

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003363

Le 16 juillet 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-462126390-20250710-00033630-02

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 10 JUILLET 2025

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Délibération n°<br><br>17 | TOUR DU COMMERCE - SAINT-NAZAIRE - MODIFICATION DE<br>PROGRAMME |
|---------------------------|---|

L'An deux mille vingt cinq, le 10 juillet, 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 Franck HERVY, Vice-Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

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

**POUVOIRS :**

M. Xavier PERRIN donne pouvoir à M. Franck HERVY

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,  
Madame Christelle OLIVIER, directrice Clientèle,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Par délibération du 12 Octobre 2023, le conseil d'Administration a validé l'engagement de l'opération TOUR DU COMMERCE à SAINT-NAZAIRE.

Les terrains d'assiette de cette opération, localisés route de la Côte d'Amour, ont été acquis par Saint-Nazaire Agglomération. À l'occasion de l'Atelier des Projets Urbains tenu le 30 mai 2023, il a été convenu que la maîtrise d'ouvrage serait confiée à SILENE.

La programmation initialement définie faisait état de la réalisation d'environ 60 logements, répartis de la manière suivante :

- Entre 10 et 15 logements en Bail Réel Solidaire (BRS),
- 13 logements destinés à une structure de type pension de famille,
- Le solde en logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI.

Conformément à cette programmation, une procédure de consultation de maîtrise d'œuvre a été engagée. À son issue, l'équipe du Collectif FARO a été retenue pour conduire les études de conception. Celles-ci ont été menées dans le respect des exigences formulées dans le cahier des charges, notamment :

- Un traitement architectural qualitatif des pignons donnant sur la route de la Côte d'Amour,
- Une transition volumétrique harmonieuse avec les constructions environnantes,
- Le maintien d'une bande boisée d'une largeur minimale de 7 mètres,
- La préservation des vues sur la Tour du Commerce, élément paysager structurant du site.

Cependant, à l'issue des premières phases d'étude et au terme d'un travail conjoint mené avec Saint-Nazaire Agglomération et la ville de Saint-Nazaire, il est apparu que la densité envisagée de 60 logements ne permettait pas de garantir le respect des orientations qualitatives du projet. Plus précisément, le maintien des arbres existants et les distances réglementaires à observer à leur égard, combinés aux exigences d'insertion urbaine et la conservation de la vue sur la tour du commerce rendaient incompatible cette densité avec les ambitions initialement fixées.

Face à ce constat, une révision de la programmation a été engagée en lien étroit avec la maîtrise d'œuvre. Ce travail a permis de faire émerger une proposition d'aménagement plus équilibrée, respectueuse des contraintes du site et des souhaits des partenaires institutionnels. Cette nouvelle orientation a été validée par la Ville de Saint-Nazaire et par Saint-Nazaire Agglomération.

La programmation révisée prévoit désormais la réalisation d'environ 45 logements, selon la répartition suivante :

- 12 logements en Bail Réel Solidaire (BRS),
- 13 logements en pension de famille,
- Environ 20 logements locatifs sociaux (financés en PLUS/PLAI).

Cette évolution traduit la volonté partagée de maintenir une ambition sociale forte, tout en assurant une insertion architecturale, urbaine et paysagère qualitative et cohérente avec l'environnement immédiat.

Les budgets, financements et équilibres prévisionnels des différents programmes se trouvent modifiés comme suit :

### **PROGRAMME DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX :**

#### **Equilibre prévisionnel :**

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène :

- 25 % de fonds propres (Entre 20% et 30% de fonds propres en fonction des spécificités de l'opération) :
- Cout d'objectif de 164 071 TTC /logement :
- Loyers :7.87 €/m² SU (PLUS) et 6.98 €/m² SU (PLAI) ;
- Valorisation de la valeur vénale : 2 reventes à la 41-ème année pour la reconstitution des fonds propres
- Coût travaux 2 300 € HT du m² SHAB (VRD compris)

#### **Prix de revient prévisionnel :**

| Projet                       | Groupement  |      |                  |
|------------------------------|-------------|------|------------------|
| 1381_TOUR DU COMMERCE        | LOGT        |      |                  |
| Postes                       | Valeur TTC  | %    | Coût au logement |
| CHARGE FONCIERE              | 722 611 €   | 22%  | 36 131 €         |
| TRAVAUX BATIMENT             | 1 967 625 € | 60%  | 98 381 €         |
| HONORAIRES                   | 452 661 €   | 14%  | 22 633 €         |
| ALEAS, IMPREVUS ET REVISIONS | 138 523 €   | 4%   | 6 926 €          |
| TOTAL                        | 3 281 420 € | 100% | 164 071 €        |

#### **Plan de financement prévisionnel :**

|                                       | TTC                | %           | Coût au logement |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|------------------|
| <b>Subvention FNAP</b>                | <b>55 200 €</b>    | <b>2%</b>   | <b>2 760 €</b>   |
| FNAP (PLUS)                           | 4 800 €            | 0%          | 240 €            |
| FNAP (PLAI)                           | 50 400 €           | 2%          | 2 520 €          |
| <b>Subvention SAINT-NAZAIRE AGGLO</b> | <b>354 800 €</b>   | <b>11%</b>  | <b>17 740 €</b>  |
| SAINT-NAZAIRE AGGLO Foncier           | 140 800 €          | 4%          | 7 040 €          |
| SAINT-NAZAIRE AGGLO Logements         | 214 000 €          | 7%          | 10 700 €         |
| <b>Prêts CDC</b>                      | <b>2 051 065 €</b> | <b>63%</b>  | <b>102 553 €</b> |
| CDC (PLUS) sur 40 ans                 | 915 399 €          | 28%         | 45 770 €         |
| CDC (PLAI) sur 40 ans                 | 503 342 €          | 15%         | 25 167 €         |
| CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans         | 382 656 €          | 12%         | 19 133 €         |
| CDC FONCIER (PLAI) sur 50 ans         | 249 668 €          | 8%          | 12 483 €         |
| <b>FONDS PROPRES SILENE</b>           | <b>820 355 €</b>   | <b>25%</b>  | <b>41 018 €</b>  |
| <b>TOTAL FINANCEMENT</b>              | <b>3 281 420 €</b> | <b>100%</b> | <b>164 071 €</b> |

### **PROGRAMME PENSION DE FAMILLE :**

Le projet respectera le cahier des charges de l'association ANEF FERRER, retenue pour la gestion de la pension de famille avec 13 logements (T1) et des parties communes.

Ces 13 logements seront financés en PLAI adapté avec un objectif de coût travaux à 2 500 € / m<sup>2</sup> SHAB (compris VRD).

### **Prix de revient prévisionnel :**

|                           | Valeur HT      | Valeur TTC (20 %) | Valeur Fisc (5,5%) | Valeur HT / m <sup>2</sup> SHAB |
|---------------------------|----------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|
| CHARGE FONCIERE           | 250 276,00 €   | 300 331,20 €      | 264 041,18 €       | 641,73 €                        |
| TRAVAUX BATIMENT          | 964 206,98 €   | 1 157 048,37 €    | 1 017 238,36 €     | 2 472,33 €                      |
| HONORAIRES                | 228 557,00 €   | 274 268,40 €      | 241 127,64 €       | 586,04 €                        |
| ACTUALISATION ET REVISION | 38 122,92 €    | 45 747,50 €       | 40 219,88 €        | 97,75 €                         |
| TOTAL                     | 1 481 162,90 € | 1 777 395,48 €    | 1 562 626,86 €     | 3 797,85 €                      |



### CALCUL DE LA REDEVANCE

[illegible]



## PROGRAMME LOGEMENTS BRS :

### Prix de vente prévisionnel des logements :

La grille de prix proposée pour le projet est conforme aux prix plafonds pour être labellisé « Les Biens Négociés » conformément à la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 2 avril 2024.

| n°logement  | Type | Shab     | Redevance (m²shab/mensuelle) | Total mensuel | Total annuel | Balcon/Loggia | Stationnements | Jardins   | SU        | Prix logement TTC avant pondération | Prix logement TTC/m²SHAB avant pondération |
|-------------|------|----------|------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|-----------|-----------|-------------------------------------|--|
| 0001        | T3   | 57,60 m² | 0,82 €                       | 47,23 €       | 566,78 €     |               | 15,00 m²       | 135,00 m² | 57,60 m²  | 170 784 €                           | 2 965 €                                    |
| 0002        | T2   | 43,60 m² | 0,82 €                       | 35,75 €       | 429,02 €     |               | 15,00 m²       | 50,00 m²  | 43,60 m²  | 129 274 €                           | 2 965 €                                    |
| 0003        | T3   | 57,60 m² | 0,82 €                       | 47,23 €       | 566,78 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 62,60 m²  | 170 784 €                           | 2 965 €                                    |
| 0004        | T2   | 43,60 m² | 0,82 €                       | 35,75 €       | 429,02 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 48,60 m²  | 129 274 €                           | 2 965 €                                    |
| 0005        | T3   | 57,60 m² | 0,82 €                       | 47,23 €       | 566,78 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 62,60 m²  | 170 784 €                           | 2 965 €                                    |
| 0006        | T2   | 43,60 m² | 0,82 €                       | 35,75 €       | 429,02 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 48,60 m²  | 129 274 €                           | 2 965 €                                    |
| 0007        | T2   | 45,60 m² | 0,82 €                       | 37,39 €       | 448,70 €     |               | 15,00 m²       | 55,00 m²  | 45,60 m²  | 135 204 €                           | 2 965 €                                    |
| 0008        | T4   | 74,50 m² | 0,82 €                       | 61,09 €       | 733,08 €     |               | 15,00 m²       | 138,00 m² | 74,50 m²  | 220 893 €                           | 2 965 €                                    |
| 0009        | T2   | 45,60 m² | 0,82 €                       | 37,39 €       | 448,70 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 50,60 m²  | 135 204 €                           | 2 965 €                                    |
| 0010        | T3   | 63,40 m² | 0,82 €                       | 51,99 €       | 623,86 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 68,40 m²  | 187 981 €                           | 2 965 €                                    |
| 0011        | T2   | 45,60 m² | 0,82 €                       | 37,39 €       | 448,70 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 50,60 m²  | 135 204 €                           | 2 965 €                                    |
| 0012        | T3   | 63,40 m² | 0,82 €                       | 51,99 €       | 623,86 €     | 10,00 m²      | 15,00 m²       |           | 68,40 m²  | 187 981 €                           | 2 965 €                                    |
| TOTAL LOGTS |      |          |                              | 641,70 m²     | 6 314,33 €   | 80,00 €       | 180,00 m²      | 378,00 m² | 681,70 m² | 1 902 641 €TTC                      | 2 965 €TTC/m²SHAB                          |

### Prix de revient prévisionnel :

#### TOUR DU COMMERCE - SNZ

6381C1

Version 20/06/2025

|         |           |              |
|---------|-----------|--------------|
| nb lgts | 12        |              |
| SHAB m² | 641,70 m² | 53,48 m²/lgt |

**silène**  
L'HABITAT AU CŒUR.

|   | HT                  | TVA 20,0%         | TTC                 | Prix unitaire       | TAUX         |
|---|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Frais fonctionnement OFS                            | 12 000,00           | 2 400,00          | 14 400,00           | 1 000 €/HT/lgt      |              |
| Géomètre/Huissier/règlement de copropriété          | 2 250,00            | 450,00            | 2 700,00            |                     | FORFAIT      |
| Etudes de sols                                      | 750,00              | 150,00            | 900,00              |                     | FORFAIT      |
| Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique | 30 000,00           | 6 000,00          | 36 000,00           | 2 500 €/HT/lgt      |              |
| Concessionnaires                                    | 36 000,00           | 7 200,00          | 43 200,00           | 3 000 €/HT/lgt      |              |
| VRD-Réseaux- Espaces verts                          | 101 225,00          | 20 245,00         | 121 470,00          | APS                 |              |
| <b>TOTAL FONCIER</b>                                | <b>182 225,00</b>   | <b>36 445,00</b>  | <b>218 670,00</b>   |                     |              |
| Marché de travaux                                   | 1 251 315,00        | 250 263,00        | 1 501 578,00        | 1 950 €/HT/m²SHAB   |              |
| Aléas et imprévus                                   | 54 101,60           | 10 820,32         | 64 921,92           |                     | 4%           |
| Actualisation - révision                            | 54 101,60           | 10 820,32         | 64 921,92           |                     | 2,0%/an      |
| <b>TOTAL TRAVAUX</b>                                | <b>1 359 518,20</b> | <b>271 903,64</b> | <b>1 631 421,84</b> |                     |              |
| MOE   | 130 539,60          | 26 107,92         | 156 647,52          |                     | 9,0%         |
| Bureau de Contrôle                                  | 11 603,52           | 2 320,70          | 13 924,22           |                     | 0,8%         |
| SPS   | 2 900,88            | 580,18            | 3 481,06            |                     | 0,2%         |
| Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)         | 7 200,00            | 1 440,00          | 8 640,00            | 600 €/HT/lgt        |              |
| <b>TOTAL HONORAIRES</b>                             | <b>152 244,00</b>   | <b>30 448,80</b>  | <b>182 692,80</b>   |                     |              |
| DO  | 38 556,89           | 7 711,38          | 46 268,27           |                     | 2,0%         |
| Frais Financiers                                    | 38 052,81           | 7 610,56          | 45 663,37           |                     | 2,0%         |
| Conduite d'Opérations & Gestion                     | 57 079,22           | 11 415,84         | 68 495,06           |                     | 3,0%         |
| Commercialisation Interne                           | 38 052,81           | 7 610,56          | 45 663,37           |                     | 2,0%         |
| Publicité   | 15 000,00           | 3 000,00          | 18 000,00           |                     | FORFAIT      |
| <b>TOTAL FRAIS ANNEXES</b>                          | <b>186 741,73</b>   | <b>37 348,35</b>  | <b>224 090,07</b>   |                     |              |
| <b>PRIX DE REVIENT</b>                              | <b>1 880 728,93</b> | <b>376 145,79</b> | <b>2 256 874,71</b> |                     |              |
|   |                     | <b>TVA 5,5%</b>   |                     |                     |              |
| Ventes  | 1 803 450,71        | 99 189,79         | 1 902 640,50        | 475 660 €TTC/lgt    |              |
| Subventions CARENE/Cap Atlantique                   |                     |                   | 132 000,00          | 11 000 €TTC/lgt     |              |
| Subventions Département                             |                     |                   | 66 000,00           | 5 500 €TTC/lgt      |              |
| <b>Total Recettes</b>                               |                     |                   | <b>2 100 640,50</b> |                     |              |
| TVA Résiduelle                                      |                     | -276 956,00       |                     |                     |              |
| <b>MARGE</b>  |                     |                   | <b>120 721,78 €</b> | <b>10 060 €/lgt</b> | <b>6,68%</b> |
| <b>MARGE avec participation OFS</b>                 |                     |                   | <b>60 721,78 €</b>  | <b>5060,14€/lgt</b> | <b>3,37%</b> |

## PRIX DE REVIENT GLOBAL :

| TOUR DU COMMERCE                             | BRS                   |                       | LLS                   |                       | Pension de famille    |                       | TOTAL                 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| nb lgts                                      | 12                    |                       | 20                    |                       | 13                    |                       | 45                    |
| SHAB m²                                      | 641                   |                       | 954                   |                       | 390                   |                       | 1985                  |
| SDP  | 665                   |                       | 1100                  |                       | 640                   |                       | 2405                  |
| clé de répartition (en %)                    | 28%                   |                       | 46%                   |                       | 27%                   |                       |                       |
|  | HT                    | TTC                   | HT                    | Valeur fisc           |                       |                       | HT                    |
| acquisition terrain                          |                       |                       | 188 480,95 €          | 203 980,15 €          | 115 776,00 €          | 122 143,68 €          |                       |
| Frais fonctionnement OFS                     | 12 000,00 €           | 14 400,00 €           |                       |                       |                       |                       |                       |
| Géomètre/Huissier/règlement de copropriété   | 2 250,00 €            | 2 700,00 €            | 5 148,09 €            | 5 571,43 €            | 5 500,00 €            | 5 802,50 €            |                       |
| Etudes de sols                               | 750,00 €              | 900,00 €              | 3 623,28 €            | 3 921,23 €            | 3 000,00 €            | 3 165,00 €            |                       |
| Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéo | 30 000,00 €           | 36 000,00 €           | 41 400,50 €           | 45 209,75 €           | 15 000,00 €           | 15 825,00 €           |                       |
| Concessionnaires                             | 36 000,00 €           | 43 200,00 €           | 22 755,23 €           | 24 626,44 €           | 33 000,00 €           | 34 815,00 €           |                       |
| VRD-Réseaux- Espaces verts                   | 101 225,00 €          | 120 263,89 €          | 405 953,73 €          | 439 302,38 €          | 78 000,00 €           | 82 290,00 €           |                       |
| <b>TOTAL FONCIER</b>                         | <b>182 225,00 €</b>   | <b>217 463,89 €</b>   | <b>667 361,78 €</b>   | <b>722 611,38 €</b>   | <b>250 276,00 €</b>   | <b>264 041,18 €</b>   |                       |
|  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| Marché de travaux                            | 1 251 315,00 €        | 1 694 748,00 €        | 1 788 750,00 €        | 1 967 625,00 €        | 936 123,28 €          | 987 610,06 €          |                       |
| Aléas et imprévus                            | 54 101,60 €           | 91 136,40 €           | 57 907,34 €           | 62 669,18 €           | 28 083,70 €           | 29 628,30 €           |                       |
| Actualisation - révision                     | 54 101,60 €           | 109 363,68 €          | 70 089,77 €           | 75 853,40 €           | 38 122,92 €           | 40 219,68 €           |                       |
| <b>TOTAL TRAVAUX</b>                         | <b>1 359 518,20 €</b> | <b>1 895 248,08 €</b> | <b>1 916 747,11 €</b> | <b>2 106 147,58 €</b> | <b>1 002 329,90 €</b> | <b>1 057 458,04 €</b> |                       |
|  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| MOE  | 130 539,60 €          | 203 234,17 €          | 327 181,19 €          | 354 080,74 €          | 168 583,29 €          | 177 855,37 €          |                       |
| Bureau de Contrôle                           | 11 603,52 €           | 14 581,82 €           | 9 880,00 €            | 10 691,58 €           | 7 000,00 €            | 7 385,00 €            |                       |
| SPS  | 2 900,58 €            | 3 645,46 €            | 2 485,00 €            | 2 689,12 €            | 3 000,00 €            | 3 165,00 €            |                       |
| Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)  | 7 200,00 €            | 8 640,00 €            | 13 860,00 €           | 14 999,73 €           | 10 850,00 €           | 11 446,75 €           |                       |
| <b>TOTAL HONORAIRES</b>                      | <b>152 243,70 €</b>   | <b>230 101,45 €</b>   | <b>353 406,19 €</b>   | <b>382 461,17 €</b>   | <b>189 433,29 €</b>   | <b>199 852,12 €</b>   |                       |
|  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| DO   | 38 556,89 €           | 44 911,79 €           | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |                       |
| Frais Financiers                             | 38 052,81 €           | 50 322,06 €           | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |                       |
| Conduite d'Opérations & Gestion              | 57 079,22 €           | 66 793,87 €           | 70 200,00 €           | 70 200,00 €           | 36 623,71 €           | 36 623,71 €           |                       |
| Commercialisation interne                    | 38 052,81 €           | 40 668,06 €           | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                | 0,00 €                |                       |
| Publicité                                    | 15 000,00 €           | 13 200,00 €           | 0,00 €                | 0,00 €                | 2 500,00 €            | 2 637,50 €            |                       |
| <b>TOTAL FRAIS ANNEXES</b>                   | <b>186 741,73 €</b>   | <b>215 895,78 €</b>   | <b>70 200,00 €</b>    | <b>70 200,00 €</b>    | <b>39 123,71 €</b>    | <b>39 261,21 €</b>    |                       |
|  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |
| <b>TOTAL COUT TRAVAUX</b>                    | <b>1 352 540,00 €</b> | <b>1 815 011,89 €</b> | <b>2 194 703,73 €</b> | <b>2 406 927,38 €</b> | <b>1 014 123,28 €</b> | <b>1 069 900,06 €</b> | <b>4 561 367,01 €</b> |
| <b>PRIX DE REVIENT</b>                       | <b>1 880 728,63 €</b> | <b>2 566 425,31 €</b> | <b>3 007 715,08 €</b> | <b>3 281 420,13 €</b> | <b>1 481 162,90 €</b> | <b>1 560 612,55 €</b> | <b>6 369 606,61 €</b> |

## PLANNING PREVISIONNEL :

Compte tenu de la reprise du projet, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- **Octobre 2025** : Dépôt PC
- **Janvier 2026** : Lancement de l'appel d'offres
- **2<sup>ème</sup> trimestre 2026** : Achat et lancement des travaux

Le planning prévisionnel reste sous réserve des délais de validation des différentes phases pas les partenaires.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à la modification du projet et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Signer les avenants pour modifier les études afférentes,
- Solliciter et signer les subventions et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de Saint-Nazaire Agglomération,
- Signer toutes conventions afférentes à cette opération,
- Signer le compromis / la promesse ainsi que ses annexes ou accessoires pour l'acquisition du foncier.

## SEANCE DU BUREAU :

Délibération adoptée à l'unanimité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

*Wm' Williamson*

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