

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

RECU EN PREFECTURE

Le 16 septembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N° 003374

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250911-000337403-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 SEPTEMBRE 2025

Délibération n° 8	HAMEAU DE SOURLONE - SAINT-JOACHIM - 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 :

Direction de l'Offre Nouvelle
Responsable d'opération : Lucie DEFROMERIE

Silène est chargée d'une opération de construction de 8 logements collectifs et individuels nommée « Hameau de Sourlonne » pour une surface plancher de 513 m², rue de la Ville sur l'île d'Aignac à Saint-Joachim. Le projet s'intègre sur une parcelle située en tissu résidentiel peu dense.

Le projet de construction s'implante sur la partie constructible du projet (zone Ula du PLUi), la partie Sud du tènement foncier (environ 540m² terrain) étant classée en zone AB du PLUi.



Plan masse et vues 3D du projet

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 17 novembre 2022.
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 27 mars 2025.

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLAI pour 3 logements et en PLUS pour 5 logements.

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 5.87€ par mois et par m² de surface utile pour les PLAI et 6.74€ par mois et par m² de surface utile pour les PLUS.

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

	Prix TTC délibérati du 17/11/2022	Prix (LASM 10% et 5.5%)	%	Coût logement
A - CHARGES FONCIERES	172 150 €	284 078 €	19.3%	35 510 €
B - TRAVAUX BATIMENT compris revalorisati estimées)	945 427 €	1 038 281 €	70.6%	129 785 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	167 983 €	148 679 €	10,1%	18 585 €
TOTAL - PRIX DE REVIE PREVISIONNEL	1 285 560 €	1 471 038 €	100,00 €	183 880 €

Soit un prix de revient total de 3048€ TTC au m² de surface habitable (et un coût de construction de 2120€/HT/m² SHAB y compris VRD)

L'équilibre financier de ce projet a été modifié en raison :

1. D'un coût de charge foncière supérieur (coût d'acquisition du foncier et coût concessionnaire)
2. L'augmentation du coût de par rapport à l'objectif initial (coût travaux prévisionnel en novembre 2022 de 1900€/HT/m²SHAB) qui suit l'évolution du coût de la construction et intègre un surcoût lié à la complexité de la parcelle

Le plan de financement s'établit ainsi :

	Plan financement délibération 17/11/2022	Plan financement actualisé	%	Valeur au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	2 000 €	2 000 €	0,1%	400 €
FNAP (PLAI)	18 900 €	18 900 €	1,3%	6 300 €
FNAP – autres (petite opération PMR)	13 200 €	18 000 €	1,2%	9 000 €
sous-total	34 100 €	38 900 €	2,6%	4 863 €
Autres subventions				
Saint Nazaire agglo (habitat)	55 000 €	89 500 €	6,1%	11 188 €
Saint Nazaire agglo (foncier)	34 344 €	57 456 €	3,9%	9 576 €
Sous-total	89 344 €	146 956 €	10,0%	18 370 €
Autre				
Rachat d'ouvrage Enedis	0	10 906 €	0,7%	1 363 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	409 729 €	472 895 €	32,1%	94 579 €
CDC (PLAI) sur 40 ans	191 099 €	177 541 €	12,1%	59 180 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	99 342 €	162 146 €	11,0%	32 429 €
CDC FONCIER (PLAI) sur 50 ans	56 278 €	83 934 €	5,7%	27 978 €
Sous-total	756 448 €	896 436 €	60,9%	112 065 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	20 000 €	10 000 €	0,7%	1 250 €
Sous-total	20 000 €	10 000 €	0,7%	
Fonds propres Silène	385 668 €	367 760 €	25%	45 970 €
TOTAL FINANCEMENT	1 285 560 €	1 471 038 €	100%	183 880 €

A la suite de la consultation des entreprises, de l'augmentation du prix de revient et des modifications de financement, nous pouvons équilibrer cette opération avec les éléments suivants :

1. Optimisation du projet (surface utile et accessoires) permettant d'optimiser la recette locative
2. Augmentation des subventions et augmentation des prêts CDC
3. Diminution du montant des fonds propres investis en valeur absolue et relative (25% contre 30% à l'engagement)
4. Reconstitution de 40% des FP à la 40^e année et 100% à la 41^e année avec revente de 2 logements

L'OS est prévu fin septembre 2025 et la réception au 1^{er} trimestre 2027 avec une durée prévisionnelle de chantier de 14 mois hors congés et hors intempéries.

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**

