

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

Délibération n° 9	LA FONTAINE - BESNE - 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 :

Silène est chargé d'une opération de construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs et individuels nommée « Résidence La Fontaine » pour une surface plancher de 520 m², chemin du stade à Besné.



La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 16 septembre 2021.
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 12 décembre 2024.

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLAI pour 3 logements (dont 1 PLAI-Adapté) et en PLUS pour 5 logements.

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 4.77€ par mois et par m² de surface utile pour les PLAI et 5.38€ 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 délibération du 16/09/2021	Prix de revient actualisé TTC	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	147 497 €	396 105 €	24,84%	49 513 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	796 214 €	1 051 823 €	65,97%	131 478 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	191 715 €	146 382 €	9,18%	18 298 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 135 426 €	1 594 310 €	100,00%	199 289 €

Soit un prix de revient total de 3021€ HC au m² de surface habitable dont :

- coût de construction de 1900€HT/m² SHAB hors VRD,
- coût VRD : 32500€ par logement y compris dépollution.

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

1. De l'augmentation du coût de construction par rapport à l'objectif initial (coût travaux prévisionnel en septembre 2021 de 1650€HT/m²SHAB y compris VRD) qui suit l'évolution du coût de la construction et intègre un surcoût lié à la complexité de la parcelle et à la nature du sous-sol (anciens ateliers municipaux avec dépôts de matériaux polluants)
2. De l'augmentation importante de la charge foncière lié à la prise en charge de la dépollution du site et à la réalisation des stationnements sur site (stationnements déportés prévus initialement).

Le plan de financement s'établit ainsi :

	Plan de financement délibération du 16/09/2021	Plan de financement actualisé	%	Valeur au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	2 000 €	20 200 €	1,3%	4 040 €
FNAP (PLAI) + PLAI-Adapté	18 900 €	48 393 €	3,0%	16 131 €
FNAP (petits lgts + petite opération)	1 200 €	12 900 €	0,8%	1 613 €
sous-total	22 100 €	81 493 €	5,1%	10 187 €
Autres subventions				
Saint Nazaire agglo (habitat)	55 000 €	55 000 €	3,4%	6 875 €
Saint Nazaire agglo (foncier)	23 832 €	37 440 €	2,3%	4 680 €
Action Logement	0 €	8 250 €	0,5%	1 031 €
Sous-total	78 832 €	100 690 €	6,3%	12 586 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	412 256 €	396 080 €	24,8%	79 216 €
CDC (PLAI) sur 40 ans	203 996 €	144 798 €	9,1%	48 266 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	83 635 €	223 020 €	14,0%	44 604 €
CDC FONCIER (PLAI) sur 50 ans	50 750 €	127 823 €	8,0%	42 608 €
Sous-total	750 637 €	891 721 €	55,9%	111 465 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	0 €	74 000 €	4,6%	9 250 €
Sous-total	0 €	74 000 €	4,6%	9 250 €
Fonds propres Silène	283 857 €	446 406 €	28,0%	55 801 €
TOTAL FINANCEMENT	1 135 426 €	1 594 310 €	100,0%	199 289 €

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 suivant les critères en vigueur à la date de la décision de financement, avec les éléments suivants :

- Augmentation des subventions (notamment une enveloppe complémentaire FNAP)
- Augmentation du montant des fonds propres investis en valeur absolue et relative (28% contre 25% à l'engagement)
- Augmentation des prêts (fonciers) et obtention de prêts Action Logement
- Valorisation vénale de 2 logements à la 11^e et la 15^e année
- Trésorerie cumulée positive à partir de la 11^e année, avec un déficit maximal de 2500€ par logement à la 10^e année

L'OS est prévu en octobre 2025 et la réception au 2^{ème} trimestre 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 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


**Pour copie conforme,
 La Directrice Générale de Silène,
 S. WILLIAMSON**

Copie RENDUE EXECUTOIRE
 Loi du 2 mars 1982