

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 21 MARS 2024

Le 26 mars 2024
VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120399-20240321-00031200-DE

Délibération n° 7	PROJET DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE BEAUREGARD - SAINT NAZAIRE - FAISABILITE
--------------------------	--

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

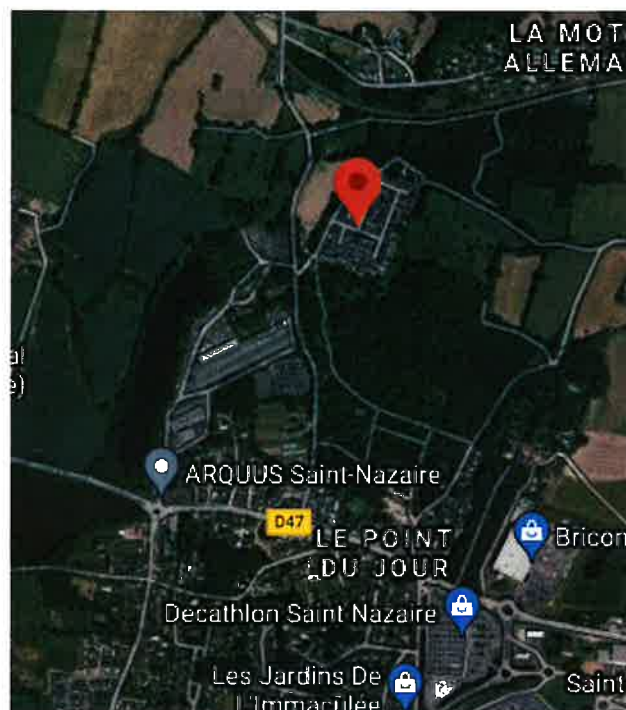
Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, Silène a pour projet la réhabilitation de la résidence Beauregard construite en 1970. Cette résidence est composée de 79 maisons individuelles (principalement de plain-pied) et d'un LCR géré par la maison de quartier.

Environnement de l'opération

La résidence se situe rue Carne, rue Langevin, rue Duval et rue Mallarmé à Saint Nazaire et est située sur un terrain de 24 595 m² cadastré AS, numéros 318, 319, 320, 321, 322 et 323 (propriété de Silène).

Le quartier a accueilli ses premiers résidents dès 1972, en provenance des bungalows d'Herbins, derniers vestiges de l'habitat provisoire de l'après-guerre.

Située entre le bourg de l'Immaculée et la Brière, bordé d'un bois, Beauregard est un petit coin de campagne aux portes de Saint-Nazaire. Situées à l'entrée de la résidence, les lignes de bus U4 et C2 permettent de faire les liaisons avec la ville.



Les données comptables de cette résidence sont les suivantes :

VNC au 31/12/23 : 13 369€

Pas d'emprunt en cours, capital restant dû à zéro.

Les principaux objectifs de la réhabilitation sont :

1/ Amélioration thermique du bâti

- Amélioration de la performance thermique des bâtiments :
Passage de l'étiquette G initiale à l'étiquette D ou C selon la typologie / méthode 3CL.
- Mise en place d'un système de chauffage performant
- Isolation des combles, celliers, murs extérieurs, remplacement menuiseries, BEC...
- Mise en place d'une ventilation dans un objectif d'assainissement de l'air et des murs à l'intérieur des logements

2/ Bati

- Rénovation des couvertures
- Reprises des désordres structurels des maisons
- Drainage périphérique

3/ Amélioration des équipements de confort

- La rénovation des équipements de confort à l'intérieur du logement (sol, mise en sécurité électrique des logements, remplacement des sanitaires ...)
- Grands celliers transformés en cuisine
- Le programme d'amélioration sera complété et précisé après concertation avec les habitants

4/ Espaces extérieurs

- Clarification des espaces et de l'adressage
- Valorisation des espaces verts et des espaces minéraux
- Sécuriser les accès piétons
- Rénovation des réseaux EU/EP

Ce programme sera affiné lors de la phase conception, qui sera lancée en Conception-Réalisation, et ce 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. A noter qu'une 1ère rencontre a eu lieu en 2023 afin de déterminer le bouquet de travaux et le prix de revient estimatif.

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) ainsi qu'une 3ème ligne de quittance.

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 : 5 471 481 € TTC

Ce prix de revient se décomposera en 2 parties: les travaux d'Investissement et les travaux de Gros Entretien (budget d'exploitation).

Part Investissement :

Le cadre financier de l'opération reprend les paramètres standards de 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 **5 471 481 € TTC, soit 69 259€ TTC par logement**
- Loyers : les loyers initiaux varient de 1.49 €/m² SC à 3.13€/m² SC et seront tous portés au plafond de la convention soit 3, 13€/m² SC.

Le loyer varie entre 1,49 € m²/SC et 3,13 € m²/SC
(= tarif à la relocation)

Augmentations prévisionnelles des loyers
(hors charges, après déduction APL et RLS)

	Loyer actuel		Loyer relocation	
	mini	maxi	mini	maxi
T2	94 €	220 €	179 €	220 €
T3	104 €	254 €	213 €	254 €
T4	154 €	272 €	260 €	301 €
T5	146 €	323 €	307 €	323 €

L'aménagement des celliers
ajouterait +25m² de SC par logement, cependant les économies d'énergie avec les nouvelles installations de chauffage devraient compenser ce surcoût. Ces SC supplémentaires sont un levier non négligeable dans le montage de l'opération.

	Avec Ajout +25m² SC cellier (78€+ par logt)		Avec Ajout SC cellier + 3ème ligne Moyenne		Économies thermiques estimées après travaux (moyennes) par logt et par mois	Pour exemple (Jules Guesde), loyers pratiqués hors charges après travaux de réhabilitation et sans 3ème ligne
	Mini	Maxi	Mini	Maxi		
T2	257€	298€	304€	345€	94€	299€ à 345€
T3	291€	332€	332€	373€	82€	347€ à 371€
T4	338€	379€	404€	445€	132€	381€ à 406€
T5	385€	401€	478€	494€	186€	

Ajout de la 3ème ligne calculée comme suit:
50% de la somme des économies d'énergie estimées à ce stade pour les 79 maisons, selon le bouquet de travaux optimal.

3ème ligne de quittance		
Économies d'énergie	Coût en %	3ème ligne de quittance
9 130,00	50,00	4 565,00

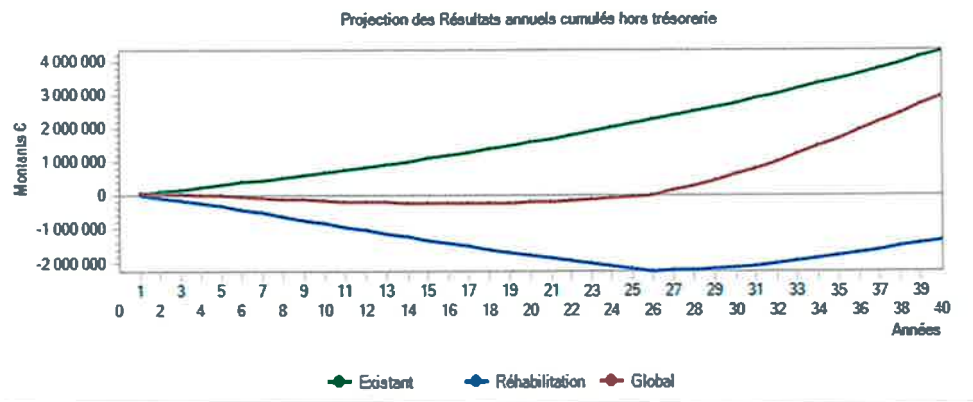
- Financement :
 - o 15 % de fonds propres
 - o Subvention de la CARENE
 - o Emprunts
 - o la 3ème ligne a été intégrée dans cette simulation sur la base de 50% des économies d'énergie et sur une durée de 15 ans

	Prix HT GLOBAL	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 et 10%)	Coût au logement	%
Charge foncière	423 855,00 €	466 241,00 €	5 901,78 €	8,52
Travaux bâtiment	3 852 814,00 €	4 238 096,00 €	53 646,78 €	77.45
Honoraires	563 836,00 €	609 720,00 €	7 717,97 €	11,14
Divers (revalorisations)	143 114,00 €	157 425,00 €	1 992,72 €	2,89
TOTAL	4 973 619, 00 €	5 471 481,00 €	69 259,25 €	100%

A ce stade, l'équilibre prévisionnel de l'opération se présente ainsi :

Il subsiste un déficit de -468 122€ (qui était de - 1.3M€ sans le recours à la 3ème ligne.).

	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5 et 10%	%	Coût au logement
Prêts	4 176 759,00€	76,34	52 870,35€
Prêt CDC PAM rehab	806 759,00 €		
Eco- Prêt rehab	2 370 000,00 €		
Autre Prêt	1 000 000,00€		
Autres subventions et recettes	474 000,00€	8.66	6 000,00€
Subvention Carène	474 000,00 €		
Fonds propres Silène	820 722,00 €	15,00	10 388,90€
TOTAL	5 471 481,00 €	100	69 259,25 €



Il est à noter que ce projet n'a à ce stade

- Pas de subventions FTJ,
- Pas de subventions «2nde Vie »,
- Pas de subventions Feder

Le financement sera à ajuster avant l'attribution du marché de conception-réalisation selon les conditions des leviers financiers potentiels :

- Évolution des taux d'emprunts s'ils évoluent plus favorablement qu'actuellement.
- Selon le niveau d'accompagnement de la Carène sur ce projet.

De nouveaux dispositifs de subvention FEDER et Subvention 2nde Vie verront le jour courant 2024 et pourraient optimiser le montage financier de ce projet.

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 de l'équipe de Conception-Réalisation.

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 thermique et de Certificats d'économies d'énergies (CEE) grâce à la performance thermique des maisons qui sera obtenue après travaux.

Planning prévisionnel de l'opération :

- ✓ Lancement de la consultation en Conception Réalisation : mars 2024
- ✓ Désignation de l'équipe Conception Réalisation : Juillet 2024
- ✓ Si vote positif, dépôt du DP ou PC et instruction pendant la phase Conception de la Conception-Réalisation : décembre 2024
- ✓ Lancement des travaux : mars 2025 pour une durée prévisionnelle de 24 mois pouvant être optimisée par l'équipe Conception Réalisation (EG/MOE et BET)

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