

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 16 septembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003368

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250911-000336810-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025

Délibération n°  2	ROUTE DU POINT DU JOUR - SAINT-NAZAIRE - ACQUISITION EN VEFA
--------------------------	--

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 :**

Le promoteur PRIMALYS réalise une opération de 110 logements aux numéros 2 à 10 Route du Point du Jour à Saint Nazaire. L'opération est située sur les parcelles cadastrées section AT n° 17 - 18 - 78 - 113 - 161, soit sur une surface de terrain de 7 818m<sup>2</sup>, dans le quartier Immaculée de St Nazaire.



Il propose à Silène d'acquérir en VEFA 33 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) dans deux bâtiments en R+1+ attique et R+2+attique, 47 stationnements en sous-sols non boxés. Il s'agit d'une opération qui sera réalisée en 2 phases pour la relocalisation d'une activité commerciale. Les logements sociaux seront réalisés en seconde phase.

Un contrat de réservation a été signé par les 2 parties le 28 novembre 2022.

À la suite des négociations avec le promoteur, et au vu de la qualité des logements proposés, il est proposé de revaloriser le prix d'achat de 50 000€HT, soit **2 275,14€/m<sup>2</sup> SHAB parking et accessoires inclus.**

Le nombre de logement reste de 14 T2, 14 T3, 4 T4 et 1 T5, pour une surface habitable totale de 1989,16m<sup>2</sup>.

14 logements seront financés en PLAI (40%), dont 2 PLAI-Adaptés et 19 en PLUS (60%).

Ce projet fait partie des opérations permettant la reconstitution de l'offre dans le cadre de la convention PRIR et l'ensemble sera financé en 14 PLAI dont 5 PLAI PRIR et 19 PLUS dont 3 PLUS PRIR.

Le nombre de places de parking reste inchangé, mais 3 locaux vélos supplémentaire sont proposés (soit 5 locaux).

En accord avec le vendeur et suite à l'obtention de l'avis favorable de France Domaine, le prix de vente est arrêté à 4 525 610,00 € HT, soit 4 899 965.13 €TTC se traduisant par une augmentation du prix de revient d'environ 56 k€ TTC.

**L'équilibre de l'opération est le suivant :**

	Prix de revient TTC délibération du 12.09.2024	Prix de revient TTC actualisé	%	Coût au logement
<b>A - ACQUISITION VEFA</b>	<b>4 844 962,17 €</b>	<b>4 899 965,14 €</b>	<b>95,05%</b>	<b>146 817,04</b>
<b>B - FRAIS DIVERS ET ALEAS</b>	<b>254 149,03 €</b>	<b>255 324,14 €</b>	<b>4,95%</b>	<b>7 701,49</b>
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>5 099 111,20 €</b>	<b>5 155 289,28 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>154 518,52</b>
	Plan de financement délibération du 12.09.2024	Plan de financement actualisé	%	Valeur au logement
<b>Subvention FNAP</b>				
<b>FNAP (PLUS)</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>0,13%</b>	<b>400,00 €</b>
<b>FNAP (PLA-ITG)</b>	<b>44 100,00 €</b>	<b>44 100,00 €</b>	<b>0,86%</b>	<b>6 300,00 €</b>
<b>FNAP (PLAI Adapté)</b>	<b>49 746,00 €</b>	<b>49 746,00 €</b>	<b>0,98%</b>	<b>24 873,00 €</b>
<b>FNAP (petits lgts)</b>	<b>2 700,00 €</b>	<b>2 700,00 €</b>	<b>0,05%</b>	<b>300,00 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>102 946,00 €</b>	<b>102 946,00 €</b>	<b>2,02%</b>	
<b>Autres subventions</b>				
<b>CARENE</b>	<b>403 247,52 €</b>	<b>403 247,52 €</b>	<b>7,82%</b>	<b>12 219,62 €</b>
<b>Action Logement</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>1,16%</b>	<b>12 000,00 €</b>
<b>ANRU PRIR</b>	<b>33 500,00 €</b>	<b>33 500,00 €</b>	<b>0,65%</b>	<b>6 700,00 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>496 747,52 €</b>	<b>496 747,52 €</b>	<b>9,64%</b>	
<b>Prêts CDC</b>				
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	<b>1 584 418,91 €</b>	<b>1 620 998,19 €</b>	<b>31,44%</b>	<b>85 315,69 €</b>
<b>CDC (PLA-ITG) sur 40 ans</b>	<b>802 310,12 €</b>	<b>798 314,11 €</b>	<b>15,49%</b>	<b>57 022,44 €</b>
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	<b>825 659,49 €</b>	<b>835 968,37 €</b>	<b>16,22%</b>	<b>43 998,34 €</b>
<b>CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans</b>	<b>524 165,81 €</b>	<b>530 710,36 €</b>	<b>10,29%</b>	<b>37 907,88 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>3 736 554,33 €</b>	<b>3 785 991,03 €</b>	<b>73,44%</b>	
<b>Autres prêts</b>				
<b>Action logement - Taux fixe</b>	<b>84 000,00 €</b>	<b>84 000,00 €</b>	<b>1,63%</b>	<b>12 000,00 €</b>
<b>Action logement NPNRU</b>	<b>66 970,00 €</b>	<b>66 970,00 €</b>	<b>1,30%</b>	<b>8 371,25 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>150 970,00 €</b>	<b>150 970,00 €</b>	<b>2,93%</b>	
<b>Fonds propres Silène</b>	<b>611 893,35 €</b>	<b>618 634,73 €</b>	<b>12,00%</b>	<b>18 746,51 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>5 099 111,20 €</b>	<b>5 155 289,28 €</b>	<b>100,00%</b>	

Les loyers pratiqués prévisionnels sont les suivants (en valeur 2022) :

PLAi (sans asc) : 5.75 €/m²SU

PLAi (avec asc) : 5.89 €/m²SU

PLUS (sans asc) : 6.52 €/m²SU

PLUS (avec asc) : 6,69 €/m²SU

A la suite de l'augmentation du prix de revient, nous pouvons équilibrer cette opération avec les éléments suivants :

- Augmentation des prêts CDC
- Augmentation des fonds propres en valeur absolue (mais maintien de la part à 12%)

**Le planning prévisionnel** est le suivant :

- Signature de l'avenant au contrat réservation : 3<sup>e</sup> Trim 2025

Pour la phase avec les bâtiments de logements locatifs sociaux :

- Démarrage travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2026
- Livraison : 4<sup>er</sup> Trim 2027

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à signer l'avenant au contrat de réservation et l'acte d'achat définitif, et de solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et 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**

