

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025**

Délibération n° 10	QUESQUELLO - LA BAULE - LANCEMENT TRAVAUX ET MOBILISATION DES EMPRUNTS AVANT ORDRE DE SERVICE
---	--

L'An deux mille vingt cinq, le 11 septembre, à 14 heures 00, 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. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

Mme Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE.

ASSISTAIENT A LA REUNION :



La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 07/12/2023.
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 10/07/2025.

L'opération Quesquello est située à la Baule Route de Quesquello et comprend la construction de 8 logements collectifs.

Les travaux seront financés en PLA I pour 3 logements et en PLUS pour 5 logements.

A la suite de la consultation des entreprises et de l'attribution des marchés de travaux, le bilan de cette opération est le suivant :

Le prix de revient T.T.C. (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi :

	Prix TTC délibération du 07/12/23	Prix TTC nouveau	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	206 844,91 €	392 332,59 €	24,20%	49 041,57 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	1 038 602,98 €	1 020 383,89 €	62,95%	127 547,99 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	256 212,13 €	208 320,69 €	12,85%	26 040,09 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 501 660,02 €	1 621 037,17 €	100,00%	202 629,65 €

La revalorisation des frais de viabilisation du terrain a engendré une augmentation de la charge foncière.

Cette dépense supplémentaire a été financée via une aide supplémentaire de la DDTM 44 pour « opération DPU en commune carencée ».

Le prix de revient au m² de surface habitable s'élève à 3 626,48 € TTC.

Le plan de financement est le suivant :

	Prix TTC délibération du 07/12/23	Prix TTC nouveau	%	Coût au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	2 500,00 €	93 000,00 €	5,74%	18 600,00 €
FNAP (PLA-ITG)	12 600,00 €	71 100,00 €	4,39%	23 700,00 €
FNAP (Petits logements)	3 500,00 €	4 000,00 €	0,25%	1 000,00 €
FNAP (localisation PDL1)	8 000,00 €	8 000,00 €	0,49%	1 000,00 €
sous-total	26 600,00 €	176 100,00 €	10,86%	22 012,50 €
Autres subventions				
CAP ATLANTIQUE (PLUS - PLAI)	51 000,00 €	63 000,00 €	3,89%	7 875,00 €
Sous-total	51 000,00 €	63 000,00 €	3,89%	7 875,00 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	507 892,14 €	363 847,00 €	22,45%	72 769,40 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	296 596,91 €	183 067,00 €	11,29%	61 022,33 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 60 ans	122 691,34 €	213 333,21 €	13,16%	42 666,64 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 60 ans	73 464,62 €	121 131,04 €	7,47%	40 377,01 €
Sous-total	1 000 645,01 €	881 378,25 €	54,37%	110 172,28 €
Autres prêts				
Action Logement	48 000,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Prêts taux libre 1,98%	0,00 €	95 226,00 €	5,87%	47 613,00 €
Sous-total	48 000,00 €	95 226,00 €	5,87%	9 600,00 €
Fonds propres Silène	375 415,01 €	405 332,92 €	25,00%	50 666,62 €
TOTAL FINANCEMENT	1 501 660,02 €	1 621 037,17 €	100,00%	202 629,65 €

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 7,42 €/m²SU/mois pour les PLUS, 8,64 €/m²SU/mois pour le PLUS majoré et 6,53 €/m²SU/mois pour les PLAI.

L'OS est prévu en décembre 2025 (une fois la démolition de la maison individuelle réalisée par l'EPF) et la réception le 3^{ème} trimestre 2027 avec une durée prévisionnelle de chantier de 17 mois.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté ci-dessus et d'autoriser la Directrice Générale à solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents 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

