

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003352

Le 16 juillet 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-462120390-20250710-00033520-02

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

Délibération n° 3	BONNE FONTAINE - SAINT-JOACHIM - 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 « Bonne Fontaine »** située à l'angle de l'impasse de la Bonne Fontaine et l'avenue Jean Moulin à Saint Joachim, d'une quinzaine de logements.

Site de l'opération :

**Parcelles : Section D n°1908 et n°3617**

Superficie : 2 922 m²

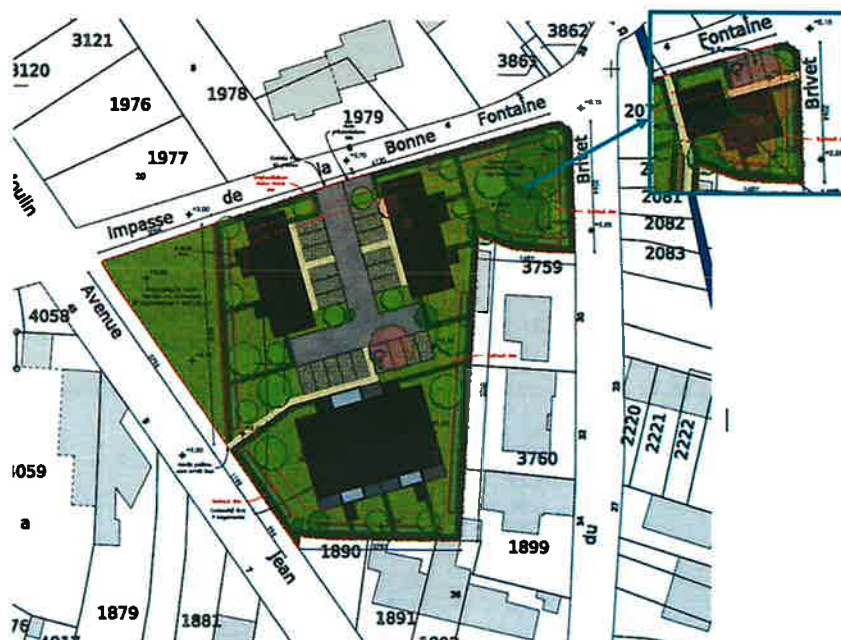
Propriété : EPF depuis 2022

Programme prévisionnel :

Logements : minimum 14 logements et **objectif 17 logements** (version avec encadré bleu ci-dessous)

Places de stationnements : objectif 1place / T2 + 1,5 places/T3 + 2 places/T4

Hauteur des bâtiments : RDC ou R+1 en cohérence avec l'environnement pavillonnaire



Equilibre financier :

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène (reconstitution de 40% des Fonds Propres) :

- Coût travaux : 1860€ HT du m² (hors VRD)
- Budget VRD : 200€ HT /m²
- Cout d'objectif de 169 391 € TTC /logement :
- Loyers :7,05 €/m² SU (PLUS) et 6,05 € m² SU (PLAi) ;
- 23 % de fonds propres
- Valorisation de la valeur vénale (intégrant la plus-value) de 16% de l'opération soit 3 logements à la 41^e année ;

	Prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	454 254,07 €	15,77%	26 720,83 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	1 990 849,34 €	69,14%	117 108,78 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	434 545,76 €	15,09%	25 561,52 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	2 879 649,17 €	100,00%	169 391,13 €

	Plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	4 000,00 €	0,14%	400,00 €
FNAP (PLAi)	44 100,00 €	1,53%	6 300,00 €
Sous-total	48 100,00 €	1,67%	2 829,41 €
Autres subventions			
SAINT-NAZAIRE AGGLO	346 896,00 €	12,05%	20 405,65 €
Sous-total	346 896,00 €	12,05%	20 405,65 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	876 554,10 €	30,44%	87 655,41 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	553 834,87 €	19,23%	79 119,27 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	227 857,00 €	7,91%	22 785,70 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	164 088,00 €	5,70%	23 441,14 €
Sous-total	1 822 333,97 €	63,28%	107 196,12 €
Autres prêts			
Action logement sur 40 ans	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	0,00 €	0,00%	0,00 €
Fonds propres Silène	662 319,20 €	23,00%	38 959,96 €
TOTAL FINANCEMENT	2 879 649,17 €	100,00%	169 391,13 €

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Le terrain nu sera acquis par Silène à la purge du PC au prix de 140€/m² SDP auprès de l'EPF. C'est l'EPF qui prendra en charge les frais et le suivi de la démolition de la maison.
- Echange préalable avec la collectivité par rapport à la largeur d'accès par l'impasse Bonne Fontaine. La commune pourra prévoir le busage du fossé et la suppression de l'accotement si besoin.
- L'assiette foncière du projet pourrait évoluer avec un supplément de 387 m² de terrain si les négociations aboutissent avec les propriétaires de la parcelle n°1909.

Planning Prévisionnel :

- Lancement consultation Moe : septembre 2025
- Dépôt PC : 1^{er} trimestre 2026
- Signature acte Silène EPF : dès la purge donc fin 2026
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2027
- Livraison : 2nd semestre 2028

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

