

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

Délibération n° 6	HERLAINS - DONGES - ENGAGEMENT
--	---------------------------------------

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 :

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « Herlains » à Donges, de 50 logements.

Environnement de l'opération



2 assiettes foncières dans l'ilot :

Assiette foncière 1 : Multipropriétés (EPF et commune) => opération 100% Silène, objet de la délibération faire en 2 tranches

Assiette foncière 2 : propriétaire privée => programmation non arrêtée

Programme prévisionnel :

Superficie du terrain : 5 988 m²

Programmation : 50 logements dont :

- 20 PLUS 14 PLAI
- 10 PLS
- 6 PSLA

Financier :

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène que ce soit pour la programmation en locatif social qu pour la programmation en accession sociale (PSLA).

Equilibre prévisionnel de l'opération LLS :

Fond Propres : 25%

Loyers PLS : La valeur du loyer PLS retenue pour calculer l'équilibre de l'opération est inférieure au prix plafon de la convention APL.

Cette valeur sera actualisée selon l'indice IRL à la date de mise en location des logements et pourra être revue la hausse par la suite en fonction de l'évolution du marché locatif.

Cout de construction : 1 850€ HT / m²hab hors VRD

VRD : 200€ HT/m² hab

	Prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	1 169 909,70 €	16,26%	26 588,86 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	4 950 966,00 €	68,83%	112 521,95 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	1 072 178,12 €	14,91%	24 367,68 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	7 193 054 €	100,00%	163 478,50 €

	Plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	8 000,00 €	0,11%	400,00 €
FNAP (PLAi)	88 200,00 €	1,23%	6 300,00 €
Sous-total	96 200,00 €	1,34%	2 186,36 €
Autres subventions			
SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLUS PLAi, RU, Foncier, Actu)	638 262,88 €	8,87%	14 505,97 €
Sous-total	638 262,88 €	8,87%	14 505,97 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	1 669 564,69 €	23,21%	83 478,23 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	982 619,20 €	13,66%	70 187,09 €
CDC (PLS) sur 40 ans	516 988,00 €	7,19%	51 698,80 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	344 587,00 €	4,79%	17 229,35 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	503 484,00 €	7,00%	35 963,14 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	202 383,00 €	2,81%	20 238,30 €
Sous-total	4 219 625,89 €	58,66%	95 900,59 €
Autres prêts			
Action logement sur 40 ans	132 000,00 €	1,84%	12 000,00 €
Prêt CDC complémentaire PLS	308 700,98 €	4,29%	30 870,10 €
Sous-total	440 700,98 €	1,84%	10 015,93 €
Fonds propres Silène	1 798 263,45 €	25,00%	40 869,62 €
TOTAL FINANCEMENT	7 193 053,00 €	95,71%	163 478,48 €

Bilan prévisionnel pour les logements en PSLA :

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
Charge foncière PSLA	58 959,18	11 791,84	70 751,02	180 €HT/lgt	
Frais d'acte	1 768,78	353,76	2 122,53		3%
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	8 000,00	1 600,00	9 600,00		FORFAIT
Etudes de sols	6 000,00	1 200,00	7 200,00		FORFAIT
Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique	15 000,00	3 000,00	18 000,00	2 500 €HT/lgt	
Concessionnaires	18 000,00	3 600,00	21 600,00	3 000 €HT/lgt	
VRD-Réseaux- Espaces verts	78 000,00	15 600,00	93 600,00	13 000 €HT/lgt	
TOTAL FONCIER	185 727,96	37 145,59	222 873,55		

Marché de travaux	537 675,00	107 535,00	645 210,00	1 675 €HT/m²SHAB	
Aléas et imprévus	30 783,75	6 156,75	36 940,50		5%
Actualisation - révision	36 940,50	7 388,10	44 328,60		3,0%/an
TOTAL TRAVAUX	605 399,25	121 079,85	726 479,10		

MOE	64 645,88	12 929,18	77 575,05		10,5%
Bureau de Contrôle	4 925,40	985,08	5 910,48		0,8%
SPS	1 231,35	246,27	1 477,62		0,2%
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	3 600,00	720,00	4 320,00	600 €HT/lgt	
TOTAL HONORAIRES	74 402,63	14 880,53	89 283,15		

DO	18 244,85	3 648,97	21 893,81		2,0%
Frais Financiers	19 614,00	3 922,80	23 536,80		2,0%
Conduite d'Opérations & Gestion	29 421,00	5 884,20	35 305,20		3,0%
Commercialisation Interne	19 614,00	3 922,80	23 536,80		2,0%
Publicité	15 000,00	3 000,00	18 000,00		FORFAIT
TOTAL FRAIS ANNEXES	101 893,85	20 378,77	122 272,61		

PRIX DE REVIENT	967 423,68	193 484,74	1 160 908,42		
------------------------	-------------------	-------------------	---------------------	--	--

	TVA 5,5%				
Ventes	929 573,46	51 126,54	980 700,00	245 175 €TTC/lgt	
Subventions SN LES BIENS NEGOCIES			66 000,00	11 000 €TTC/lgt	
Subventions Département			0,00	0 €TTC/lgt	
Total Recettes			1 046 700,00		
TVA Résiduelle		-142 358,20			
MARGE			28 149,78 €	4 692 €/lgt	3,03%

Prix de vente envisagés :

Par rapport aux prix plafonds fixés dans la délibération CARENE du 02/04/2024 sur Les Biens Négociés, le prix €/m² habitable est bien en deçà pour les T3, mais au deçà pour les T2. Il est conforme aux recommandations commerciales du pôle vente :

Type	Shab (m²)	Prix logement € TTC/m²SHAB	Prix logement € TTC
T2	45	3200	144 000
T2	45	3200	144 000
T2	45	3200	144 000
T3	62	2950	182 900
T3	62	2950	182 900
T3	62	2950	182 900
TOTAL	321	3055	980 700

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Validation du dépassement du prix des T2 (non conforme au dispositif des biens négocié) et validation de la subvention à 11K€ par logement pour les 6 logements, lors du passage en bureau communautaire de SNA pour agrément et labellisation LBN
- Confirmation avant dépôt du PC qu'un ou des locaux de service ne sont pas attendus dans la programmation.

Planning prévisionnel

- Lancement consultation Moe : Octobre 2025
- Dépôt PC : 1^{er} trimestre 2026
- Lancement de commercialisation : 3^{ème} trimestre 2026
- Signature acte Silène EPF : 1^{er} trimestre 2027
- OS (sous réserve de 30-40% de pré commercialisation) : 1^{er} trimestre 2027
- Démarrage des travaux (pour la première tranche travaux soit 25 logements) : 1^{er} trimestre 2027
- Signature actes : 2027
- Livraison (pour la première tranche travaux soit 25 logements) : 1^{er} trimestre 2029

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Lancer les études afférentes,
- Solliciter et signer les subventions et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de Saint-Nazaire Agglomération,
- Signer les contrats de réservation et acte définitif pour le PSLA,
- 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

