

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

RECU EN PREFECTURE

Le 28 mai 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003154

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240523-00031540-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 23 MAI 2024

|                 |  |
|-----------------|--|
| Délibération n° | PROJET DE REHABILITATION DE LA RESIDENCE DOLTO - SAINT-NAZAIRE - FAISABILITE |
| 6               |  |

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 Françoise Dolto construite en 1992 et composée de 80 logements répartis sur 6 bâtiments :

- 1 bâtiment collectif R+2 de 34 logements
- 5 bâtiments semi-collectifs R+1 abritant 46 logements

Le RDC de l'immeuble collectif se compose de caves et de 35 garages privatifs.

### **Présentation de la résidence :**

La résidence Françoise Dolto est située dans le quartier des Landettes et dispose, à ses abords, de divers services et infrastructures de transport, de commerce, d'éducation, de sport, de loisir et de santé. La résidence se trouve en tissu urbain et à 2.4 km du centre-ville de Saint Nazaire.

La parcelle cadastrée, BL 559, a une surface d'environ 12 820 m².



La construction de l'ensemble date de 1992 avec une architecture d'inspiration navale.



### **Les données comptables de cette résidence sont les suivantes :**

VNC au 31/12/23 : 1 558 751 .28 €

Capital restant dû (KRD) : 1.222002.23€

### **Evolution du projet :**

Après un diagnostic technique approfondi et une étude financière, une réhabilitation du projet est envisagée et modifie le projet initial de rénovation.

Ce changement de programme a un impact sur le plan financier et a un impact direct sur l'enveloppe financière du projet. Cette augmentation bousculerait l'engagement financier de base et créerait, au profit de la maîtrise d'œuvre initiale, un avantage difficilement explicable au regard des règles de passation des marchés ou de respect des principes d'équité à maintenir entre les candidats.

Ces raisons indépendantes de notre volonté créent une difficulté insurmontable ne permettant pas de poursuivre le marché avec la maîtrise d'œuvre NEPSen sans contourner les règles de la commande publique.

Par conséquent, le marché mis en place par le marché 23/147 du 02/05/2023 auprès de NEPSen doit être résilié pour motif d'intérêt général.

**Les principaux objectifs de la réhabilitation à atteindre sont donc :**

**1/ Amélioration du confort thermique :**

- Mise en place d'un système de chauffage plus performant
- Isolation des murs extérieurs,
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Mise en place d'une ventilation performante

**2/ Bati**

- Vérification des enveloppes extérieures : bardage métallique et toiture (structure indissociable)
- Reprise des désordres structurels des bâtiments
- Drainage périphérique : création d'un soubassement technique
- Amélioration des éléments de circulation : escaliers en colimaçon, les éléments en métallerie

**3/ Rénovation des parties privatives**

- Mise en conformité électrique des logements
- Rénovation des équipements de confort à l'intérieur du logement (sol, faïence, remplacement des sanitaires ...)

**4/ Revalorisation des espaces extérieurs**

- Résidentialisation du site
- Valorisation des espaces verts et des espaces minéraux
- Sécurisation des cheminements et des accès piétons
- Rénovation des réseaux EU
- Amélioration de l'évacuation et de la gestion des eaux pluviales.

Un premier diagnostic en marchant a eu lieu afin d'enrichir le programme de travaux des avis et remarques des habitants sur les logements et l'environnement extérieur.

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). En conséquence, Silène mène une concertation avec les habitants qui 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 7 668 630 € TTC**

Ce prix de revient se décomposera en 2 parties, à la suite des études et estimations réalisées avec l'équipe de maître d'œuvre : travaux d'Investissement et travaux de Gros Entretien.

**Détails des investissements et prix de revient de l'opération :**

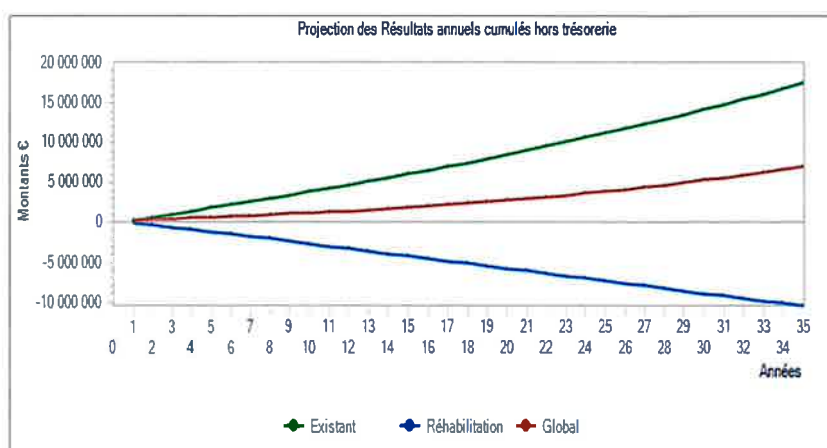
Le cadre financier de l'opération est le suivant :

- Loyers : les loyers initiaux sont de 4.29 €/m<sup>2</sup> SC et seront portés au plafond de la convention soit 4.66€/m<sup>2</sup> SC.
- Financement :
  - o 10 % de fonds propres
  - o Subvention de Saint Nazaire Agglo
  - o Emprunts

|                          | Prix HT<br>GLOBAL  | Prix<br>TTC GLOBAL | Coût TTC du Prix de Rev<br>logement | %           |
|--------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------|
| Charge foncière          | 1 715 300€         | 1 886 300 €        | 22 605 €                            | 25%         |
| Travaux bâtiment         | 4 690 660€         | 5 061 955€         | 60 596 €                            | 66%         |
| Honoraires               | 483 676€           | 520 234 €          | 6 663 €                             | 7%          |
| Divers (revalorisations) | 169 819€           | 186 801 €          | 2 224 €                             | 2%          |
| <b>TOTAL</b>             | <b>7 059 455 €</b> | <b>7 668 630 €</b> | <b>95 858 €</b>                     | <b>100%</b> |

Le plan de financement est le suivant :

|                      | Financement GLOBAL TTC avec<br>à 5 et 10% | %           | Coût TTC au logem |
|----------------------|---|-------------|-------------------|
| Subvention CARENE    | 480 000,00 €                              | 6%          | 6 000,00 €        |
| Prêt PAM             | 6 421 767,00 €                            | 84%         | 80 272,09 €       |
| Fonds propres Silène | 766 863,00 €                              | 10%         | 9 585,79 €        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>7 668 630,00 €</b>                     | <b>100%</b> | <b>95 858 €</b>   |



A ce stade, le plan de financement ne comporte pas de subventions autre que celle de St Nazaire Agglo. Néanmoins, des sollicitations ont été réalisées auprès du PALULOS 2024, FEDER ou Seconde vie, qui seront intégrées si le retour est favorable et avant attribution des marchés de travaux.

### **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. Des 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 immeubles obtenue après travaux.

Par ailleurs, il est prévu de réaliser l'ensemble des travaux en site occupé, ce qui n'engendrera pas de perte de loyer.

**Planning prévisionnel :**

- ✓ Lancement de la consultation MOE : Juin 2024
- ✓ Désignation du MOE : Septembre 2024
- ✓ Si vote positif, dépôt du DP ou PC et instruction de celui-ci : Mars 2025
- ✓ Lancement de la consultation entreprises : Juin 2025
- ✓ Si appel d'offres fructueux, lancement de la préparation de chantier : Novembre 2025

Compte tenu de ce qui précède, Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au projet 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Williamson', with a long horizontal stroke underneath.