

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003107

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 15 FEVRIER 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 16 février 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240215-00031070-D2E

Délibération n°  2	HEINLEX - SAINT-NAZAIRE - ENGAGEMENT
--------------------------	--------------------------------------

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 :**

Une délibération de signature de la convention de transfert de MOA a été validée le 6 juillet 2023.  
Une délibération engagement a été validée le 7 décembre 2023.

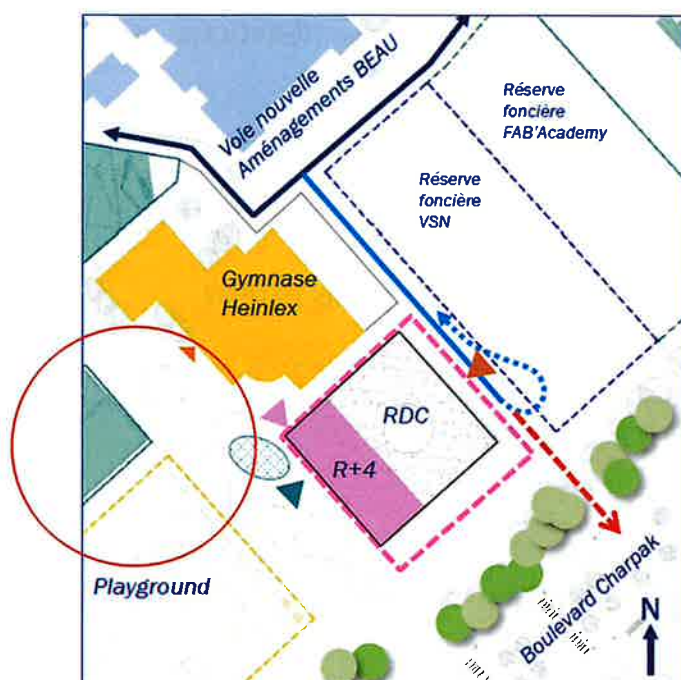
### **Rappel du contexte :**

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « HEINLEX » à SAINT-NAZAIRE. Dans le cadre de la mutation du quartier de Gavy à Saint-Nazaire, une partie significative de la formation supérieure se regroupe sur le secteur d'Heinlex sur des terrains maîtrisés par la collectivité.

Un nouveau restaurant universitaire doit être construit : les locaux appartiendront à l'Etat qui les met à disposition du CROUS. Le CROUS, maître d'ouvrage de l'opération doit réaliser plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface plancher et a estimé son besoin en surface terrain à 2 400 m<sup>2</sup>.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du contrat de plan Etat/Région (CPER) 2021/2027. Les ressources foncières étant limitées, la Ville de Saint-Nazaire a souhaité que cet équipement se fasse dans une opération mixte comportant le restaurant universitaire au rdc pour le compte du CROUS et au-dessus les logements étudiants pour notre propre compte, constituant deux volumes. Les volumes seront cédés par la Ville de Saint-Nazaire.

### **Environnement de l'opération**



#### **A) Rappel du programme prévisionnel :**

##### **1) Programme Silène - logements étudiants, inchangé depuis la dernière délibération :**

**Superficie de l'îlot : 2 900m<sup>2</sup> maximum**

##### **Logements (environ 2 600 m<sup>2</sup>SP) :**

- Environ 100 logements répartis en 95 T1 et 5 T3 (colocations) soit environ 2 600m<sup>2</sup> shab.

**Locaux communs (environ 140 m² SP) :**

- Accueil général/Hall
- Laverie
- Local vélos
- Salle commune
- Local ménage/gardien
- Bureau

**Places de stationnements :** réglementairement 1 place/3 chambres

La ville aménageur nous demande de ne pas réaliser de stationnement sur notre foncier, car il existe une offre de stationnement publique aux parkings Juret et pré-Hembert

**Hauteur des bâtiments :** R+6 environ

**Surface plancher totale :** environ 3 000 m²

Ce projet a été monté avec les hypothèses suivantes :

- Gestion par un partenaire à définir ultérieurement
- Financement par prêts CDC type PLS, prêts à taux libre, prêt Action Logement et Subvention CARENE
- Redevance moyenne pour les étudiants : 396 €/mois/logement pour les T1 et 356 €/mois/étudiant pour les T3
- Coût travaux 2 125 € HT du m² (VRD compris)
- Taux occupation : 85%
- Taux loyer refacturé au gestionnaire (hors taux occupation) : 85%
- Lm Zone 2024 prévisionnel 9,75€/m²SU

Equilibre prévisionnel de l'opération, inchangé depuis la dernière délibération :

Prix de revient :

	Prix TTC (TVA 10%)	%	Coût au logement
<b>A - CHARGES FONCIERES</b>	<b>1 161 768 €</b>	<b>13 %</b>	<b>11 617 €</b>
<b>B - TRAVAUX BATIMENT</b>	<b>6 787 613 €</b>	<b>75 %</b>	<b>67 876 €</b>
<b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>	<b>1 113 712 €</b>	<b>12 %</b>	<b>11 137 €</b>
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>9 063 093 €</b>	<b>100 %</b>	<b>90 630 €</b>

Plan de financement :

	Prix TTC (TVA à 10%)	%	Coût au logement
<b>Prêts CDC</b>			
<b>CDC (PLS) sur 40 ans</b>	<b>3 473 287 €</b>	<b>38,26 %</b>	<b>34 732 €</b>
<b>CDC (PLS Complémentaire) sur 40 ans</b>	<b>540 916 €</b>	<b>5,77 %</b>	<b>5 409 €</b>
<b>CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans</b>	<b>1 148 890 €</b>	<b>12,74 %</b>	<b>11 488 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>5 163 093 €</b>	<b>56,77 %</b>	<b>51 630 €</b>
<b>Autres Prêts</b>			
<b>Prêt Action Logement 0,25% sur 30 ans</b>	<b>600 000 €</b>	<b>6,65 %</b>	<b>6 000 €</b>
<b>Prêt libre 1,89 % sur 40 ans</b>	<b>1 200 000 €</b>	<b>13,30 %</b>	<b>12 000 €</b>
<b>Prêt libre 1,65% sur 40 ans</b>	<b>2 000 000 €</b>	<b>22,17 %</b>	<b>20 000 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>3 800 000 €</b>	<b>42,12 %</b>	<b>38 000 €</b>
<b>Subventions</b>			

<b>Subvention CARENE « résidence PLS »</b>	<b>100 000 €</b>	<b>1,11 %</b>	<b>1 000 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>100 000 €</b>	<b>1,11 %</b>	<b>1 000 €</b>
<b>Fonds propres Silène</b>	<b>0 €</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>9 063 093 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>90 630 €</b>

Le seul poste modifié est celui des honoraires prévisionnels à la suite de l'actualisation de la prime versée aux candidats retenus.

#### Résultats :

- Trésorerie annuelle positive à partir de la 39<sup>ème</sup> année
- Trésorerie cumulée positive à partir de la 48<sup>ème</sup> année
- Maximum Trésorerie annuelle négative à la 6<sup>ème</sup> année (- 119 499 €)
- Trésorerie annuelle de 464 342 € à la 49<sup>ème</sup> année

#### 2) Programme CROUS, construction d'un Restaurant Universitaire :

- Surface : environ 2 054 m<sup>2</sup> surface dans œuvre
- Restaurant Universitaire situé au rdc de l'opération
- Prix de revient prévisionnel (établi par le CROUS) : 8 013 169,00 € HT

#### B) L'enveloppe financière prévisionnelle :

L'enveloppe financière prévisionnelle affectée à ces travaux par le maître d'ouvrage est de 11 009 715,00 € HT (valeur octobre 2023) pour une surface totale d'environ 5 054 m<sup>2</sup> (3 000 m<sup>2</sup> SP pour le programme Silène et 2 054 m<sup>2</sup> pour le programme CROUS).

Cette enveloppe prévisionnelle est décomposée en :

- 5 484 715,00 € HT (TCE, mobilier et VRD compris) pour le Restaurant Universitaire et estimé par le CROUS.
- 5 525 000,00 € HT (TCE et VRD compris) pour la construction des logements locatifs sociaux (programme Silène).

#### C) Procédure de désignation du maître d'œuvre de l'opération :

Lors du bureau du 07/12/23, il a été délibéré pour le présent projet le recours à une consultation en conception-réalisation. Toutefois, après une analyse juridique approfondie, dans le cadre d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage, il convient d'appliquer la procédure la plus formaliste des deux maîtres d'ouvrage.

Compte tenu du montant envisagé et de ces éléments, il est proposé que la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre soit effectuée sur la base d'un concours tel que prévu par les articles L.2125-1 et R.2162-15 et suivants du code de la commande publique, lequel sera lancé en février 2024.

Dans le cadre de cette procédure, il est proposé, après sélection, d'admettre cinq candidats maximum à concourir. Ils seront ensuite invités à remettre un projet de niveau « esquisse plus ». En application des dispositions des articles R. 2162-19 à R. 2162-21 et R.2172-4 du code de la commande publique, les candidats qui auront remis des prestations conformes au règlement de concours, bénéficieront d'une prime afin de les indemniser du travail effectué. Le montant de la prime est égal au prix estimé des études à effectuer par les candidats, affecté d'un abattement au plus égal à 20 %. Il est proposé de fixer le montant de la prime de concours à 44 000,00 € HT par candidat retenu.

#### D) Constitution d'un jury de concours :

S'agissant d'un concours de maîtrise d'œuvre, un jury doit être constitué en vue de donner son avis sur les dossiers de candidature et sur les projets qui seront remis par les trois candidats qui auront été sélectionnés. Conformément aux dispositions des articles R. 2162-17 et suivants du code de la commande publique, ce jury est composé :

- Monsieur Xavier Perrin, Président de l'OPH Silène,
- Madame Sandrine Williamson, Directrice Générale de l'OPH Silène, Présidente du Jury,
- Monsieur Hervé Amiard, Directeur Général du CROUS Pays de la Loire
- Monsieur Rémi Bonasso, Directeur de l'Immobilier du CROUS Pays de la Loire
- Monsieur Christophe Cotta, Adjoint à l'Urbanisme de la Ville de Saint-Nazaire
- Monsieur Antoine Bouvet ou son représentant, Directeur Général de Saint-Nazaire Agglomération
- Un représentant du Rectorat
- Un représentant de la Région Pays de la Loire
- D'un tiers au moins de personnes disposant de la même qualification ou d'une qualification équivalente à celle qui sera exigée des candidats pour participer au concours, soit 4 personnes extérieures, désignées ultérieurement par la Présidente du jury.

L'ensemble de ces membres ayant voix délibérative.

Des personnalités pourront être invitées à assister ou participer au jury, à titre consultatif (personnalités dont la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet du concours).

Planning :

- > Signature convention transfert de MOA : Février 2024
- > Lancement consultation MOE : Février 2024
- > Dépôt PC : 2<sup>ème</sup> trimestre 2025
- > Livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2028

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Approuver le programme prévisionnel de l'opération,
- Autoriser le lancement d'un marché public selon la technique d'achat du concours restreint telle que prévue par les articles L.2521-1 et R. 2162-15 et suivants du code de la commande publique,
- Fixer le nombre de cinq candidats maximum admis à concourir,
- Approuver le niveau de rendu « esquisse plus » des prestations demandées aux trois candidats admis à concourir,
- Fixer le montant de la prime à 44 000,00 € HT par candidat retenu, au titre de l'indemnisation des candidats ayant remis des prestations conformes au règlement de concours,
- Approuver la composition du jury, présidé par Madame Williamson et l'autoriser à désigner ledit jury,
- Autoriser l'indemnisation éventuelles des membres du jury non rémunérés dans le cadre de leurs activités ou obligations professionnelles pour participer au jury selon les modalités financières sus-énumérées,
- Autoriser la Directrice Générale ou son représentant à négocier et à signer tous documents relatifs au concours de maîtrise d'œuvre et à la procédure sans publicité ni mise en concurrence subséquente avec le lauréat ou l'un des lauréats du concours conformément à l'article R. 2122-6 du code de la commande publique et à signer le marché de maîtrise d'œuvre,
- Engager les études, lancer la consultation auprès des entreprises et signer les marchés correspondants.

**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

