

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003173

Le 27 juin 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240520-00031730-C2E

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 20 JUIN 2024**

Délibération n°	BERTHAUDERIE - ROBESPIERRE - SAINT-NAZAIRE - MOBILISATION DES EMPRUNTS AVANT OS
4	

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

Le Bureau du 24 février 2022 a validé le lancement de l'opération de réhabilitation et résidentialisation « Berthauderie Robespierre » à Saint-Nazaire.

Cet ensemble immobilier comporte 159 logements locatifs sociaux répartis en 16 entrées et qui sont actuellement tous occupés. La résidence Robespierre est située sur un terrain de 14 788 m² cadastré BO 494 et la résidence Berthauderie est sur un terrain de 2 931 m² cadastré BO 49, qui sont propriétés de Silène et dans le QPV.

Programme prévisionnel :

Les principaux objectifs poursuivis par Silène pour la réhabilitation et la restructuration de ces deux résidences sont les suivants :

Amélioration thermique du bâti :

Amélioration de la performance thermique des bâtiments niveau BBC Rénovation (étiquette B 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 des équipements de confort :

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

Accessibilité par ascenseurs de la résidence Berthauderie et restructuration de la moitié des logements :

Mise en sécurité et résidentialisation des parties communes

Espaces extérieurs :

Amélioration de la fonctionnalité et de la convivialité des pieds d'immeuble, avec notamment l'accessibilité PA depuis les parkings jusqu'aux logements et la sécurisation des accès aux halls

Rénovation des réseaux et descentes EU/EP

Valorisation des espaces verts et des espaces minéraux

Faciliter la gestion quotidienne en retravaillant les zones sensibles

Ce programme prévisionnel a été conforté par le diagnostic technique et architectural de l'équipe de maîtrise d'œuvre et avec le concours des habitants lors de la concertation.

Le bilan financier prévisionnel est présenté avec le prix de revient et les conditions de son financement après avoir procédé à la mise en concurrence des marchés.



Résidence Berthauderie avec ascenseurs



Résidence Robespierre

Ambiance des halls d'entrée des 2 résidences

HYPOTHESE FINANCIERE PREVISIONNELLE :

Le prix de revient global de l'opération, estimé au lancement de l'opération à 10 987 084 € TTC hors exploitation, est à ce jour de 10 630 402 € TTC (TVA 5.5 %).

PART INVESTISSEMENT :

Le **prix de revient prévisionnel de l'ensemble de l'opération** de 10 630 402€ TTC se décompose à ce jour, de la manière suivante :

	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5 et 10%) délibération Faisabilité	Prix HT ROBESPIERRE	Prix HT BERTHAUDERIE	Prix HT GLOBAL	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5%) à ce jour	Coût au logement	%
Charge foncière	781 000 €	742 595 €	257 073 €	999 668 €	1 054 650 €	6 633 €	9,92
Travaux bâtiment	8 859 477 €	3 985 748 €	3 675 689 €	7 661 437 €	8 082 816 €	50 835 €	76,03
Honoraires	1 101 889 €	667 485 €	473 150 €	1 140 635 €	1 186 193 €	7 460 €	11,16
Divers (revalorisations)	244 718 €	215 983 €	74 769 €	290 752 €	306 744 €	1 929 €	2,89
TOTAL	10 987 084 €	5 611 811 €	4 480 681 €	10 092 492 €	10 630 402 €	66 858 €	100%

Le **financement prévisionnel de l'opération** se présente ainsi à ce stade :

	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5 et 10% Délibération FAISA	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5% à ce jour	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires				
Prêt	5 658 915 €	4 113 303 €	39	25 870 €
Eco- Prêt	2 015 000 €	1 510 500 €	14	9 500 €
Prêt à taux fixe	0 €	2 773 386 €	26	17 443 €
PHBB réallocation	1 550 000 €	0 €		0 €
Autres subventions et recettes				
Subvention Carène	664 461 €	638 653 €	6	4 017 €
Fonds propres Silène	1 098 708 €	1 594 560 €	15	10 029 €
TOTAL	10 987 084 €	10 630 402 €	100	66 858 €

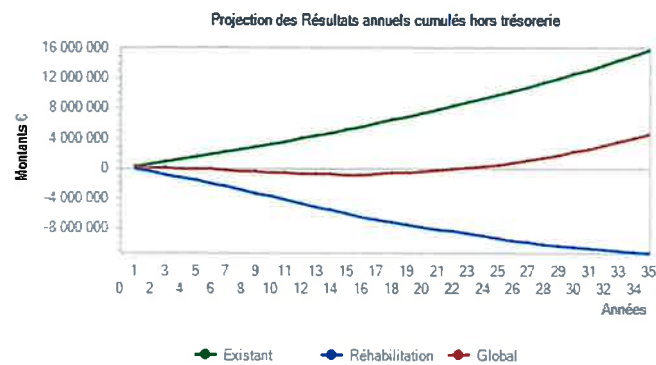
Afin d'optimiser les conditions financières de l'opération, les prêts CDC, indexés sur le livret A, et un prêt auprès de la banque Postale seront mobilisés de la manière suivante :

- 📌 un éco- prêt pour un montant de 1 510 500 € au taux fixe de 1.25% sur 15 ans incluant un bonus « amiante » de 477 000 €.
- 📌 Un PHBB réallocation qui n'est plus proposé par la banque des Territoires.
- 📌 Un prêt complémentaire pour un montant de 4 113 302.70 € au taux fixe de 2.60% sur 35 ans.
- 📌 Un prêt auprès de la Banque Postale pour un montant de 2 773 386 € au taux fixe de 2.03% sur 25 ans.

Dans le cadre de la convention avec Saint Nazaire Agglo, une subvention a été actée récemment à hauteur 638 653€.

Les fonds propres du projet de réhabilitation représentent désormais 15% des financements au lieu de 10% pour prendre en compte les nouvelles conditions bancaires défavorables.

La trésorerie cumulée est positive à partir de la 24eme année comme le montre le graphique ci-dessous, avec le nouveau montage financier décrit ci-dessus et un pic du déficit à 935 900€:



PART EXPLOITATION :

	Dépenses prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
Frais estimatifs liés au relogement des 24 restructurés de Berthauderie	48 000,00 €	301,89 €	100%
TOTAL	48 000,00 €	301,89 €	100%

	Recettes prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
CEE	70 000,00 €	440,25 €	8%
Exonération TFPB thermique	595 856,00 €	3 747,52 €	66%
Exonération TFPB accessibilité	234 657,00 €	1 475,83 €	26%
TOTAL	900 513,00 €	5 663,60 €	100%

Soit un résultat d'exploitation prévisionnel et bénéficiaire de 852 513 € qui sera inscrit à l'autofinancement de Silène l'année de réalisation.

Les loyers :

Cette opération de réhabilitation sera financée en partie grâce aux augmentations de loyers de cette résidence, sous réserve de la validation de la DDTM. Les loyers appliqués hors relocation récente sont actuellement en moyenne sur les deux résidences de 2,65 €/m² SC. Les loyers plafonds de la résidence sont de 3,15 €/m² SC. L'augmentation des loyers dans le cadre de cette réhabilitation a fait l'objet d'une concertation avec les associations représentantes des locataires lors de la CCL de Silène et avec les habitants de la résidence via un vote obtenu positif à hauteur de 37 votes sur 49 votants en décembre 2023.

Planning prévisionnel :

Attribution des marchés aux entreprises : passage en CAO en juin 2024
Lancement des OS : juillet 2024
Fin prévisionnelle des travaux : fin 2025

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir :

- Emettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel
- Autoriser la Directrice Générale à solliciter les prêts nécessaires et les subventions 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Williamson', with a horizontal line drawn underneath it.