

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

<b>Délibération n°</b>  <b>5</b>	<b>SETRAIE - SAINT-NAZAIRE - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT ORDRE DE SERVICE</b>
--	--

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 08 septembre 2022.

La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 10 juillet 2025.

Silène envisage la réalisation de l'opération « LES TRANSATS » 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.

Le programme intègre : 6 logements en accession sociale à la propriété (BRS) au nord de la parcelle ainsi que la création et l'aménagement de 2 lots libres au sud.

Les répartitions typologiques et stationnements sont les suivants :

	T2	T3	T4	T5	TOTAL	Stationnements
BRS (nord)	0	4	2	0	6	14
TOTAL					6	14

### 1 / Bilan prévisionnel de l'opération BRS :

	Délibération 12/09/24	Délibération 11/09/25		Ratio/m² SHAB
	€ HT	€ HT		
Charge foncière	85 000,00 €	108 000,00 €	8%	244 €
Coût construction y/c actualisation et aléas	969 775,20 €	934 173,20 €	69,8%	2 113 €
Honoraires MOE/AMO	162 198,00 €	153 166,14 €	11,4%	346 €
Frais annexes (gestion/comm/frais fi)	140 868,56 €	143 619,74 €	10,8%	325 €
Total dépenses	1 357 841,76 €	1 338 959,08 €	100%	3 028 €

Vente logements	1 331 829,38 €	1 309 383,89 €	94,3%	2 961€
Subventions CARENE (6 x 11 000 €/lgt)	66 000,00 €	66 000,00 €	4,7%	136 €
Subventions département (6 x 2 500 €/lgt)	33 000,00 €	15 000,00 €	1%	30 €
Total recettes	1 430 829,38 €	1 390 383,89 €	100%	
Marge nette sans participation OFS	72 987,69 €	51 424,81 €	4%	
Apport Silène à l'OFS	30 000 €	12 000,00 €	1%	25 €
Marge nette après apport OFS	42 987,63 €	39 424,81 €	3%	81 €

La baisse des dépenses liées à la construction s'explique par un affinement des coûts de construction ainsi que des honoraires de la maîtrise d'œuvre. La charge foncière a augmenté du fait d'une évolution à la hausse des coûts des travaux d'espaces verts. L'évolution du prix de vente des logements s'explique par une diminution de la SHAB ainsi que par une hausse de la redevance mensuelle passée de 0,82 €/m² SHAB à 0,94 €/m² SHAB.

Le prix de vente moyen des logements est de 3 124 €TTC/m² SHAB (compris stationnement et locaux vélos).

L'étude de marché du neuf met en évidence que ces prix sont inférieurs de 30% aux prix de commercialisation des logements « libres ».

#### Grille de prix de vente :

n°logement	Type	Shab	Redevance (m²shab/men suelle)	Total mensuel	Total annuel	Prix TTC TOTAL avec stationnements	Prix TOTAL TTC/m²SHAB avec stationnements
0001	T3	68,50 m²	0,94 €	64,39 €	772,68 €	219 200 €	3 200 €
0002	T3	68,50 m²	0,94 €	64,39 €	772,68 €	219 200 €	3 200 €
0003	T4	84,20 m²	0,94 €	79,15 €	949,78 €	252 600 €	3 000 €
0004	T3	68,50 m²	0,94 €	64,39 €	772,68 €	219 200 €	3 200 €
0005	T3	68,50 m²	0,94 €	64,39 €	772,68 €	219 200 €	3 200 €
0006	T4	84,00 m²	0,94 €	78,96 €	947,52 €	252 000 €	3 000 €
<b>TOTAL LOGTS</b>		<b>442,20 m²</b>	<b>5,64 €</b>	<b>415,67 €</b>	<b>4 988,02 €</b>	<b>1 381 400 €TTC</b>	<b>3 124 €TTC/m²SHAB</b>

Lors de la délibération du 10/07/25, il était indiqué que l'Office Foncier Solidaire (OFS) Atlantique Accession Solidaire (AAS) se porterait acquéreur du terrain. La cession des droits réels vers SILENE aura ensuite lieu pour le développement de l'opération BRS.

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 €. Le reste du foncier est pris en charge par l'OFS par le biais d'un prêt Gaïa 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€/m²SHAB mensuelle.

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

Nous prévoyons de donner l'OS travaux au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, sous réserve de la pré-commercialisation des deux lots libres et de la pré-commercialisation des logements en accession sociale (30% du CA TTC). La réception est prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2027 avec une durée prévisionnelle de chantier de 18 mois.



## 2 / Equilibre prévisionnel de l'opération d'aménagement de 2 lots libres :

	SURFACES LOTS	PRIX DE VENTE en Euros HT /m²	TOTAL HT
Surface lot 1	300 m²	600 €	180 000 €
Surface lot 2	530 m²	560 €	296 800 €
Total	830 m²		476 800 €

Il est prévu l'aménagement de deux lots libres, une parcelle de 300m² (lot 1) et une autre de 530 m² (lot 2). La superficie des 2 parcelles permet pour chacune la construction de maisons individuelles d'une SP max de 250 m².

Sur la base de l'étude de marché réalisée par le pôle vente, le prix de vente de la parcelle du lot 1 est prévu à 600 €/m² soit 180 000 euros, celui de la parcelle du lot 2 est prévu à 560 €/m² soit 296 800 euros.

<b>DEPENSES EN € HT</b>				<b>588 517 €</b>
<b>ETUDES</b>				<b>13 176,00 €</b>
Etude de sols		en dur		7 176,00 €
Etude biodiversité		en dur		6 000,00 €
Etudes	% coût travaux	4,00%		- €
<b>FONCIER, ACQUISITIONS, CESSION ET AUTRES FRAIS JURIDIQUES</b>				<b>142 138 €</b>
Frais Acquisition terrain				116 640,00 €
Frais juridiques cession OFS	% acquisitions	3,00%		3 499,20 €
Frais de notaire - cession OFS	% cessions	3,00%		3 499,20 €
Frais de notaire - achat ville	% cessions	3,00%		3 499,20 €
Divers référé préventif, archéo, frais de consultation				15 000,00 €
<b>MISE EN ETAT DES SOLS ET TRAVAUX PARCELLE NORD</b>				<b>175 100 €</b>
VRD				160 000,00 €
Elagage/entretien				10 000,00 €
actualisation révision		3,00%		5 100,00 €
<b>MISE EN ETAT DES SOLS ET TRAVAUX PARCELLE SUD</b>				<b>163 770 €</b>
VRD sud	30 000/lot et 10 000 voirie			114 000,00 €
Eclairage extérieur				15 000,00 €
branchements primaires parcelle sud				30 000,00 €
(cessionnaires)	15000/lot			
actualisation révision				4 770,00 €
		3,00%		
<b>HONORAIRES MOE</b>				<b>24 820 €</b>
Honoraires MOE	coût travaux	en dur		21 400,00 €
Honoraires PI (AMO - COPS - CT)	% coût travaux	3,00%		3 420,00 €
<b>ACTIONS SOCIALES, COMMUNICATION ET COMMERCIALISATION</b>				<b>21 869 €</b>
Commercialisation	% coût travaux	2,00%		11 868,80 €
Communication	forfait			10 000,00 €
<b>FRAIS ANNEXES</b>				<b>21 472 €</b>
Assurances	% coût travaux	1,00%		1 140,00 €
Aléas	% coût travaux	6,00%		20 332,20 €
<b>REMUNERATION DE L'AMENAGEUR</b>				<b>14 304 €</b>
Rémunération générale de l'aménageur (maîtrise d'ouvrage interne + commercialisation)	% dépenses	3,00%		14 304,00 €
<b>FRAIS FINANCIERS</b>				<b>11 869 €</b>
Frais financiers	% dépenses	2,00%		11 868,80 €
<b>RECETTE EN € HT</b>				<b>593 440,00 €</b>
<b>REVENTE</b>				<b>593 440,00 €</b>
Accession libre individuelle lot 1 :	€/M²terrain	600,00 €		180 000,00 €
Accession libre individuelle terrain lot 2 :	€/M²terrain	560,00 €		296 800,00 €
Charges foncières BRS parcelle Nord	240€/M²SP			116 640,00 €
<b>CESSIONS COLLECTIVITES</b>				- €
<b>SUBVENTIONS</b>				- €
<b>PARTICIPATION CONCEDANT</b>				- €
<b>RESULTAT EN € HT</b>				<b>4 922,60 €</b>

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable :

- aux bilans financiers prévisionnels (logements BRS et lots libres),
- à la grille de vente (à parfaire ou à réduire) des logements BRS avec un prix moyen de 3 124€TTC/m<sup>2</sup>shab,
- à la grille de vente (à parfaire ou à réduire) des lots libres.

Et autoriser la Directrice Générale à :

- o signer les contrats de réservation des logements BRS et des lots libres,
- 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 et la cession de ces droits aux preneurs,
- o Signer les avant-contrats, actes de vente définitifs, actes de vente complémentaires ou accessoires pour les lots libres.

**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**

