

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

RECU EN PREFECTURE

Le 29 avril 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003314

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120380-20250424-000331403-CIE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 24 AVRIL 2025

Délibération n° 4	AVALIX - SAINT-NAZAIRE - EQUILIBRE ET PREVISIONNEL AVANT ORDRE DE SERVICE
--------------------------	--

L'An deux mille vingt cinq, le vingt-quatre avril, à 14 heures, 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 de l'Offre Nouvelle,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

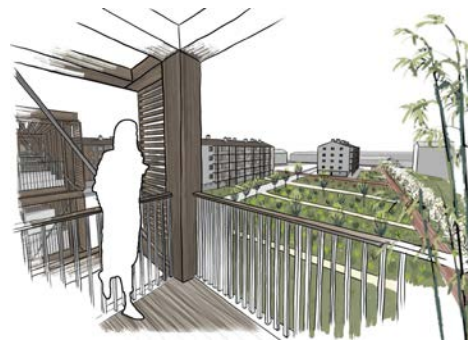
Le Bureau du 22 octobre 2020 a validé le lancement de l'opération de réhabilitation d'Avalix à Saint-Nazaire qui se compose de 220 logements répartis dans 8 bâtiments adressés rue Berthelot, rue Lépine, rue du Docteur Roux et rue Calmette.

Les objectifs de cette réhabilitation sont principalement :

- Rénover le cadre de vie et l'image résidentielle,
- Amélioration du confort et de l'étiquette thermique (avec le raccordement au Réseau de chaleur urbain),
- Amélioration du confort général des logements (sol, électricité, ...),
- Agrandissement et création de balcons,
- Intégration d'ascenseurs pour 7 cages d'escalier,
- Valorisation des halls et cages,
- Sécurisation des caves,
- Offre de typologies de logement plus variées,
- Recomposition et amélioration des stationnements, des espaces verts.



Garde-corps en Moucharabieh – Bâtiments A,B,C,D



Volets
coulissant persiennes en bois – Bâtiments E et H



Perspective sur le Hall du bâtiment A



Perspective montrant les nouvelles entrées et les
balcons du bâtiment C



Mail et aménagement paysager

Le prix de revient initial de l'opération était estimé avec les critères financiers du programme Régénérations initié en 2012, c'est-à-dire :

- 40 000 € TTC/logement pour les bâtiments réhabilités de manière classique et en site occupé,
- 80 000 € TTC / logement pour les bâtiments restructurés.

Sur ces bases et à la suite de la délibération du 9/12/2021, un concours de maîtrise d'œuvre a été lancé avec le périmètre suivant :

- Partie 1 : La réhabilitation et résidentialisation des 220 logements existants,
- Partie 2 : Un projet de construction neuve dédiée à un programme d'accession,
- Partie 3 : Un projet de résidences pour Alternants,
- Partie 4 : Un mail piéton reliant Avalix au futur quartier du Moulin du Pé à rétrocéder à l'issue des travaux.

L'agence Beguin Macchini a été désignée lauréate de ce concours global.

Après les phases d'études et de consultation des entreprises, le prix de revient et le plan de financement de l'opération pour les parties 1 et 4 sont les suivants :

PART INVESTISSEMENT :

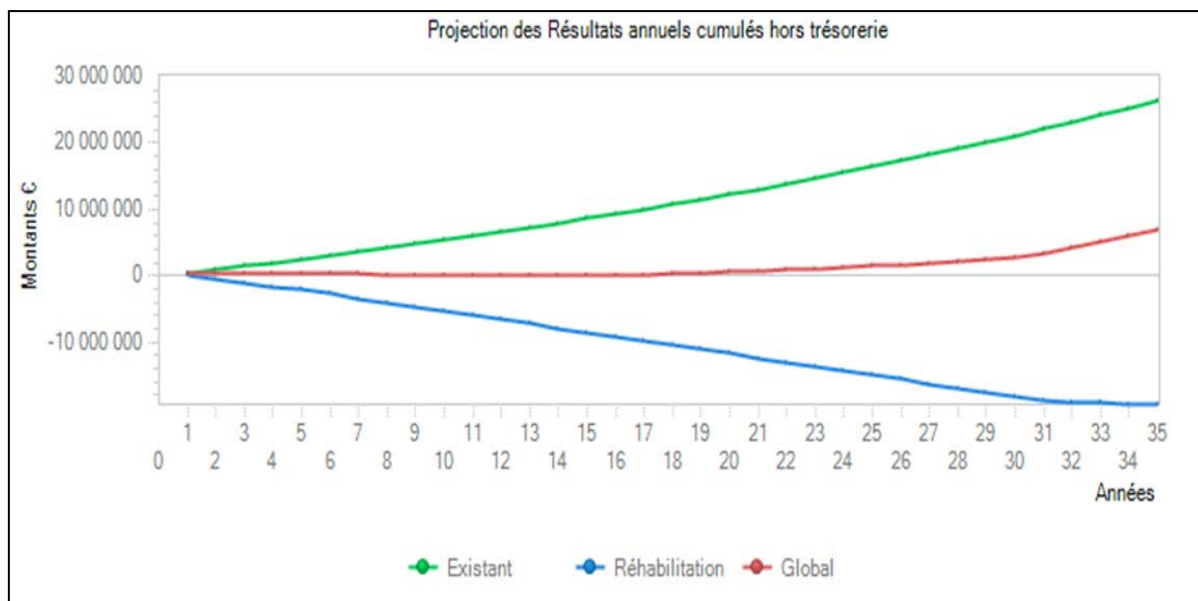
Le prix de revient TTC (TVA à 5.5 % et 10%) s'établit ainsi :

	Prix TTC (TVA 5,5% et 10%) prix de revient	Au logement	%
Travaux	14 678 346,41	66 719,76	77,90%
Charges foncières	1 815 144,71	8 250,66	9,63%
Honoraires	1 827 364,14	8 306,20	9,70%
Divers (revalorisations)	521 501,12	2 370,46	2,77%
TOTAL	18 842 356,38	85 647,07	100%

Le plan de financement de l'opération se présente ainsi :

	Prix TTC (TVA 5,5% et 10%) prix de revient	Au logement	%
Prêts			
Prêts CDC PAM Réhabilitation Taux fixe 35 ans 2,60%	725 035,49	3 295,62	3,85%
Prêt Caisse d'épargne 30ans TF 0,83	3 787 853,00	17 217,51	20,10%
Prêt BP 30 ans TF 0,77 + ligne de prêt réservé par l'opération de 2M	9 931 538,00	45 143,35	52,71%
Subventions			
Subvention CARENE	1 760 000,00	8 000,00	9,34%
Fonds Propres	2 637 929,89	11 990,59	14,00%
TOTAL	18 842 356,38	85 647,07	100%

L'opération n'étant pas éligible au dispositif de l'Etat de Rénovation énergétique car ses performances thermiques ne correspondent pas aux critères (étiquettes E-F-G uniquement), le dispositif d'aide à la réhabilitation de St Nazaire Agglomération a été activé.



La trésorerie cumulée est positive dès la 1^{ère} année et les fonds propres récupérés à la 29^{ème}.

PART EXPLOITATION :

Postes de travaux	Dépenses prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
Réalisation du mail central	1 471 000.00 €	6 686.36 €	76 %
Frais liés au relogement 40 logts	34 092.80 €	852.32 €	2 %
Accompagnement et relation locataires 40 logts	52 970.00 €	1 324.25 €	3 %
Vacance technique 40 logts	381 305.16 €	9 532.62	20%
TOTAL	1 939 367.96 €	18 395.55 €	100%

Libellé des recettes	Recettes prévisionnelles TTC (TVA 5.5%)	Coût au logement	%
CEE	312 000.00 €	1 418.18 €	8%
Exonération TFPB Thermique	1 217 008.00 €	5 531.85 €	33%
Exonération TFPB Accessibilité	675 000.00 €	3 068.138€	18%
Prise en charge de Saint-Nazaire Agglo pour le mail	1 471 000.00 €	6 686.36 €	40%
Recettes prévisionnelles	3 675 008.25 €	17 637.41 €	100%

Soit un résultat d'exploitation prévisionnel et bénéficiaire de 1 735 640.04 € 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 la résidence, sous réserve de validation de la DDTM.

Les loyers sont actuellement de 3.12 €/m² SC. Les loyers plafonds de la résidence seront de 3,49 €/m² SC. Cette augmentation des loyers a fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'un vote positif à hauteur de 62 votes sur 70 votants en décembre 2023.

	loyer actuel mensuel		Loyer relocation mensuel		Augmentation moyenne mensuel après réhabilitation
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	
T2	259 €	304 €	289 €	303 €	11 €
T3	315 €	355 €	338 €	355 €	11 €
T4	357 €	404 €	390 €	404 €	16 €
T5	415 €	491 €	463 €	491 €	31 €

PLANNING PREVISIONNEL :

Le planning prévisionnel est le suivant :

- OS mai 2025,
- 3 mois de préparation,
- Démarrage effectif des travaux : septembre 2025,
- Fin des travaux : fin 2027.

En conséquence, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir approuver le bilan financier présenté, et, autoriser la Directrice Générale à solliciter les prêts et subventions nécessaires. et signer les actes et conventions afférents.

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

