

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003159

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 23 MAI 2024

RECUE EN PREFECTURE

Le 28 mai 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240523-00031590-DE

Délibération n°	
11	KERFAOUËT - SAINT-NAZAIRE - FAISABILITE

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

Dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, Silène a pour projet la réhabilitation de la résidence Kerfaouët, construite en 1986 et implantée sur la commune de Saint-Nazaire à quelques mètres de la plage de Villès-Martin.

La résidence comporte 180 logements répartis en habitat collectif, semi-individuel et individuel ainsi que 111 places de stationnements (28 garages aériens ; 52 garages en sous-sol ; 31 places de parking couvertes) et 1 salle polyvalente gérée par la ville de St Nazaire.

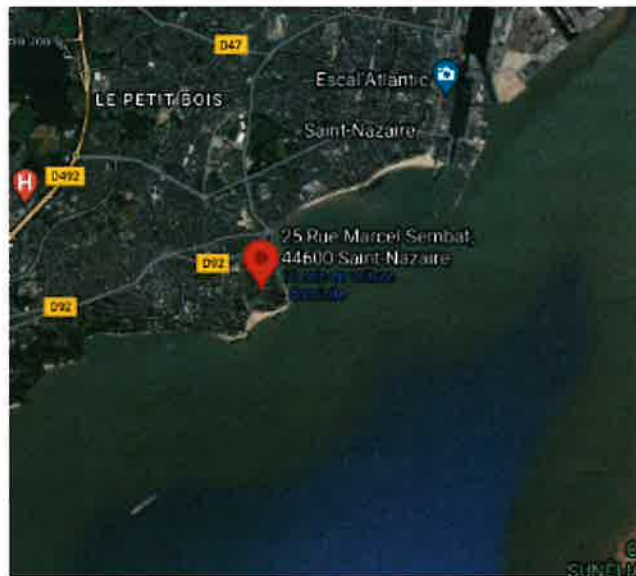
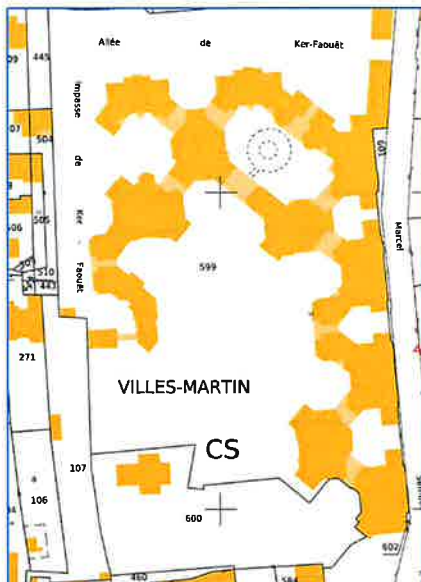
Les immeubles sont représentatifs de l'architecture des années 80 et présentent aujourd'hui des besoins en travaux répertoriés lors d'une pré-étude permettant d'estimer au mieux le coût du futur projet.

### **Environnement de l'opération**

La résidence Kerfaouët est localisée entre l'allée de Kerfaouët, l'impasse de Kerfaouët et la rue Marcel Sembat. La surface du terrain est de 18 198 m<sup>2</sup> (cadastre CS, numéro 461, propriété de Silène).

On trouve à moins de 10 min trois polarités commerciales de proximité : centre commerciale de Kerlédé, de Sautron et du Pertuischaud.

La résidence est desservie par la ligne U3 menant à Saint Marc et la Gare en passant par le centre-ville. Il y a plusieurs écoles à proximité, de grands équipements à moins d'1 km, et la grande proximité de la plage de Villès-Martin est un atout important.



### **Les principaux objectifs de la réhabilitation sont :**

#### **1/ Amélioration thermique**

Le remplacement des chaudières existantes, la mise en place d'une VMC adaptée, l'isolation des combles, le remplacement des menuiseries extérieures, des portes palières ainsi que la dépose et repose de l'isolation et du bardage extérieur permettront le passage des étiquettes initiales E, F ou G à des étiquettes finales B ou C selon la méthode 3CL

#### **2/ Réfection du bâti**

Le traitement des balcons et garde-corps, le changement de la couverture, la reprise de l'étanchéité du parking sous-sol seront accompagner de la démolition des batteries de garages adressés sur la rue Sembat afin d'améliorer la qualité des accès piétons et l'adressage de la résidence.

#### **3/ Parties communes**

Les parties communes seront modernisées avec des interventions lourdes sur toutes les verrières notamment.

#### 4/ Amélioration des équipements de confort des logements

Les interventions habituelles en site occupé auront lieu (remplacement des baignoires par des douches, remise en conformité électrique, recouvrement de 75% des sols, ouvrages divers. Une attention particulière sera portée sur les logements dont la conception typée peut s'avérer être un frein à la commercialisation (chambres sou rampants, murs en biais, ...

#### 5/ Espaces extérieurs

Valorisation des espaces, mise en place de signalétique, privatisation de rez-de jardins, rénovation des réseaux EU/EP, réaménagement des zones suite démolition garages, remplacement éclairages extérieurs, réfection enrobés des zones de parkings

#### Concertation avec les habitants :

Ce programme sera affiné lors des études et dans le cadre de concertation avec les habitants, qui donnera lieu à une liste de prestations envisagées et sur laquelle les habitants pourront s'exprimer par un vote.

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.

Les loyers initiaux varient de 4.05 €/m<sup>2</sup> SC à 4.43€/m<sup>2</sup> SC et seront portés au plafond de la convention soit 4.43€/m<sup>2</sup> SC.

	Loyer actuel HC Entre 4,05€ et 4,43€/m <sup>2</sup> /SC		Loyer plafond HC 4,43 €/m <sup>2</sup> /SC	
	mini	maxi	mini	maxi
<b>T1 bis</b>	231 €	310 €	253 €	319 €
<b>T2</b>	336 €	456 €	363 €	456 €
<b>T3</b>	392 €	518 €	425 €	523 €
<b>T4</b>	453 €	567 €	479 €	552 €
<b>T5</b>	620 €	682 €	621 €	682 €

#### Prix de revient et plan de financement

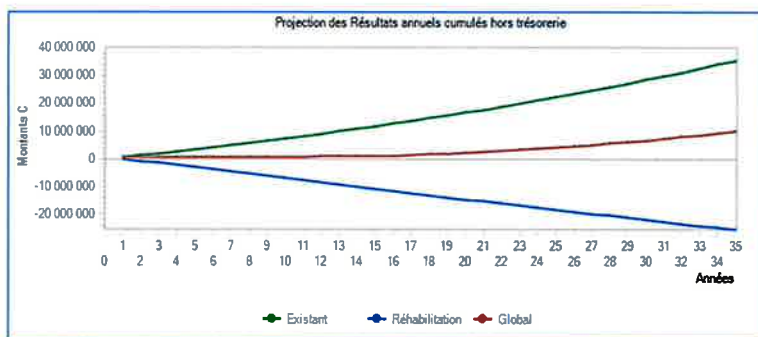
Les données comptables de cette résidence sont : VNC au 31/12/23 : 2 200 581,43 €  
KRD au 31/12/23 : 371 238,50 €

Le prix de revient total de l'opération est estimé à 19 890 396 €TTC.

	Prix HT GLOBAL	Prix TTC GLOBAL (TVA à 5,5 et 10%)	Coût au logement TTC	%
<b>Charge foncière</b>	1 805 898,00 €	1 986 487,80€	11 036,04 €	9.99
<b>Travaux bâtiment</b>	14 147 199 ,00 €	15 561 918,90€	86 455,10 €	78,24
<b>Honoraires</b>	1 618 358,92 €	1 782 194,81€	9 901,08 €	8.96
<b>Divers (revalorisations)</b>	508 903,74 €	559 794,11€	3 109,97 €	2,81
<b>TOTAL</b>	<b>18 080 359,66 €</b>	<b>19 890 395,62€</b>	<b>110 502,19 €</b>	<b>100%</b>

Le plan de financement est le suivant :

	Financement GLOBAL TTC avec TVA à 5,5 et 10%	%	Coût au logement
<b>Prêts</b>	<b>16 191 356,06€</b>	<b>81.40</b>	89 951,97€
Prêt CDC PAM rehab	12 153 596,06€		
Eco- Prêt rehab	2 430 000,00 €		
Autre Prêt	1 607 760,00€		
<b>Autres subventions et recettes</b>	<b>1 710 000,00€</b>	<b>8.60</b>	9 500,00€
Subvention PALULOS	1 710 000,00 €		
<b>Fonds propres Silène</b>	<b>1 989 039,56€</b>	<b>10,00</b>	11 050,22€
<b>TOTAL</b>	<b>19 890 395,62€</b>	<b>100</b>	<b>110 502,19 €</b>



Le résultat cumulé avec trésorerie est positif dès la 1<sup>ère</sup> année et les fonds propres sont récupérés à la 18<sup>ème</sup> année.

Il est à noter que ce plan de financement ne fait pas apparaître de dispositif d'aide Seconde Vie, ni de subvention Feder. Qui pourront éventuellement être intégrés ultérieurement.

Une contribution des locataires aux travaux d'économie d'énergie est prévue comme l'autorise le dispositif dit de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

Le montant de cette 3<sup>ème</sup> ligne sera affiné durant la phase d'études du projet et ne dépassera pas 50% des économies d'énergie et sur une durée de 15 ans.

#### Planning prévisionnel de l'opération :

- Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre : juin 2024
- Désignation de l'équipe de MOE et diagnostic en marchant : Oct 2024
- Présentation du projet + vote des habitants + PC: 1<sup>er</sup> sem 2025
- Démarrage des travaux : été 2026

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

*Williamson*

Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON