

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003373

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

Délibération n° 7	AUBEPINE - DONGES - 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 :

L'opération L'Aubépine (La Sencie) est composée de 5 logements en semi-individuels locatifs sociaux. Elle se situe rue de la Sencie à DONGES.

Le permis de construire a été obtenu le 17 décembre 2024.

Les parcelles ZN582-583 ont été acquises le 22 avril 2025 pour une surface de plancher de 365,4m².



Rappel des délibérations antérieures :

- Délibération d'engagement pour cette opération : 16 juin 2022.
- Délibération d'acquisition de l'assiette foncière : 12 décembre 2024.

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLAI pour 2 logements et en PLUS pour 3 logements pour une surface habitable totale de 337,92m².

A la suite de la consultation des entreprises, et en vue 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 de revient TTC (LASM) délibération du 16/06/2022	Nouveau prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	115 716,12 €	153 307,88 €	15,17%	30 661,58 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	526 549,81 €	705 336,53 €	69,81%	141 067,31 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	127 583,28 €	151 675,60 €	15,01%	30 335,12 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	769 849,21 €	1 010 320,01 €	100%	202 064,00 €

Lors de la délibération du 16 juin 2022, la programmation prévisionnelle prévoyait 4 logements et non 5. D'où l'augmentation des différents postes du prix de revient.

Le plan de financement est le suivant :

	Plan de financement Délibération du 16/06/2022	Nouveau plan de financement au 11/09/2025	%	Montant au logement
Subventions FNAP				
FNAP (PLUS)	800,00 €	1 200,00 €	0,12%	400,00 €
FNAP (PLAi)	12 600,00 €	12 600,00 €	1,25%	6 300,00 €
FNAP (Petits logements)	300,00 €			
FNAP (Petites opérations)	8 000,00 €	10 000,00 €	0,99%	5 000,00 €
Sous-total	21 700,00 €	23 800,00 €	2,36%	4 760,00 €

Autres subventions				
CARENE (Habitat)	30 000 €	38 500,00 €	5,94%	7 700,00 €
CARENE (Foncier)	20 988 €	27 200,00 €	5,94%	5 440,00 €
CARENE (Petites opérations)		15 000,00 €	1,48%	3 000,00 €
Sous-total	50 988,00	80 700,00 €	7,99%	3 000,00 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	240 091,16 €	343 524,55 €	34,00%	114 508,18 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	135 817,36 €	148 264,61 €	14,68%	74 132,31 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	63 269,66 €	90 935,55 €	9,00%	30 311,85 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	41 520,72 €	46 515,30 €	4,60%	23 257,65 €
Sous-total	480 698,90 €	629 240,01 €	62,28%	125 848,00 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	24 000,00 €	24 000,00 €	2,38%	12 000,00 €
Sous-total	24 000,00 €	24 000,00 €	2,38%	12 000,00 €
Fonds propres Silène	192 462,31 €	252 580,00 €	25,00%	50 516,00 €
TOTAL FINANCEMENT	769 849,21 €	1 010 320,01 €	100,00%	202 064,00 €

Les résultats d'appel d'offres sont légèrement sous l'estimation du coût de construction du maître d'œuvre.
Estimation Coût travaux (VRD compris) du MOE au lancement de la consultation : 741 500,00 € HT
Résultats AO : 676 063,96 € HT

Soit un prix au m² de surface habitable de 2 000,66 € HT (VRD compris).

Le niveau des loyers de la convention (agrément 2024) sera de :

- Pour les PLAI : 6,49 € par mois et par m² de surface utile.
- Pour les PLUS : 6,88 € par mois et par m² de surface utile.

L'OS Travaux est prévu fin septembre – début octobre 2025 avec une date prévisionnelle de réception au 4^{ème} trimestre 2026. La durée prévisionnelle du chantier est de 12 mois.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté 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

