptée à l'unanimité.

Délibération n°3 : Autorisation de réaménagement des Contrats de Prêt initialement contractés auprès de la Caisse des Dépôts

Silène, ci-après l'Emprunteur, a sollicité de la Caisse des Dépôts, qui a accepté, le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe intitulée « Détail de l'offre de réaménagement », selon de nouvelles caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt Réaménagée détaillées à ladite Annexe.

En conséquence, l'assemblée délibérante de Silène, après avoir entendu l'exposé sur le réaménagement susvisé, est appelée à délibérer en vue d'autoriser le réaménagement des Contrats de Prêt précités.

Le Bureau :

DELIBERE

L'assemblée délibérante autorise le réaménagement des Contrats de Prêt référencés à l'Annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts, et dont les caractéristiques financières figurent à l'Annexe précitée jointe à la présente délibération et qui en fait partie intégrante.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée à compter de la date d'effet du ou des Avenants constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues.

Les dispositions du ou des Avenants se substituent à celles du Contrat de Prêt initial sans qu'il y ait toutefois novation des obligations qui en résultent ; les autres clauses et conditions du Contrat de Prêt non modifiées par le ou les Avenants demeurent valables et en vigueur jusqu'à l'expiration ou la résiliation de ceux-ci.

A cet effet, le Bureau autorise Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale de délégataire dûment habilitée à signer seul les Avenants de Réaménagement qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et l'Emprunteur.

Monsieur Alain LE PAPE demande si le réaménagement de trois ans de la dette repousse d'autant son remboursement, Monsieur Pierre HELFER lui répond par l'affirmative, ajoute que Silène étudiera chaque année les opportunités de réaménagement.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.









Information n°4 : Information sur l'état d'avancement des chantiers





En séance, il est présenté aux administrateurs un état des lieux de l'avancement des chantiers :

- Opérations neuves et en cours,
- Opérations de réhabilitation.

Opérations neuves en cours :

26 opérations – 442 LLS – 73 Accession sociale, 22 lots libres – le siège de l'ADDRN, une crèche

Saint-Nazaire – Boiséo : 18 logements en accession sociale à la propriété – entre décembre 2023 et mars 2024		Saint-Nazaire – Oxygène : 21 logements – janvier 2024	
Pornichet – route de Beauchamp : 6 logements – avril 2024, VEFA Presqu'île Immobilier		Saint-Nazaire – Villès Bousseau : 24 logements – mai 2024	
Saint-Nazaire – Le Hameau de Jade : 15 logements – juin 2024		Saint-Nazaire – Achipel îlot A : 16 logements – septembre 2024	
Saint-Nazaire – Côté court : 14 logements – septembre 2024		Saint-Nazaire – Les Lanternes de Neyman : 32 logements – septembre 2024	
Donges – Salvi : 4 logements en AA – octobre 2024		Trignac – Village Solidaire : 10 logements – octobre 2024	
Saint-Nazaire – Panorama : 10 logements – octobre 2024, VEFA Promocéan		Montoir de Bretagne – Les Clos Jardins de Brière : 32 logements – novembre 2024, VEFA Edouard Denis	

<p>Saint-Nazaire – Le Plumier : 12 logements en AA – novembre 2024</p>		<p>Saint-Nazaire – Beaumarchais : 26 logements – décembre 2024, VEFA P2i</p>	
<p>Guérande -Kenkiz : 14 BRS, 34 locatifs et une mini crèche – 1^{er} semestre 2025</p>		<p>Saint-Nazaire – La Jonque : 6 logements + siège ADDRN – 1^{er} semestre 2025</p>	
<p>Saint-Joachim – Aignac : 12 logements – 1^{er} semestre 2025</p>		<p>Saint-Nazaire – Impulsion : 5 PSLA, 7 lots libres, 40 locatifs dont 8 inclusifs – 1^{er} semestre 2025</p>	
<p>Saint-Nazaire – route de la Courance : 16 logements – 2^{ème} semestre 2025, VEFA K&B</p>		<p>Saint-Nazaire – Villa Simon : 40 logements – 2^{ème} semestre 2025</p>	
<p>Pornichet – ilot Total : 5 ULS – 2^{ème} semestre 2025, VEFA Qualitym</p>		<p>Saint-André des Eaux – Blanche Couronne : 5 BRS + 15 locatifs – 2026, VEFA Vivaprom</p>	
<p>Saint-Nazaire – Neyman : 15 lots libres – 2^{ème} semestre 2025</p>			
<p>Saint-Nazaire – Ilot Poste : 18 logements – 2026, VEFA Arkadéa</p>		<p>Saint-Nazaire – Tribord : 15 PLUS/PLAi + 5 PLS – 2026, VEFA Edouard Denis</p>	
<p>Guérande – Terra Domus : 31 BRS + 19 locatifs - 2026</p>		<p>Saint-Nazaire – Luminis : 51 logements – 2026, VEFA Les Nouveaux Constructeurs</p>	

Opérations de réhabilitation :

LIVRÉS EN 2023		
DOUMEN 60 logements		60 logements restructurés - ajout d'ascenseurs pour desservir tous les logements Les travaux ont redémarré en janvier 2021 Livraison des 60 logements au printemps 2023
J. GUESDE 96 logements		96 logements restructurés avec ajout de 12 ascenseurs Reste dernières livraisons printemps 2023
GALICHERAIS 258 logements		180 logements restructurés avec ajout d'ascenseurs, et 78 réhabilités 146 logements livrés en 2023 : rue Bizet et rue Offenbach
TREBALE 168 logements		Réhabilitation en site occupé, sans ajout d'ascenseur Fin des travaux : Eté 2023
KERVALET 2 logements		Transformation de 3 logements en 2, à Batz sur mer - site vide
GALICHERAIS 258 logements		180 logements restructurés avec ajout d'ascenseurs, et 78 réhabilités reste 110 logements à livrer avant été 2024
PROVENCE 86 logements		56 logements réhabilités et 30 restructurés avec ajout d'ascenseurs Livraisons par tranches tout au long de 2024
LE PLESSIS 120 logements		Réhabilitation en site occupé, sans ajout d'ascenseurs attribution du marché de travaux en EG en décembre 2023. Démarrage effectif des travaux 1er Trimestre 2024
LE POULAN 70 logements		Réhabilitation en site occupé Consultation en cours

Monsieur Yves-Marie LECOINTRE précise que l'opération de Villès Bousseau sera livrée après mai 2024 à la suite de défaillances d'entreprises.

Pour les Lanternes de Neyman, l'occupation des lieux par des gendarmes étant remise en question, SILENE est invitée par le Sous-préfet à trouver une solution pour la mise en location des logements. Une indemnisation devra être définie pour dédommager SILENE ; l'ensemble de la résidence répondant à la programmation exigée par le Bureau Logement de la Gendarmerie nationale, à l'issue de nombreuses heures de travail et de négociations, et devant être loué par l'Etat, via une redevance globale. Un projet alternatif sera proposé lors d'un prochain Bureau.

L'opération Village Solidaire à Trignac fait face à une opposition importante des riverains et demeure dans l'attente d'un permis de construire.

M. Jean HOUSSET précise que de plusieurs consultations en entreprises générales seront lancées dans les mois à venir pour des réhabilitations.

Les administrateurs prennent acte.

Plus rien d'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h12.

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

