

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003419 13 décembre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120380-20251211-000341910-02

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025

Délibération n° 4	RESIDENCE ALTERNANTS - SAINT-NAZAIRE - MODIFICATION DU PROGRAMME
--------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le onze décembre, 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. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

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 en date du 14 octobre 2021, le bureau a acté le lancement de l'opération Résidence Alternants à Saint-Nazaire. Les terrains situés au 215 boulevard Laennec ont été acquis auprès de Saint-Nazaire Agglomération par SILENE le 21 octobre 2024.

La programmation initiale prévoyait la réalisation de 40 logements destinés aux alternants ainsi que 10 studios équipés pour les besoins du FJT.

Un appel d'offres lancé en février 2024, sur la base d'un programme comprenant 10 T3 et 30 T1, a toutefois révélé, lors de l'ouverture des plis, un dépassement significatif du coût objectif.

Afin de répondre à ces contraintes financières, le projet a été réajusté. Les 10 logements T3 ont été reconfigurés en 20 T1, portant la programmation à 50 logements de type 1, l'ensemble étant destiné au FJT et voué à être géré par Habitat Jeunes. Parallèlement, un programme d'optimisation a été conduit afin de réduire le coût global des travaux.

L'opération a également été retravaillée afin d'être en avance de phase sur la réglementation environnementale applicable au moment du dépôt du permis de construire, permettant ainsi de solliciter et d'obtenir des subventions complémentaires.

Les 40 logements initialement prévus ont obtenu un agrément de l'État le 12 janvier 2024, l'ensemble étant financé en PLAI. Les 10 logements supplémentaires seront déposés au titre de l'exercice 2025 sur la base de 10 PLAI adaptés.

Le coût travaux issu de l'appel d'offres de 2024 s'élevait à 3 337 € HT/m² SHAB (VRD compris). Après optimisation, le nouveau coût objectif est établi à 3 047,50 € HT/m² SHAB (VRD compris).

Ces évolutions conduisent à une modification des budgets et des équilibres prévisionnels associés au projet, présentés comme suit :

Prix de revient prévisionnel :

	Valeur HT	Valeur TTC (20 %)	Valeur Fisc (5,5%)	Valeur HT / m ² SHAB
CHARGE FONCIERE	395 746,28 €	474 895,54 €	417 512,33 €	395,75 €
TRAVAUX BATIMENT	2 999 880,00 €	3 599 856,00 €	3 164 873,40 €	2 999,88 €
HONORAIRES	452 003,69 €	542 404,42 €	476 863,89 €	452,00 €
ACTUALISATION ET REVISION	108 446,51 €	130 135,81 €	114 411,07 €	108,45 €
TOTAL	3 956 076,48 €	4 747 291,77 €	4 173 660,68 €	3 956,08 €

Redevance prévisionnelle :

CALCUL DE LA REDEVANCE																			
N° Période	Année d'exercice	P.R. TTC actualisé IRL (hors prix de location, comptable d'opération, & des financiers)	P.R. TTC actualisé IRL, Assiette PCE (hors prix de location, comptable d'opération, & des financiers)	PR TTC actualisé IRL, Assiette & des de Gestion (TTC)	Prévisions fournie			Prévisions Contraintes			Prévisions			CHARGES			RÉSULTATS		
					Annuités emprunts	Intérêt Prêt	Amortiss financiers	Annuités emprunts	Intérêt Prêt	Amortiss financiers	Total annuités	Assurance	Frais de gestion	TEP.B.	Provision GROUPE	TOTAL REDEVANCE ANNUELLE	Redevance annuelle / logement	TOTAL REDEVANCE MENSUELLE	Redevance mensuelle / logement
1	2026	3 901 630 €	4 173 661 €	4 731 €	2 792 €	1 839 €	7 891 €	750 €	7 141 €	51 262 €	576 €	12 521 €	0 €	67 788 €	1 756 €	7 161 €	146 €		
2	2027	3 979 767 €	4 237 134 €	4 731 €	2 757 €	1 914 €	7 891 €	732 €	7 158 €	51 262 €	588 €	12 771 €	0 €	68 039 €	1 770 €	7 177 €	146 €		
3	2028	4 059 311 €	4 342 277 €	4 731 €	2 722 €	2 016 €	7 891 €	714 €	7 176 €	51 262 €	599 €	13 027 €	0 €	68 294 €	1 783 €	7 193 €	146 €		
4	2029	4 140 597 €	4 429 127 €	4 731 €	2 686 €	2 046 €	7 891 €	696 €	7 194 €	51 262 €	611 €	13 287 €	0 €	68 544 €	1 800 €	7 210 €	146 €		
5	2030	4 223 307 €	4 517 705 €	4 731 €	2 649 €	2 083 €	7 891 €	678 €	7 212 €	51 262 €	624 €	13 553 €	0 €	68 794 €	1 816 €	7 227 €	146 €		
6	2031	4 307 773 €	4 608 059 €	4 731 €	2 611 €	2 120 €	7 891 €	660 €	7 230 €	51 262 €	636 €	13 824 €	0 €	69 044 €	1 832 €	7 244 €	146 €		
7	2032	4 393 929 €	4 700 220 €	4 731 €	2 573 €	2 158 €	7 891 €	642 €	7 248 €	51 262 €	649 €	14 094 €	0 €	69 294 €	1 848 €	7 261 €	146 €		
8	2033	4 481 807 €	4 794 224 €	4 731 €	2 534 €	2 197 €	7 891 €	624 €	7 267 €	51 262 €	661 €	14 364 €	0 €	69 544 €	1 864 €	7 278 €	146 €		
9	2034	4 571 463 €	4 890 109 €	4 731 €	2 495 €	2 237 €	7 891 €	606 €	7 285 €	51 262 €	673 €	14 634 €	0 €	69 794 €	1 880 €	7 295 €	146 €		
10	2035	4 662 872 €	4 987 911 €	4 731 €	2 455 €	2 277 €	7 891 €	588 €	7 303 €	51 262 €	685 €	14 904 €	0 €	70 044 €	1 896 €	7 312 €	146 €		
11	2036	4 755 030 €	5 087 669 €	4 731 €	2 414 €	2 318 €	7 891 €	569 €	7 321 €	51 262 €	697 €	15 174 €	0 €	70 294 €	1 912 €	7 329 €	146 €		
12	2037	4 848 937 €	5 189 422 €	4 731 €	2 373 €	2 360 €	7 891 €	551 €	7 339 €	51 262 €	716 €	15 483 €	0 €	70 544 €	1 933 €	7 346 €	146 €		
13	2038	4 944 597 €	5 293 211 €	4 731 €	2 329 €	2 402 €	7 891 €	533 €	7 357 €	51 262 €	731 €	15 793 €	0 €	70 794 €	1 953 €	7 363 €	146 €		
14	2039	5 042 023 €	5 399 075 €	4 731 €	2 286 €	2 445 €	7 891 €	514 €	7 375 €	51 262 €	745 €	16 102 €	0 €	71 044 €	1 970 €	7 380 €	146 €		
15	2040	5 141 188 €	5 507 057 €	4 731 €	2 243 €	2 485 €	7 891 €	495 €	7 393 €	51 262 €	760 €	16 411 €	0 €	71 294 €	1 989 €	7 397 €	146 €		
16	2041	5 241 515 €	5 617 198 €	4 731 €	2 197 €	2 534 €	7 891 €	477 €	7 413 €	51 262 €	775 €	16 720 €	0 €	71 544 €	2 008 €	7 414 €	146 €		
17	2042	5 343 786 €	5 729 542 €	4 731 €	2 152 €	2 580 €	7 891 €	459 €	7 432 €	51 262 €	791 €	17 029 €	0 €	71 794 €	2 028 €	7 431 €	146 €		
18	2043	5 448 296 €	5 844 135 €	4 731 €	2 105 €	2 626 €	7 891 €	440 €	7 450 €	51 262 €	807 €	17 338 €	0 €	72 044 €	2 048 €	7 448 €	146 €		
19	2044	5 554 941 €	5 961 015 €	4 731 €	2 058 €	2 673 €	7 891 €	422 €	7 468 €	51 262 €	823 €	17 647 €	0 €	72 294 €	2 068 €	7 465 €	146 €		
20	2045	5 663 035 €	6 080 236 €	4 731 €	2 010 €	2 722 €	7 891 €	403 €	7 486 €	51 262 €	839 €	17 956 €	0 €	72 544 €	2 088 €	7 482 €	146 €		
21	2046	5 776 880 €	6 201 840 €	4 731 €	1 961 €	2 771 €	7 891 €	384 €	7 504 €	51 262 €	856 €	18 265 €	0 €	72 794 €	2 108 €	7 499 €	146 €		
22	2047	5 893 496 €	6 325 877 €	4 731 €	1 911 €	2 820 €	7 891 €	365 €	7 522 €	51 262 €	873 €	18 574 €	0 €	73 044 €	2 128 €	7 516 €	146 €		
23	2048	6 012 927 €	6 453 357 €	4 731 €	1 860 €	2 871 €	7 891 €	347 €	7 541 €	51 262 €	891 €	18 883 €	0 €	73 294 €	2 148 €	7 533 €	146 €		
24	2049	6 134 361 €	6 581 442 €	4 731 €	1 809 €	2 923 €	7 891 €	328 €	7 560 €	51 262 €	909 €	19 192 €	0 €	73 544 €	2 168 €	7 550 €	146 €		
25	2050	6 257 819 €	6 711 971 €	4 731 €	1 756 €	2 975 €	7 891 €	309 €	7 579 €	51 262 €	927 €	19 501 €	0 €	73 794 €	2 188 €	7 567 €	146 €		
26	2051	6 383 302 €	6 844 333 €	4 731 €	1 702 €	3 029 €	7 891 €	290 €	7 598 €	51 262 €	945 €	19 810 €	0 €	74 044 €	2 208 €	7 584 €	146 €		
27	2052	6 509 827 €	6 984 279 €	4 731 €	1 648 €	3 084 €	7 891 €	271 €	7 617 €	51 262 €	964 €	20 119 €	0 €	74 294 €	2 228 €	7 601 €	146 €		
28	2053	6 638 390 €	7 129 965 €	4 731 €	1 592 €	3 139 €	7 891 €	252 €	7 636 €	51 262 €	983 €	20 428 €	0 €	74 544 €	2 248 €	7 618 €	146 €		
29	2054	6 769 000 €	7 282 444 €	4 731 €	1 536 €	3 195 €	7 891 €	233 €	7 655 €	51 262 €	1 003 €	20 737 €	0 €	74 794 €	2 268 €	7 635 €	146 €		
30	2055	6 899 763 €	7 441 173 €	4 731 €	1 478 €	3 253 €	7 891 €	214 €	7 674 €	51 262 €	1 023 €	21 046 €	0 €	75 044 €	2 288 €	7 652 €	146 €		
31	2056	7 029 576 €	7 599 009 €	4 731 €	1 420 €	3 312 €	7 891 €	195 €	7 693 €	51 262 €	1 044 €	21 355 €	0 €	75 294 €	2 308 €	7 669 €	146 €		
32	2057	7 159 440 €	7 757 129 €	4 731 €	1 360 €	3 371 €	7 891 €	176 €	7 712 €	51 262 €	1 065 €	21 664 €	0 €	75 544 €	2 328 €	7 686 €	146 €		
33	2058	7 289 353 €	7 915 133 €	4 731 €	1 300 €	3 432 €	7 891 €	156 €	7 731 €	51 262 €	1 086 €	21 973 €	0 €	75 794 €	2 348 €	7 703 €	146 €		
34	2059	7 419 307 €	8 072 742 €	4 731 €	1 238 €	3 494 €	7 891 €	137 €	7 750 €	51 262 €	1 108 €	22 282 €	0 €	76 044 €	2 368 €	7 720 €	146 €		
35	2060	7 549 316 €	8 230 946 €	4 731 €	1 175 €	3 557 €	7 891 €	117 €	7 770 €	51 262 €	1 130 €	22 591 €	0 €	76 294 €	2 388 €	7 737 €	146 €		
36	2061	7 679 374 €	8 389 690 €	4 731 €	1 113 €	3 621 €	7 891 €	98 €	7 789 €	51 262 €	1 153 €	22 900 €	0 €	76 544 €	2 408 €	7 754 €	146 €		
37	2062	7 809 481 €	8 549 018 €	4 731 €	1 051 €	3 686 €	7 891 €	78 €	7 808 €	51 262 €	1 176 €	23 209 €	0 €	76 794 €	2 428 €	7 771 €	146 €		
38	2063	7 939 638 €	8 708 974 €	4 731 €	989 €	3 752 €	7 891 €	59 €	7 827 €	51 262 €	1 199 €	23 518 €	0 €	77 044 €	2 448 €	7 788 €	146 €		
39	2064	8 069 845 €	8 869 575 €	4 731 €	927 €	3 820 €	7 891 €	39 €	7 846 €	51 262 €	1 223 €	23 827 €	0 €	77 294 €	2 468 €	7 805 €	146 €		
40	2065	8 199 100 €	9 030 810 €	4 731 €	865 €	3 888 €	7 891 €	20 €	7 865 €	51 262 €	1 247 €	24 136 €	0 €	77 544 €	2 488 €	7 822 €	146 €		
41	2066	8 329 407 €	9 211 568 €	4 731 €	773 €	3 958 €	7 891 €	0 €	7 884 €	51 262 €	1 272 €	24 445 €	0 €	77 794 €	2 508 €	7 839 €	146 €		
42	2067	8 459 766 €	9 392 900 €	4 731 €	682 €	4 030 €	7 891 €	0 €	7 903 €	51 262 €	1 297 €	24 754 €	0 €	78 044 €	2 528 €	7 856 €	146 €		
43	2068	8 589 180 €	9 574 919 €	4 731 €	629 €	4 102 €	7 891 €	0 €	7 922 €	51 262 €	1 323 €	25 063 €	0 €	78 294 €	2 548 €	7 873 €	146 €		
44	2069	8 719 650 €	9 757 577 €	4 731 €	568 €	4 176 €	7 891 €	0 €	7 941 €	51 262 €	1 349 €	25 372 €	0 €	78 544 €	2 568 €	7 890 €	146 €		
45	2070	8 849 175 €	9 940 872 €	4 731 €	507 €	4 251 €	7 891 €	0 €	7 960 €	51 262 €	1 376 €	25 681 €	0 €	78 794 €	2 588 €	7 907 €	146 €		
46	2071	8 979 754 €	10 124 776 €	4 731 €	446 €	4 326 €	7 891 €	0 €	7 979 €	51 262 €	1 403 €	25 990 €	0 €	79 044 €	2 608 €	7 924 €	146 €		
47	2072	9 109 388 €	10 309 272 €	4 731 €	385 €	4 401 €	7 891 €	0 €	7 998 €	51 262 €	1 430 €	26 299 €	0 €	79 294 €	2 628 €	7 941 €	146 €		
48	2073	9 239 077 €	10 494 317 €	4 731 €	324 €	4 476 €	7 891 €	0 €	8 017 €	51 262 €	1 457 €	26 608 €	0 €	79 544 €	2 648 €	7 958 €	146 €		
49	2074	9 368 821 €	10 679 914 €	4 731 €	263 €	4 551 €	7 891 €	0 €	8 036 €	51 262 €	1 484 €	26 917 €	0 €	79 794 €	2 668 €	7 975 €	146 €		
50	2075	9 498 620 €	10 865 528 €	4 731 €	202 €	4 626 €	7 891 €	0 €	8 055 €	51 262 €	1 511 €	27 226 €	0 €	80 044 €	2 688 €	7 992 €	146 €		
51	2076	9 628 474 €	11 051 150 €	4 731 €	141 €	4 699 €	7 891 €	0 €	8 074 €	51 262 €	1 538 €	27 535 €	0 €	80 294 €	2 708 €	8 009 €	146 €		

PLANNING PREVISIONNEL :

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

- **Décembre 2025** : Dépôt dossier de financement complémentaire
- **Février 2026** : Dépôt PCM
- **Mai 2026** : Lancement de l'appel d'offres
- **4^{ème} trimestre 2026** : Lancement des travaux

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.

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

