

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 28 mai 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003155

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240523-00031550-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 23 MAI 2024**

Délibération n°	LE POULAN - BATZ-SUR-MER - EQUILIBRE ET BILAN FINANCIER PREVISIONNEL
7	

L'An deux mille vingt quatre, le 23 mai, à 14 heures 00, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

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
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux

Lors du Bureau du 16 juin 2022, Silène a validé le lancement de l'opération de réhabilitation de l'ensemble des groupes constituant « Le Poulan » à Batz sur Mer.

Ce groupe immobilier construit entre 1981 et 1993 est situé proche du bourg et de la côte sauvage, dans une zone piétonnière à l'esprit petit village. La résidence est composée de 48 logements individuels et 22 logements en collectifs.



Programme prévisionnel :

Les principaux objectifs poursuivis par Silène pour la réhabilitation de cette résidence prévoient plusieurs types d'intervention :

Amélioration thermique du bâti :

Isolation des façades avec de l'ITE
Isolation des combles

Amélioration du clos / couverts :

Remplacement de certaines menuiseries extérieures, des verrières et des murs rideaux
Remplacement des portes d'entrée, de celliers, et techniques.
Révision des couvertures ardoises naturelles
Remplacement du bardage bois
Remplacement des portes de garage

Amélioration des équipements de confort dans le logement :

Remplacement des sanitaires et robinetteries
Installation ou remplacement de VMC
Remplacement d'une partie des sols des logements

Amélioration des parties communes :

Remplacement des boîtes aux lettres
Remise en état des halls

Espaces extérieurs :

Les cheminements extérieurs sont de la propriété de la commune.

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 locative.



APRES TRAVAUX



Après avoir procédé à la mise en concurrence des marchés, le bilan financier prévisionnel est le suivant :

HYPOTHESE FINANCIERE PREVISIONNELLE :

Le prix de revient global de l'opération, estimé à 5 754 702 € TTC hors exploitation, au lancement de l'opération et qui est à ce jour de 5 454 529 € TTC (TVA 10% et 5.5 %) se décompose en 2 parties :

- Part investissement : 5 454 529 € TTC, soit 77 921 €/logement.
- Part exploitation : 0 € TTC

PART INVESTISSEMENT :

Le budget prévisionnel initial était fixé à 5 754 702 € TTC.

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

	Prix TTC GLOBAL délibération 16 juin 2022	Nouveau prix HT GLOBAL	Nouveau prix TTC GLOBAL (TVA à 5 et 10%)	Coût au logement	%
Charge foncière	66 000 €	73 665 €	81 031 €	1 158 €	2
Travaux bâtiment	4 871 298 €	4 133 427 €	4 546 770 €	64 954 €	87
Honoraires	650 170 €	385 273 €	424 801 €	6 069 €	8
Divers (revalorisations)	167 234 €	137 771 €	151 548 €	2 165 €	3
TOTAL	5 754 702 €	4 730 136 €	5 204 150 €	74 345 €	100

	Prix TTC GLOBAL délibération 16 juin 2022	Nouveau prix HT GLOBAL	Nouveau prix TTC GLOBAL (TVA à 5 et 10%)	Coût au logement	%
Charge foncière	66 000 €	73 665 €	81 031 €	1 158 €	2
Travaux bâtiment	4 871 298 €	4 133 427 €	4 546 770 €	64 954 €	87
Honoraires	650 170 €	385 273 €	424 801 €	6 069 €	8
Divers (revalorisations)	167 234 €	137 771 €	151 548 €	2 165 €	3
TOTAL	5 754 702 €	4 730 136 €	5 204 150 €	74 345 €	100

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

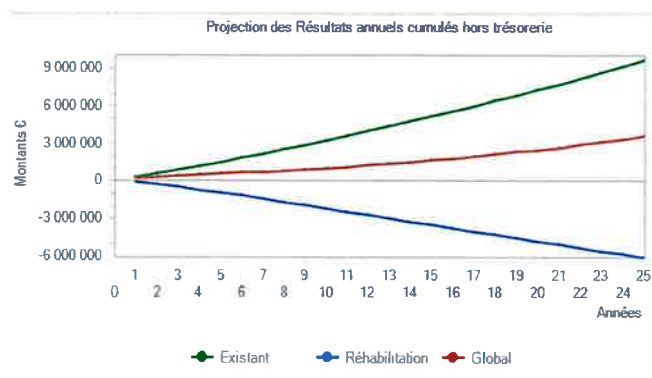
	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5 et 10% délibération 16 juin 2022	Nouveau financement GLOBAL TTC avec TVA à 5 et 10%	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires				
Prêt PAM CDC	4 339 231 €	4 683 735 €	90	66 911 €
Eco- Prêt	840 000 €	0 €	0	0 €
Fonds propres Silène	575 470 €	520 415 €	10	7 435 €
TOTAL	5 754 702 €	5 204 150 €	100	74 345 €

	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5 et 10% délibération 16 juin 2022	Nouveau financement GLOBAL TTC avec TVA à 5 et 10%	%	Coût au logement
Prêts Banque des Territoires				
Prêt PAM CDC	4 339 231 €	4 683 735 €	90	66 911 €
Eco- Prêt	840 000 €	0 €	0	0 €
Fonds propres Silène	575 470 €	520 415 €	10	7 435 €
TOTAL	5 754 702 €	5 204 150 €	100	74 345 €

Afin d'optimiser les conditions financières de l'opération, un prêt CDC, indexé sur le livret A, sera mobilisé.

Les fonds propres du projet de réhabilitation sont maintenus à 10%.

La trésorerie cumulée est positive dès la première année comme le montre le graphique ci-dessous, avec le nouveau montage financier décrit ci-dessus :



PART EXPLOITATION :

Postes de travaux	Dépenses prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
Couverture : révision et réparation ponctuelle	243 085 €	3472 €	100%
TOTAL	243 085 €	3472 €	100 %

	Recettes prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
CEE	84 840 €	1 212 €	15 %
Exonération TFPB Thermique	491 064 €	7015 €	85%
Recettes prévisionnelles	575 904 €	8 227 €	100 %

Soit un résultat d'exploitation prévisionnel et bénéficiaire de 332 819 € 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 de 3.97 €/m² SC. Les loyers plafonds de la résidence sont de 4.11€/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 43 votes sur 49 votants en septembre 2023.

Planning prévisionnel :

Attribution des marchés aux entreprises : passage en CIA en mai 2024

Lancement des OS : juin 2024

Fin prévisionnelle des travaux : juillet 2025

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel et d'autoriser la Directrice Générale à solliciter les prêts nécessaires et solliciter 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