

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003351

Le 16 juillet 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-462126393-20250710-000335110-02

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 10 JUILLET 2025**

Délibération n° 2	CHAMP ROCHEAU - MONTOIR-DE-BRETAGNE - ENGAGEMENT
---------------------------------	---

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.

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée **Champ Rocheau** située au 35-41 rue de Châteaubriand à Montoir-de-Bretagne, de **24 logements**.

Environnement de l'opération :



Parcelles : AB 0388, AB 0522, AB 0523, AB 0386, AB 0246, AB 0387

Propriété : Commune de Montoir-de-Bretagne avec une Concession d'aménagement via la SONADEV

Programme prévisionnel :

Superficie de l'îlot A : 1 856 m²

Logements : 2 bâtiments collectifs regroupant 24 logements (4 T2, 4 T2 bis PMR, 12 T3, 8 T4) pour une SHAB totale de 1 428 m²

Places de stationnements : 24 stationnements aériens

Hauteur des bâtiments : R+2

Equilibre prévisionnel de l'opération :

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène :

- 20% de fonds propres
- Coût d'objectif de 175 261€ TTC /logement
- Loyers : 7.53 €/m² SU (PLUS) et 6.67 € m² SU (PLAI) ;
- Coût travaux : 1860 € HT/m² SHAB (hors VRD pour un R+2 avec ascenseur sur un des bâtiments à minima)
- VRD /aménagement paysager : 200€ HT /m² hab
- Valorisation de la valeur vénale (intégrant la plus-value) de 16% des logements soit 4 logements à la 41^e année

	Prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES Incertitude à lever avec Saint-Nazaire Agglomération au sujet de la détermination du montant de la charge foncière, dans le cadre de l'acquisition de foncier aménagé en ZAC communautaire ou d'une opération d'aménagement relevant de la compétence communautaire.	712 717,14 €	16,94%	29 696,57 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	2 873 124,48 €	68,31%	119 713,50 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	620 425,68 €	14,75%	25 851,07 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	4 206 267,30 €	100,00%	175 261,14 €

	Plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	5 600,00 €	0,13%	400,00 €
FNAP (PLAi)	56 700,00 €	1,35%	6 300,00 €
Subvention PLAi-Adapté	25 291,00 €	0,60%	25 291,00 €
Sous-total	87 591,00 €	2,08%	3 649,63 €
Autres subventions			
SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLUS PLAi, RU, Adaptation logement, PLAi-a, Foncier)	541 880,00 €	12,88%	22 578,33 €
Sous-total	541 880,00 €	12,88%	22 578,33 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	1 289 492,78 €	30,66%	92 106,63 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	743 991,17 €	17,69%	74 399,12 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	359 809,00 €	8,55%	25 700,64 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	246 250,00 €	5,85%	24 625,00 €
Sous-total	2 639 542,95 €	62,75%	109 980,96 €
Autres prêts			
Action logement sur 40 ans	96 000,00 €	2,28%	12 000,00 €
Sous-total	96 000,00 €	2,28%	12 000,00 €
Fonds propres Silène	841 253,35 €	20,00%	35 052,22 €
TOTAL FINANCEMENT	4 206 267,30 €	100,00%	175 261,14 €

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Le calendrier de l'opération est conditionné par le respect du planning de la Sonadev.

Planning prévisionnel :

- 4^{ème} trimestre 2025 : Dépôt PA SONADEV
- 1^{er} trimestre 2026 : dépôt PC Silène
- 2^{ème} semestre 2026 : Travaux SONADEV aménagement (durée 5mois)
- 1^{er} trimestre 2027 : Démarrage travaux Silène (sous réserve travaux d'aménagement finalisé)
- 1^{er} trimestre 2029 : Livraison logement Silène

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

- Lancer 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.

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**