

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003115

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 21 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120380-20240321-00031150-DE

| | |
|-----------------|--|
| Délibération n° | |
| 2 | LANTERNES DE NEYMAN - SAINT-NAZAIRE - ENGAGEMENT |

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

L'opération « LANTERNES DE NEYMAN », composée de 32 logements collectifs et individuels est située boulevard Jean de Neyman à Saint Nazaire et vient s'inscrire sur le site de l'ancien collège Jean de Neyman, proche de la cité scolaire, des transports en commun, et du Parc Paysager.



L'opération de 32 logements a été initiée en 2017 à la demande de l'Etat pour accueillir 32 familles de gendarmes de la Brigade maritime.

En phase conception, le Bureau Logement des Armées a été sollicité pour fournir ses prescriptions qui ont été prises en compte (ex : grandes surfaces de logements, portail automatique, clôture de deux mètres ayant fait l'objet d'une dérogation du PLUI de Saint-Nazaire par le Sous-Préfet pouvant relever des recommandations VIGIPRATE...).

Dès 2021, ont débuté des échanges en vue d'arrêter une convention de réservation de ces 32 logements. Plusieurs rencontres ont eu lieu avec le Bureau de Logement des Armées. Silène proposait de mettre à disposition ces logements en gestion autonome par le ministère des Armées, en contrepartie du paiement d'une redevance annuelle, alors que la Brigade aurait souhaité déléguer cette gestion. En définitive une proposition de redevance actualisée, prenant en compte la gestion des 32 logements par Silène, a été adressée en 2022 au Bureau de Logement des Armées sans retour.

Le 14 décembre 2023, le Sous-Préfet a rencontré Silène en compagnie du Brigadier du Peloton de sûreté maritime et portuaire exprimant le refus des familles de militaires d'intégrer ces logements. Ce rendez-vous a été suivi d'une rencontre en date du 31 janvier 2024 actant la volonté de l'Etat d'abandonner cette opération avec une remise en main propre de la lettre de désengagement.

La réception de l'opération est prévue en avril 2024. Malgré les complexités de ce dossier, des pistes ont été étudiées afin d'optimiser la mise en location des 32 logements.

Répondant aux besoins et revenus mensuels des gendarmes dépassant les plafonds de ressources du logement social, l'opération ne faisait pas l'objet de financement spécifique.

Il est donc proposé aux administrateurs de financer l'opération en PLS et LLI afin de trouver une commercialité en raison notamment des superficies importantes des logements rendant les loyers trop élevés pour du PLAI ou PLUS.

Les collectifs, soit 17 logements de type 3 et 4 seront donc financés en PLS, à 8.99€/m² SU

Les 15 restants, les individuels, de type 4 et 5, bénéficieront du financement LLI, entre 9.73 et 10.09 €/m² surface fiscale

Programmation : 32 logements : 17 collectifs : 8 T3 & 12 T4 et 15 individuels T4 & T5 duplex

Place de stationnements : 43 en rdc + 7 garages + 1 local motocycles

Hauteur des bâtiments : jusqu'à R+4

Le prix de revient T.T.C. (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi :

| | Prix HT | Prix T.T.C. | Coût au logement |
|---|----------------|----------------|------------------|
| A – CHARGES FONCIERES | 1 312 517,80 € | 1 443 769,58 € | 45 117,80 € |
| B – TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisations estimées) | 5 099 189,13 € | 5 609 108,05 € | 175 284,63 € |
| C – HONORAIRES & DIVERS | 560 252,96 € | 608 078,27 € | 19 002,45 € |
| TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL | 6 971 959,89 € | 7 660 955,90 € | 239 404,87 € |

Le Plan de Financement de l'opération s'établit ainsi :

| | Prix TTC (TVA à 10%) | % | Coût au logement |
|------------------------------|----------------------|---------------|------------------|
| Prêts CDC | | | |
| CDC (PLS) sur 40 ans | 2 464 383,71 | 32 | 203 787,28 |
| CDC (PLI) sur 35 ans | 2 483 659,22 | 33 | 165 577,28 |
| CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans | 719 104,36 | 9 | 42 300,26 |
| CDC FONCIER (PLI) sur 50 ans | 724 665,22 | 9.50 | 48 311,01 |
| Sous-total | 6 391 812,51 | | |
| Action logement sur 40 ans | 120 000,00 | 1.50 | 12 000,00 |
| Sous-total | 6 511 812,51 | | |
| | | | |
| Fonds propres Silène | 1 149 143,39 | 15,00 | 35 910,73 |
| TOTAL FINANCEMENT | 7 660 955,90 | 100,00 | |

Par ailleurs, la défection de l'Etat entraine un préjudice significatif pour Silène.

En effet, des dépenses matérielles ont été engagées pour satisfaire aux demandes du Bureau de Logement des Armées et un temps de travail important a été consacré aux multiples échanges avec le Bureau de Logement des Armées pour identifier leurs besoins, définir la programmation et les modalités de gestion pouvant y répondre, proposer et rédiger et plusieurs versions de convention de mise à disposition...

L'opération, dans sa version initiale, ne nécessitait pas de mise de fonds propres comme toute opération en gestion déléguée. Le plan de financement proposé requiert près d'1,150m€ de fonds propres que Silène ne pourra investir dans du logement social.

De plus, Silène récupère 32 logements quasiment terminés, à mettre en location à l'unité pour le 1^{er} juillet 2024, sans avoir anticipé leur commercialisation dans les plannings d'équipe, avec un risque de vacance.

Par conséquent, Silène a réalisé un bilan des dépenses engagées pour satisfaire aux demandes du Bureau de logement des armées pour en requérir le paiement au titre d'une indemnité compensatoire :

- Les prestations supplémentaires liées aux demandes de la Brigade, soit 141 000€ HT
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre relatifs à la modification du permis de construire suite à la dérogation du PLU, à la demande du Sous-préfet, pour la hauteur de la clôture soit 2 800 € HT

- Le temps consacré aux divers échanges : programmation, modalités de gestion future et mise en place des conventions de réservations et de gestion soit 15 180 € HT
- La conduite d'opérations liée à l'opération : 82 000 € HT
- Les frais de commercialisation 18 450€ HT et d'états des lieux d'entrée soit 6 915€ HT
- La rémunération des fonds propres engagés.

En considération de ces faits, Silène s'est naturellement rapproché de son conseil, à savoir le cabinet d'avocats Maudet et Camus pour lui demander une analyse de la situation.

Au regard des données transmises, les avocats répondent qu'il leur apparaît que l'abandon du projet est de nature à caractériser une faute du ministère des Armées. Ils évoquent alors plusieurs fondements de responsabilité pouvant être invoqués comme notamment :

La responsabilité pour rupture abusive des pourparlers précontractuels,

La responsabilité pour faute en raison de promesse non tenue.

Ils en concluent que les responsabilités du ministère des Armées sont donc susceptibles d'être engagées et peuvent permettre de le convaincre de procéder au règlement du conflit par la voie d'un protocole d'accord transactionnel.

Une issue protocolaire pourrait alors permettre à Silène d'obtenir une indemnisation par le remboursement de tous les frais engagés pour la conclusion du contrat, le montant du préjudice occasionné par le fait que Silène devrait financer en fonds propres le projet ainsi que son manque à gagner.

En contrepartie, Silène renoncerait alors à exercer tout recours contre le ministère des Armées.

Il est demandé aux administrateurs :

- De bien vouloir émettre un avis favorable :
 - A la transformation de l'opération vers du PLS et LLI,
 - Au bilan financier définitif.
- D'autoriser la Directrice Générale à :
 - Solliciter les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents à l'opération locative.
 - Engager toutes actions et poursuites, quelles qu'elles soient en vue d'obtenir une indemnisation auprès du Ministère des Armées.

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