

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003353

Le 16 juillet 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-462120390-20250710-00033530-02

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

Délibération n° 4	SETRAIE - SAINT-NAZAIRE - ACQUISITION ASSIETTE FONCIERE/CESSION DES DROITS A CONSTRUIRE A L'OFFRE/ CESSION DES DROITS REELS AU PROFIT DE SILENE
--	--

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 « SETRAIE » située boulevard Dumont d'Urville et chemin de la Sétraie à Saint Nazaire, permettant une offre en accession sociale avec le dispositif BRS (Bail Réel et Solidaire) dans un quartier recherché. En prenant compte de l'OAP, une servitude de passage piétonne publique traverse le périmètre du projet du nord au sud, reliant ainsi le boulevard Dumont d'Urville au chemin de la Sétraie.

La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau en date du 8 septembre 2022.

La délibération du 12 septembre 2024 acte d'un changement de programmation pour des raisons d'équilibre économique et pour réduire la densité de l'opération. Celle-ci passant d'une programmation à 12 logements en BRS (6 en partie nord et 6 en partie sud) à une opération de 6 logements BRS en partie nord et 2 lots à bâtir commercialisés par Silène en partie sud.

Le permis de construire a été déposé le 19 décembre 2024, ce qui conditionne, conformément à nos engagements, la signature de la promesse de vente relative à l'acquisition du foncier : parcelle à diviser et cadastrer, d'une superficie de 2 996 m², appartenant à la Ville de Saint-Nazaire.





Vue sur la partie Nord (logements en BRS)

1) Acquisition auprès de la Ville de Saint-Nazaire de l'assiette foncière

	Nombre de lots à bâtir	Nombre de logements en BRS	Surface parcelle	Surface de Plancher construite	Prix d'achat €HT	Montant acquisition HT
Logements BRS et lots libres	2	6	2 996 m ²	486 m ²	240	116 640 € HT

Silène rachète à la ville de Saint-Nazaire 7 parcelles (K 01a83ca / I03a24ca / e 08a42ca / h01a21ca / c 05a47ca / a 06a37ca / 03a45ca) d'une surface totale estimée à 2 996 m².

Le prix d'achat de ce foncier est de 240 € m²/ SP.

La surface plancher construite est de 486 m².

Concernant les 7 parcelles (K 01a83ca / I03a24ca / e 08a42ca / h01a21ca / c 05a47ca / a 06a37ca / 03a45ca), après échanges avec le vendeur, et après avoir obtenu l'avis de France Domaine en date du 24 juin 2025, le prix est arrêté à 116 640 euros.

2) Cession des droits à construire des lots de copropriétés BRS à l'OFS Atlantique Accession Solidaire :

À la suite de l'acquisition du foncier, Silène cèdera les droits à construire à l'OFS pour un montant de 240 €/HT/m² SP et une surface plancher de 486 m² soit 123 055,20 €TTC (TVA 5,5%).

L'avis des domaines requis dans les formes et délais précise : « Au cas particulier, votre projet n'entrant pas dans ces critères, je vous informe que vous pouvez procéder à l'opération envisagée sans avis préalable du Domaine ».

3) Cession des droits réels BRS au profit de SILENE :

La cession des droits réels de l'OFS à SILENE se fera dans le cadre d'une prise de participation de Silène au capital d'AAS pour un montant de 2 000 €/lgt soit 12 000 euros. Le reste du foncier est pris en charge par l'OFS par le biais d'un prêt auprès de la Banque des Territoires, remboursé dans le cadre de la redevance locative mensuelle payée par les futurs accédants à l'OFS de 0,94 € m² SHAB / mensuelle.

Par ailleurs une participation aux frais de fonctionnement d'AAS d'un montant de 1 000 euros/lgt est imputée aux dépenses de l'opération.

Le prix de cession des droits réels opérateur par l'OFS AAS au profit de SILENE est de 123 055,20 € TTC.

L'avis des domaines requis dans les formes et délais précise : « *Au cas particulier, votre projet n'entrant pas dans ces critères, je vous informe que vous pouvez procéder à l'opération envisagée sans avis préalable du Domaine* ».

En application des articles 268 et 278 sexies du Code Général des impôts et du Bulletin Officiel des Impôts (TVA IMM 10 10 10 10 20120912) "la cession d'immeuble acquis par une collectivité qui s'inscrit dans une démarche d'aménagement de l'espace entre dans le champ concurrentiel et à ce titre est soumise à TVA".

Les objectifs de planning sont les suivants :

- Lancement commercial : 4^{ème} trimestre 2025
- Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2026
- Livraison : 3^{ème} trimestre 2027

En conséquence, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir autoriser la Directrice Générale à :

- o Autoriser l'acquisition de l'assiette foncière auprès de la Ville de Saint-Nazaire
- o Signer les Baux Réels Solidaires et/ou actes de vente définitifs (inclus tout acte accessoire ou complémentaire nécessaire) pour l'acquisition des droits réels auprès de l'OFS,
- o Signer les cessions des droits à construire des lots de copropriétés BRS,
- o Solliciter les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents à l'opération d'accession sociale.

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

