

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

RECU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003121

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240321-000312103-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 21 MARS 2024

Délibération n°	SAINT-NAZAIRE - ROUTE DE LA TREBALE - ACTUALISATION ET CONVENTION DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE
8	

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

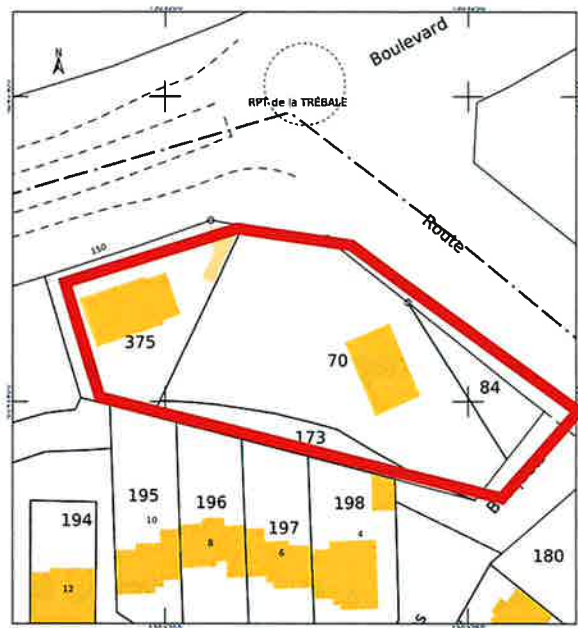
ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

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

La Ville est propriétaire de quatre parcelles bâties situées à Saint-Nazaire Boulevard Emile Broodcoorens et Route de la Trébale, cadastrées section DI n°375, 70, 84 et 173. Deux maisons individuelles se trouvent sur ces parcelles. La Collectivité envisage de démolir les maisons et de céder les terrains à Silène.

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « route de la Trébale » sur ces parcelles, composée d'environ 17 logements locatifs sociaux, un multi-accueil de 40 berceaux et une crèche familiale.



Source : cadastre.gouv

A Saint-Nazaire, les besoins en places de crèche sont très importants.

La Collectivité développe une politique diversifiée pour en créer : crèches privées, MAM, crèches municipales.

Le programme initial validé en septembre 2023 faisait état d'une crèche municipale de 40 berceaux. Le programme était de 450 m² de SP avec un jardin. Le programme de logements comportait alors 25 logements locatifs sociaux.

Sur la base d'une demande de modification de son équipement, la programmation de l'ouvrage de la Ville a été validée lors d'un APU le 25/01/2024 faisant état désormais d'une crèche municipale multi-accueil de 40 berceaux et d'une crèche familiale gérée par la Ville de Saint-Nazaire pour une surface globale de 770 m² SDP (au lieu de 450 m² initialement prévu).

Cette modification programmatique de l'équipement public impacte le projet global initial liant les parties. En effet, cela a entraîné une diminution de la surface de plancher affectée aux logements locatifs sociaux qui serait désormais d'environ 17 logements pour une SDP d'environ 1 105m².

Silène et la Ville de Saint-Nazaire se sont rapprochées pour que ces ouvrages soient réalisés par Silène suivant les termes d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à établir entre elles. Les conditions de participation financière et conditions de transfert seront établies conjointement par la ville et Silène suivant le contenu de cette convention (voir annexe 1 - projet de convention de transfert de maîtrise d'ouvrage).

Les volumes de chacun des programmes seront définis par un Etat Descriptif de Division en Volumes (E.D.D.V) qui portera également constitution des servitudes d'usage en la matière. La surface de plancher pour chaque programme sera également affinée dans la suite du lancement des études. La Ville restera propriétaire du ou des volumes à créer pour le multi-accueil de 40 berceaux et pour la crèche familiale. En accord avec le vendeur, et après avoir obtenu l'avis de France Domaines en date du 01/12/2023, le prix de vente est arrêté à 160 € / m² SDP et hors frais.

Programme prévisionnel et estimation de l'opération multi accueil de 40 berceaux et crèche familiale

Il s'agit de construire une crèche municipale multi-accueil de 40 berceaux sur une surface plancher d'environ 641 m² ainsi qu'une crèche familiale sur une surface d'environ 129 m². Des stationnements seront aménagés pour les besoins du multi-accueil et de la crèche familiale. Il est prévu un espace extérieur de jeux pour le multi-accueil ainsi que pour la crèche familiale.

Le budget prévisionnel du multi-accueil de 40 berceaux et de la crèche familiale est de 3 200€ TTC/m² SP soit un montant objectif de **2 500 000 € TTC**.

Programme prévisionnel des logements locatifs sociaux et estimation de l'opération :

Il s'agit pour Silène de construire environ 17 logements sociaux, pour une surface d'environ 1105 m² de SDP. Des stationnements seront aménagés pour les besoins du projet.

Ne sachant pas si nous obtiendrons une dérogation pour faire des 100% de PLUS, 2 équilibres d'opérations sont présentés : un en 100% PLAI-PLUS, l'autre en 100% PLS. La réalité se situera quelque part entre ces deux limites, la DDTM ayant été interrogée à ce sujet le 19/02/2024.

En fonction du montage le coût objectif des travaux serait de **2 289 421,36 €TTC** pour un montage PLAI-PLUS ou **2 326 210,52 €TTC** pour un montage PLS

Montage en PLAI - PLUS

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène :

- 25% de Fonds Propres qui seront reconstitués à la 54^{ème} année, compte-tenu de la valorisation de la valeur vénale de 4 logements aux 11, 18 et 35^{èmes} années ;
- Coût d'objectif de 182 000€ TTC / logement ;
- Loyers : 7,04 €/m² SU (PLUS) et 6,26 €/m² SU (PLAI) ;
- Coût travaux 2 050 € HT du m² SHAB (VRD compris).

	Prix TTC délibération du 07/09/2023	Prix TTC délibération du 21/03/2024	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	647 347,87 €	494 590,09 €	15,98%	247 295,05 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	3 312 913,73 €	2 077 231,08 €	67,13%	1 038 615,54 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	455 224,38 €	522 684,40 €	16,89%	261 342,20 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	4 415 485,98 €	3 094 505,57 €	100,00%	1 547 252,79 €

	Prix TTC délibération du 07/09/2023	Prix TTC délibération du 21/03/2024	%	Coût au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	6 000,00 €	4 000,00 €	0,13%	4 000,00 €
FNAP (PLAi)	63 000,00 €	44 100,00 €	1,43%	44 100,00 €
FNAP (petits lgts)	3 900,00 €	2 700,00 €	0,09%	2 700,00 €
sous-total	72 900,00 €	50 800,00 €	1,64%	25 400,00 €
Autres subventions				
SAINT-MAZAIRE AGGLO	380 648,00 €	257 440,00 €	8,32%	128 720,00 €
Autres (à préciser)	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	380 648,00 €	257 440,00 €	8,32%	128 720,00 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	1 388 288,59 €	1 000 519,93 €	32,33%	1 000 519,93 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	744 924,02 €	468 794,69 €	15,15%	468 794,69 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	349 044,34 €	273 166,28 €	8,83%	273 166,28 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	231 809,53 €	172 158,28 €	5,56%	172 158,28 €
Sous-total	2 714 066,48 €	1 914 639,18 €	61,87%	957 319,59 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	144 000,00 €	98 000,00 €	3,17%	49 000,00 €
Autres (à préciser)	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	144 000,00 €	98 000,00 €	3,17%	49 000,00 €
Fonds propres Silène				
Fonds propres Silène	1 103 871,50 €	773 626,39 €	25,00%	386 813,20 €
TOTAL FINANCEMENT	4 415 485,98 €	3 094 505,57 €	100,00%	1 547 252,79 €

Montage en PLS

Il est réalisé sur la base des hypothèses suivantes :

- 13,5% de Fonds Propres qui seront reconstitués à la 43^{ème} année.
- Coût d'objectif de 183 533€ TTC / logement (la TVA étant différente pour les PLS)
- Loyers : 9,59 €/m² SU ;
- Coût travaux 2 050 € HT du m² SHAB (VRD compris).

	Prix TTC délibération du 07/09/2023	Prix TTC délibération du 21/03/2024	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	658 091,98 €	479 440,28 €	15,37%	239 720,14 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	3 367 898,61 €	2 110 610,52 €	67,65%	1 055 305,26 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	461 161,56 €	530 018,13 €	16,99%	265 009,07 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	4 487 152,15 €	3 120 068,93 €	100,00%	1 560 034,47 €

	Prix TTC délibération du 07/09/2023	Prix TTC délibération du 21/03/2024	%	Coût au logement
Prêts CDC				
CDC (PLS) sur 40 ans	3 079 294,63 €	2 133 019,34 €	68,36%	2 133 019,34 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	658 091,98 €	479 440,28 €	15,37%	479 440,28 €
Sous-total	3 737 386,61 €	2 612 459,62 €	83,73%	1 306 229,81 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	144 000,00 €	86 400,00 €	2,77%	43 200,00 €
Sous-total	144 000,00 €	86 400,00 €	2,77%	43 200,00 €
Fonds propres Silène				
Fonds propres Silène	605 765,54 €	421 209,31 €	13,50%	210 604,66 €
TOTAL FINANCEMENT	4 487 152,15 €	3 120 068,93 €	100,00%	1 560 034,47 €

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

La construction et l'ouverture d'une crèche municipale et d'une crèche familiale est un enjeu politique fort : il conviendra de livrer le projet au 2nd semestre 2027.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à cette actualisation de projet telle que présentée et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Signer la promesse unilatérale de vente et la cession définitive du ou des volumes à créer sur les parcelles cadastrées section DI n°375, 70, 84 et 173 telle que projetée, ainsi que tout actes ou documents relatifs à cette cession ou tout acte résultant de la création en volume,
- Approuver le programme prévisionnel de l'opération réactualisé,
- Lancer les études afférentes à ce projet actualisé et à solliciter les subventions nécessaires, ainsi que les contrats de prêts, garanties et conventions afférents à cette opération,
- Signer avec la Ville de Saint-Nazaire la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage et toutes autres documents ou conventions supplétives ou complémentaires qui pourraient en être la conséquence,
- Approuver la constitution de toutes servitudes d'usage entre les volumes qui seront créés.

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**

