

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003144

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 18 AVRIL 2024

RECUE EN PREFECTURE

Le 26 avril 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240418-00031440-DE

Délibération n°	ISAU - SAINT-NAZAIRE - REHABILITATION DE LA RESIDENCE
9	

L'An deux mille vingt quatre, le 18 avril, 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 Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,  
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, Silène a pour projet la réhabilitation de la résidence ISAU construite en 1968.

Cette résidence est composée de 3 bâtiments de 3 étages, et se situe boulevard de la liberté, à l'angle avec la rue de l'Isau, à Saint Nazaire.

Cet ensemble immobilier comporte 64 logements locatifs sociaux répartis en 7 entrées.

La résidence est située sur un terrain de 8 2841 m<sup>2</sup> cadastré BW 766, 255, 360, 361, 351 352 et 511, propriété de Silène.

### **Environnement de l'opération**

Cet ensemble est situé au nord- est de la ville de saint Nazaire, dans le quartier de Méan-Penhoët, et à proximité du pont de Saint Nazaire et de la voie rapide vers Nantes. Cet ensemble collectif est intégré dans un quartier résidentiel.



### **Les données comptables de cette résidence sont les suivantes (groupe 0032) :**

Rentabilité moyenne des 3 dernières années : 3,8 % (rentabilité = total loyers 2022-charges/prix de revient définitif)

Valeur nette comptable au 31/12/22 : 203 207€

Capital restant dû au 31/12/22 : 23 040€

### **Les principaux objectifs poursuivis par Silène pour la réhabilitation de cette résidence prévoient plusieurs types d'interventions :**

#### **1/ Amélioration thermique du bâti**

Amélioration de la performance thermique avec un objectif BBC Rénovation (étiquette B méthode th CEx).

Amélioration du système de ventilation actuel dans un objectif d'assainissement de l'air et des murs à l'intérieur des logements

Amélioration du confort d'été

#### **2/ Amélioration des équipements de confort**

La rénovation des équipements de confort à l'intérieur du logement (sol, mise en sécurité électrique des logements, ...)

Amélioration de la performance acoustique de l'immeuble

Le programme d'amélioration sera complété et précisé après concertation avec les habitants

Agrandissement des balcons sur les plus grands logements (T4 et T5)

#### **3/ Mise en sécurité et résidentialisation des parties communes**

#### **4/ Espaces extérieurs**

Clarification des espaces et de l'adressage

Valorisation des espaces verts et des espaces minéraux

Sécuriser les accès piétons et résidentialiser les abords d'immeubles

Rénovation des réseaux EU/EP

Ce programme prévisionnel sera affiné par le diagnostic technique et architectural de l'équipe de maîtrise d'œuvre, avec le concours des habitants dans le cadre de la méthode de concertation du « diagnostic en marchant ». Cette méthode de concertation sera mise en œuvre afin de partager avec les habitants le diagnostic du fonctionnement de la résidence et de consolider la liste des travaux à réaliser.

Cette opération s'accompagnera d'une augmentation des loyers, qui seront portés au plafond de la convention, sous réserve de la validation de la DDTM (voir détail ci-dessous). En conséquence, Silène mènera une phase de concertation avec les habitants, qui démarrera avec le diagnostic en marchant et débouchera sur un vote des habitants sur le panel de travaux proposés.

#### **A ce stade, le prix de revient total de l'opération est estimé à 3 511 088 € TTC**

Ce prix de revient se décompose en 2 parties, à la suite des études et estimations réalisées avec l'équipe de maître d'œuvre : les travaux d'investissement et les travaux de Gros Entretien (budget d'exploitation).

#### **Détails des investissements et prix de revient de l'opération :**

Le cadre financier de l'opération reprend les paramètres standards des réhabilitations Silène, à savoir :

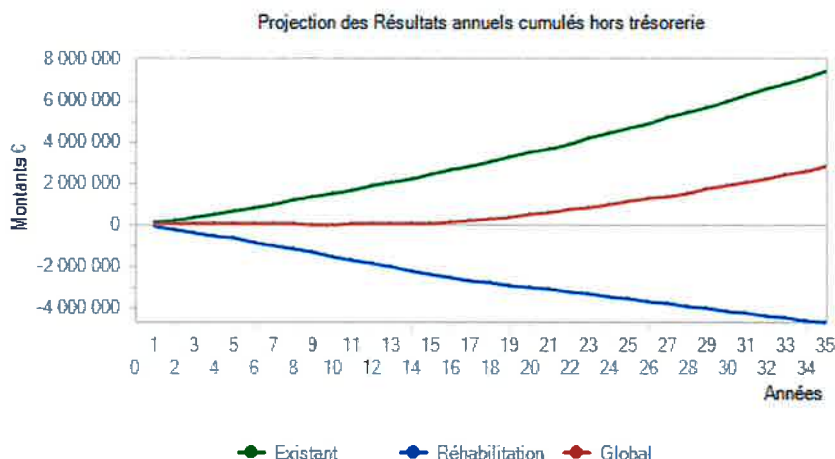
- Prix de revient prévisionnel global reprenant les hypothèses du PSP (55 000 €TTC/logement et 110 000 €TTC/logement selon l'intégration d'ascenseur ou non), soit au total pour l'opération 3 511 088€TTC
- Loyers : les loyers initiaux sont de 2.84 €/m² SC et seront portés au plafond de la convention soit 3,26€/m² SC.
- Financement :
  - o 15 % de fonds propres
  - o Subvention de la CARENE
  - o Emprunts

	Prix HT GLOBAL	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 et 10%)	Coût au logement	%
<b>Charge foncière</b>	410 000 €	451 000 €	7 047 €	12,85
<b>Travaux bâtiment</b>	2 328 928 €	2 523 974 €	39 437 €	71,89
<b>Honoraires</b>	391 933 €	433 126 €	6 768 €	12,34
<b>Divers (revalorisations)</b>	93 626 €	102 988 €	1 609 €	2,93
<b>TOTAL</b>	<b>3 224 487 €</b>	<b>3 511 088 €</b>	<b>54 861 €</b>	<b>100</b>

	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5 et 10%	%	Coût au logement
<b>Prêts Banque des Territo</b>			
Prêt	1 736 425 €	49,46	27 132 €
Eco- Prêt	864 000 €	24,61	13 500 €
<b>Autres subventions recettes</b>			
Subvention Carène	384 000 €	10,94	6 000 €
<b>Fonds propres Silène</b>	526 663 €	<b>15,00</b>	8 229 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 511 088 €</b>	<b>100</b>	<b>54 861 €</b>

### Synthèse de l'équilibre financier de l'opération :

L'équilibre financier de l'opération est synthétisé dans le graphique suivant des flux prévisionnels de trésorerie (incluant l'ensemble des flux d'investissement et de fonctionnement) :



Il ressort notamment les points saillants suivants :

- les fonds propres sont reconstitués en année 26,
- la trésorerie cumulée est positive dès la première année

### Part Exploitation :

La réalisation de cette réhabilitation va engendrer des dépenses et des recettes qui sont rattachées au budget d'exploitation. La nature de ces dépenses sera définie ultérieurement grâce aux études de la maîtrise d'œuvre.

Il peut tout de même être avancé que les études de faisabilité ont permis de déterminer que cette opération pourra bénéficier d'une exonération de TFPB et de Certificats d'économies d'énergies (CEE) grâce à la performance thermique des immeubles qui sera obtenue après travaux.

### Planning prévisionnel de l'opération :

- ✓ Désignation du groupement de MOE: juin 2024
- ✓ Si vote positif, dépôt du PC et instruction de celui-ci : janvier 2025
- ✓ Lancement de la consultation entreprises : avril 2025
- ✓ Si appel d'offres fructueux, lancement de la préparation de chantier : octobre 2025 pour une durée prévisionnelle de 18 mois

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au projet présenté et d'autoriser la Directrice Générale à lancer des études, à solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférentes 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