

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003114

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 21 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240321-00031140-DE

Délibération n°	
1	ADOPTION DU PROCES-VERBAL DU BUREAU DU 15/02/2024

L'An deux mille vingt quatre, le vingt-et-un mars, à quatorze 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, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

Mme Dominique TRIGODET donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Franck HERVY

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,  
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,  
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,  
Monsieur Olivier CORALLO, chargé de projets transversaux

---

**PROCES VERBAL**  
Bureau de Silène – 15/02/2024

---

L'an deux mille vingt-quatre le jeudi quinze février 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  
Monsieur Patrick LAMOOT,  
Madame Ghislaine HERVOCHE

**Etait absente :**

Madame Dominique TRIGODET, 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 Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux

Le quorum est atteint (5/6) pour démarrer la séance, le bureau peut valablement délibérer.

Monsieur Xavier PERRIN, Président, ouvre la séance.

**Délibération n°1 : - Approbation du Procès-Verbal du Bureau du 11/01/2024**

Le procès-verbal n'appelle pas de commentaire.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité

**Délibération n°2 : Heinlex - Saint-Nazaire - Engagement**

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

La Ville 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.

La superficie de l'îlot représente 2 900m<sup>2</sup> maximum pour environ 100 logements répartis en 95 T1 et 5 T3 (colocations) soit environ 2 600m<sup>2</sup> shab et des locaux communs : laverie, local vélos, salle commune, local ménage/gardien et bureau. Le bâtiment aura une hauteur R+6 et 1 place de stationnement pour 3 chambres sera prévue (réglementaire). La surface plancher totale sera d'environ 3 000 m<sup>2</sup>.

Ce projet a été monté avec une hypothèse de gestion par un partenaire à définir

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

Le projet s'accompagne d'un programme CROUS : la construction d'un Restaurant Universitaire de 2 054m<sup>2</sup> environ pour un prix de revient prévisionnel (établi par le CROUS) de 8 013 169,00 € HT.

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).

**Procédure de désignation du maître d'œuvre de l'opération :**

Le Bureau du 07/12/23, a validé 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 lequel sera lancé en février 2024.

Dans le cadre de cette procédure, il est proposé, après sélection, d'admettre à concourir cinq candidats maximum. Ils seront ensuite invités à remettre un projet de niveau « esquisse plus ». Les candidats qui auront remis des prestations conformes au règlement de concours, bénéficieront d'une prime afin de les indemniser du travail effectué.

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 : convention de transfert de MOA en février 2024 pour une livraison prévue au 4<sup>e</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.

Monsieur Franck GOURDEL précise que les accès pour les résidents et personnes souhaitant accéder au restaurant universitaire seront séparés, que les deux parties seront dissociées.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **Délibération n°3 : 2 Place Nadia Boulanger - Saint-Nazaire - Proposition d'achat et signature de contrat de réservation**

La société ComOp Groupe a sollicité Silène dans le cadre de vente en bloc de logements appartenant à la SCIC d'HLM GAMBETTA avec une remise d'offre au 31 Janvier 2024, pour 10 logements PLS, situés dans une copropriété située 2 place Nadia Boulanger à SAINT NAZAIRE.

Pour établir une offre complète, Silène a remis son offre avec Habitat 44, qui se positionne sur les logements vendus à Nantes et Sainte Luce, avec la possibilité de retenir l'ensemble des offres, ou une offre par commune.

Pour garantir l'équilibre de l'opération compte-tenu des hypothèses exposées dans la délibération, le prix d'achat proposé hors frais est de 893 932,97€, comprenant le transfert des emprunts.

Silène s'engage également à prendre en charge les coûts financiers de l'ensemble des honoraires et commissions liées à l'acquisition : frais de notaire, commission bancaire liées aux transferts des emprunts, honoraires de ComOp (16 090€ TTC), ainsi que les coûts financiers de l'ensemble des honoraires et commissions liées à l'acquisition : frais de notaire, commission bancaire liées aux transferts des emprunts, ...

L'offre a été émise, sous réserve de sa validation par le Bureau du Conseil d'administration dans le respect des conditions imposées dans le cahier des charges.

Une visite technique a par ailleurs été réalisée en amont par Silène.

La DIE sera sollicitée pour donner son avis sur le prix d'achat avant la date d'acquisition.

Il est donc demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à l'acquisition de ces biens conformément au bilan financier prévisionnel présenté, sous réserve d'une validation par France Domaine du prix convenu, et d'autoriser la Directrice Générale à signer l'acte de réservation, et à solliciter et signer les contrats et transferts de prêts, garanties et conventions afférentes à cette opération.

**Vote :**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

**Délibération n°4 : L'Orée de la Criaudière - Besné - Signature de contrat de réservation VEFA**

La SCCV Enseb réalise une opération sur un lot du lotissement « L'Orée de la Criaudière 2 » de 2 logements à Besné et propose à Silène d'acquérir en VEFA deux maisons individuelles (PLUS et PLAI) et 2 places de stationnement aérien.

Le programme Silène d'une surface plancher de 202,21 m<sup>2</sup>, comporte 2 logements T5. Le prix au m<sup>2</sup> de surface habitable : 2 200€ HT/m<sup>2</sup> shab

La signature de l'acte sera conditionnée à l'avis conforme de la Direction Immobilière de l'Etat.

La signature du contrat de réservation se fera au premier trimestre 2024 pour une livraison prévue fin 2025.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à signer le contrat de réservation, de solliciter les prêts, et de solliciter et signer les conventions de subventions, garanties afférentes à cette opération.

**Vote :**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

**Délibération n°5 : Chemin des Gabelous / Faubourg Saint-Armel - Guérande - Engagement pour acquisition de VEFA**

Kaufman & Broad réalisera une opération sur GUERANDE située chemin des Gabelous – Faubourg Saint Armel et qui comptera 18 logements au total.

Kaufman & Broad propose à Silène d'acquérir en VEFA 6 logements locatif sociaux (PLUS et PLAI) dans le bâtiment A, 6 places de stationnement aérien et 2 jardins avec abris de jardin.

Le plan de division prévoit que le bâtiment A sera en pleine propriété pour Silène, mais il restera des charges ASL pour la voie d'accès et les stationnements qui sont compris dans un autre lot.

Le programme Silène d'une surface plancher de 418.59m<sup>2</sup>, comporte 1 logement T2, 3 logements T3 et 2 logements T4. Le prix au m<sup>2</sup> de surface habitable : 2 200€ HT/m<sup>2</sup> Shab.

La signature du contrat de réservation interviendra au premier trimestre 2024 pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2026.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à signer le contrat de réservation, et de solliciter les prêts, et de solliciter et signer les conventions de subventions, garanties afférentes à cette opération.

Madame Ghislaine HERVOCHE, en sa qualité d'élue de la ville de Guérande, ne prend pas part au vote.

**Vote :**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **Délibération n°6 : Le Plessis - Saint-Nazaire - OS et mobilisation des emprunts**

La résidence Le Plessis, située rue du Plessis à Saint-Nazaire, se compose de 4 bâtiments de 3 étages + RDC surélevé et comporte 120 logements. Elle se situe à proximité du collège Jean Moulin, en QPV et dans le périmètre du PRIR. La parcelle a une surface de 18 736 m<sup>2</sup> et est propriété de Silène.

L'opération de réhabilitation s'inscrit dans le cadre du programme Régénération de Silène et les principaux objectifs sont :

- L'amélioration du confort thermique (niveau BBC réno) et acoustique,
- L'amélioration du confort général des logements (sol, électricité, sanitaires)
- Le respect des contraintes réglementaires (incendie, handicap, santé, électricité, ...)
- L'amélioration des halls et cages d'escalier ainsi que la sécurisation des caves.
- L'amélioration des espaces extérieurs et la valorisation de l'image de la résidence.

Lors du bureau du 08/12/2022, au stade de l'APD, Silène avait validé un prix de revient de 6 363 707 € TTC. Après la finalisation de l'appel d'offres, un nouveau prix de revient et des conditions de financement associées sont précisés.

Monsieur Jean HOUSET souligne que le financement FNAP est dû à l'intégration aux plans de subventions des logements avec un DPE E (contre seulement F et G auparavant). L'obtention de la subvention FEDER constitue également une réussite.

Les fonds propres nécessaires sont de 10%, soit 637 586,20€, récupérés au bout de la 15<sup>ème</sup> année. Le résultat d'exploitation de l'opération est calculé sur une durée de 35 ans. Le résultat cumulé avec trésorerie est positif dès la 1<sup>ère</sup> année.

Avant travaux, les loyers varient entre 2,24 € m<sup>2</sup>/SC et 3,27 € m<sup>2</sup>/SC (= tarif à la relocation). Le loyer moyen est de 2.75 € m<sup>2</sup>/SC hors relocation récente. Pour donner suite aux travaux, et sous réserve de validation de la DDTM, les loyers seront tous portés au plafond de la convention.

Il n'y a pas de dépense d'exploitation identifiée à ce stade pour cette opération qui se réalisera entièrement en site occupé. Le résultat d'exploitation prévisionnel est bénéficiaire de 350 748 €. Il sera inscrit à l'autofinancement de Silène lors de l'année de réalisation.

La livraison est prévue en juillet 2025.

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

- Emettre un avis favorable au bilan financier présenté,
- Autoriser la Directrice Générale à solliciter les subventions et prêts correspondants,
- Solliciter la garantie de la C.A.R.E.N.E.,
- Autoriser la Directrice Générale à signer les actes et conventions nécessaires.

#### **Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **Délibération n°7 : Autorisation de signature de la convention portant sur la réquisition d'une fourrière automobile**

Par délibération en date du 26 mars 2010, le Conseil Municipal de Saint-Nazaire a approuvé la mise en place d'une fourrière automobile, indispensable à la gestion partagée de l'espace public, favorisant l'enlèvement rapide des véhicules gênant le stationnement et la déambulation piétonne ou visiblement abandonnés par leur propriétaire.

Pour sa part, la Police Nationale a confirmé la nécessité de mettre en place un tel service afin de se doter d'un outil efficace et particulièrement dissuasif. La problématique réelle constatée sur le domaine de Silène, ainsi que sur celui d'Espace Domicile, intègre la possibilité d'intervention de cette fourrière sur ces sites respectifs.

Une première convention, associant également l'OPH Silène et Espace Domicile, relative aux modalités de réquisition et d'intervention applicables en la matière avait été signée le 23 juin 2010, renouvelée par délibération en date du 23 Mai 2014.

Pour permettre un complet fonctionnement du service de la fourrière, le Conseil municipal, en sa séance du 23 septembre 2016, a approuvé la mise en place d'une nouvelle convention portant réquisition d'une fourrière automobile, permettant ainsi d'intégrer le service de Police Municipale dans le dispositif afin qu'elle puisse réquisitionner cette dernière.

En effet, aux termes de l'article L325-2 du Code de la Route, l'Officier de Police Judiciaire territorialement compétent peut ordonner l'enlèvement d'un véhicule. La mise en fourrière peut également être prescrite par l'agent de Police Judiciaire adjoint, Chef de la Police Municipale ou qui occupe ces fonctions, territorialement compétent.

Cette convention étant arrivée à son terme, il convient de renouveler le dispositif pour 4 ans.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et autoriser la Directrice Générale de SILENE à signer la convention portant sur les modalités de réquisition par les services de la Police Municipale – Convention à conclure entre la Ville de Saint-Nazaire, l'OPH Silène, CISN Résidences locatives et l'Etat (Police Nationale)

**Vote :**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

#### **Délibération n°8 : Approbation et autorisation de signature du Contrat de ville 2024-2030**

Le Contrat de ville, copiloté par les agglomérations et l'Etat via ses préfetures, constitue le cadre contractuel et partenarial en faveur des quartiers prioritaires. De nouveaux Contrats de ville viennent donc prendre leur suite à partir de 2024 et jusqu'à 2030.

Par circulaire du 31 août 2023, le gouvernement a posé le cadre d'élaboration des nouveaux Contrats de ville dit « Engagements Quartiers 2030 ».

Le décret du 28 décembre 2023 apporte les derniers éléments de modification des quartiers prioritaires politique de la ville (QPV). Pour l'agglomération nazairienne les 3 QPV du précédent Contrat de ville sont maintenus :

- Ville Ouest (Chesnaie, Trébale, Galicheraie, Pertuischaud, Bouletterie, Richarderie)
- Petit caporal - Ile du Pé
- Prézégat - Berthauderie – Robespierre

Trois micro-territoires, dont les indices de pauvreté sont importants, sont également identifiées dans ce nouveau Contrat de ville : Kerlédé, Avalix et Beauregard. Ces territoires pourront désormais bénéficier, de façon ponctuelle et résiduelle, de l'ingénierie et des moyens techniques et financiers de la politique de la ville, selon des besoins ciblés.

Les objectifs du Contrat de ville 2024-2030 de l'agglomération nazairienne se déclinent ainsi concrètement :

- **Des quartiers du plein emploi :**
  - Accompagner la mobilité et l'accès à l'emploi
  - Faciliter la connaissance et l'accès aux outils numériques et à la formation linguistique
  - Développer et soutenir la garde d'enfants comme levier vers l'emploi
  - Adapter et personnaliser l'offre d'accompagnement pour les publics les plus éloignés de l'emploi en QPV
- **Des quartiers d'émancipations :**
  - Favoriser la socialisation dès le plus jeune âge et conforter les liens dans la cellule familiale
  - Encourager la réussite éducative pour les enfants et les jeunes tout au long de leur parcours avec leurs familles

- Accompagner dans la découverte et l'expérimentation de pratiques culturelles, sportives ou citoyennes
- Garantir un accès aux droits aux habitants des QPV
- **Des quartiers en transitions :**
  - Porter une attention au confort et à la santé des habitants dans leurs logements et leur vie de quartier
  - Développer les mobilités alternatives et la motilité
  - Développer l'accessibilité sociale à l'alimentation
  - Affirmer une écologie inclusive et solidaire
- **Des quartiers plus sûrs :**
  - Investir et animer l'espace public
  - Prévenir et réduire les conduites à risque dès le plus jeune âge
  - Encourager l'appropriation du cadre de vie et le vivre-ensemble
  - Favoriser l'interconnaissance entre les acteurs de la sécurité, du PRIR et du Contrat de ville

Le Contrat de ville nazairien affirme également comme préalable un principe d'égalité, d'inclusion et de lutte contre les discriminations.

Ces objectifs se déclinent à l'échelle des trois Quartiers Politiques de la ville sur des enjeux locaux spécifiques à chacun :

- **Ville Ouest :**
  - Accès aux droits, lutte contre la précarité et la levée des freins linguistiques et numériques
  - Prévention et animation de l'espace public
  - Accompagnement des parents et particulièrement des familles monoparentales (avec une attention particulière sur l'enjeu de l'alimentation)
  - Réussite éducative
- **Petit Caporal – île du Pé**
  - Appropriation du cadre de vie et bien-vivre ensemble
  - Intégration et accompagnement des publics allophones et précaires
  - Accompagnement à l'emploi
  - Réussite éducative
- **Prézégat – Berthauderie – Robespierre**
  - Accompagnement à la mobilité et à la découverte de l'environnement proche
  - Lutte contre l'isolement et l'exclusion
  - Réduction de la vulnérabilité des travailleurs précaires
  - Prévention et animation de l'espace public

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et autoriser le président de SILENE, M. Xavier PERRIN, à signer le contrat de ville Nazairien 2024-2030

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

➤ La délibération est adoptée à l'unanimité


Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h05.

**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