

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003174

Le 27 juin 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240520-00031740-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 20 JUIN 2024

Délibération n°	PARAMETRES 2024 POUR LES EQUILIBRES DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION NEUVE ET DE REHABILITATION
5	

L'An deux mille vingt quatre, le vingt juin, à 15 heures, s'est réuni le Bureau, en salle Brière à la Carène, Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT,
M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

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
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux

La présente délibération détaille les paramètres pour le montage des opérations de construction neuve et de réhabilitation (*partie 1*), ainsi que les critères financiers à atteindre pour valider et engager une opération (*partie 2*).

Les paramètres de montage des opérations sont mis à jour chaque année, notamment au regard des hypothèses macroéconomiques du groupe Caisse des Dépôts (le cadrage du 19/03/24 a été pris en compte pour cette délibération).

Ces paramètres de montage d'opération prendront effet pour les opérations présentées à partir du 1^{er} juillet 2024.

1. Les paramètres de montage d'opération

	Neuf / Réha	2021/2022	2023	2024	Variation 2023 vs 2024
Taux moyen long terme du Livret A	neuf et réha	1,30%	1,50%	2,00%	50 pb
Taux moyen long terme de l'inflation	neuf et réha	1,60%	1,80%	2,00%	20 pb
Charges financières et produits financiers	neuf et réha	0,00%	0,00%	1,90%	NA
Taux d'évolution de la PGE	neuf	1,60%	1,80%	2,00%	20 pb
Entretien courant (en € / log°)	neuf et réha	317	336	354	5,4%
Gros entretien (en € / log°)	neuf et réha	NA	NA	283	NA
Maintenance (=entretien courant + gros entretien)	neuf et réha	NA	NA	637	NA
Evolution frais de gestion et entretien courant	neuf et réha	2,00%	2,00%	2,00%	0 pb
Frais de gestion (en € / log°)	neuf et réha	970	1 065	1 109	4,2%
TFPB (en € / log°)	neuf et réha	342	334	311	-6,66%
TFPB (en € / m² SHAB)	neuf et réha	NA	NA	4,7	NA
Evolution TFPB	neuf et réha	2,00%	2,20%	2,50%	30 pb
Coût des impayés (en % des loyers)	neuf et réha	1,50%	1,50%	1,50%	0 pb
Vacance	neuf et réha	1,50%	1,50%	1,50%	0 pb
Evolution loyers	neuf et réha	1,50%	1,70%	2,00%	30 pb
Impact net annuel (RLS-modulation) / log° sur le montage de l'opération	neuf et réha	254	185	189	2,6%
Loyers des PLUS Majorés	neuf et réha	NA	NA	Intégration de 50% des loyers des PLUS majorés dans les recettes	NA

2. Les critères de validation et d'engagement d'une opération

A. Pour les opérations de construction neuve

Afin de valider et d'engager une opération de construction neuve, les critères suivants devront être respectés :

- **montant de fonds propres maximum** : 25% du coût total de l'opération :
 - o une dérogation sera possible jusqu'à 35% de fonds propres pour des opérations complexes avec peu de logements et sous réserve que le montant total annuel de fonds propres ne dépasse pas 25%),
- **nombre de ventes** : 16% du nombre total de logements de l'opération (le nombre de logements vendus obtenus en appliquant le taux de 16% sera arrondi à l'unité supérieure) à la 41^{ème} année,
- **prix d'une vente** : estimé sur la base d'un prix moyen de 2 308 € / m² Shab en 2024, et avec un taux de revalorisation moyen long terme égal à celui du taux moyen long terme d'inflation, soit 2,0%, ce qui donne un prix moyen de 5 095 € / m² Shab à la 41^{ème} année,
- **année de reconstitution des fonds propres** : 100% des fonds propres reconstitués à la 41^{ème} année (en incluant donc 16% de ventes).

En outre, le critère TRI Fonds propres (sur une durée de 41 ans) sera calculé à titre d'information uniquement, et un TRI Fonds propres supérieur au taux moyen du Livret A long terme, constituera une indication favorable.

B. Pour les opérations de réhabilitation

Afin de valider et d'engager une opération de réhabilitation, les critères suivants devront être atteints :

- **montant de fonds propres** : compris entre 10% et 15% du coût total de l'opération, en fonction de la complexité des travaux à réaliser,
- **année de reconstitution des fonds propres** : 100% des fonds propres reconstitués à la 30^{ème} année.

Le recours à la 3^{ème} ligne et le déplaçonnement des loyers seront étudiés à chaque opération et utilisés en fonction des financements en vigueur (le dispositif Seconde Vie étant amené à être opérationnel à court terme).

En outre, le critère TRI Fonds propres (sur une durée de 30 ans) sera calculé à titre d'information uniquement, et un TRI Fonds propres supérieur au taux moyen à long terme du Livret A, constituera une indication favorable.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable aux paramètres d'équilibre d'opération pour les années 2024 et suivantes, sauf nouvelle délibération.

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