

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

RECU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003405

Le 17 novembre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20251113-000340290-02

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 13 NOVEMBRE 2025

Délibération n° 2	LES DRIDES - LA CHAPELLE-DES-MARAIS - ACQUISITION DE L'ASSIETTE FONCIERE
--------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le 13 novembre, 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, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT,
M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau en date du 21 mars 2024.

Silène est chargé d'une opération de construction de 14 logements collectifs et individuels nommée « Les Drides » pour une surface plancher de 881,97 m², rue des écluses à La Chapelle des Marais. La commande était initialement de réaliser 13 logements pour une SDP d'environ 850m². L'évolution de l'opération a été approuvée tant par l'Agglomération que par la Commune de la Chapelle des Marais.



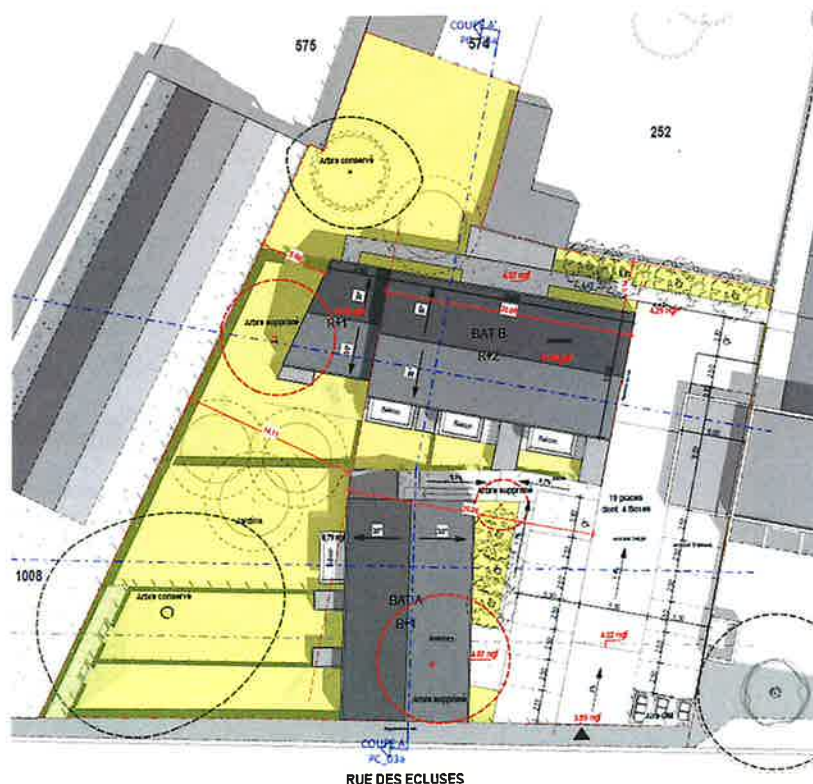
Plan de situation et intégration du projet dans son environnement

Equilibre prévisionnel actualisé :

- 25% de fonds propres
- Cout d'objectif de 175 404,28 € TTC / logements
- Loyers : 7,00€/m²SU (PLUS) et 6,15€/m²SU (PLAI) + 1 PLUS majoré 8,46€/m²SU
- Cout travaux : 2 108 € HT/m² (VRD inclus)
- Récupération de 40% des Fonds Propres investis à la 40^{ème} année suivant les nouveaux critères d'équilibre

	Prix TTC délibération du 26/03/2024	Prix TTC	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	338 091 €	447 635 €	17%	31 974 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	1 757 127 €	1 971 198 €	73%	140 800 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	320 434 €	272 942 €	10%	19 496 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	2 415 652 €	2 691 775 €	100%	192 270 €

	Prix TTC délibération du 26/03/2024	Prix TTC	%	Coût au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	3 200 €	3 200 €	0,1%	400 €
FNAP (PLAI)	31 500 €	37 800 €	1,4%	6 300 €
FNAP (PMR)	4 000 €	4 000 €	0,1%	2 000 €
sous-total	38 700 €	45 000 €	1,7%	3 214 €
Autres subventions				
SN Agglo Foncier	94 528 €	98 781 €	3,7%	7 056 €
SN agglo Habitat	99 000 €	110 000 €	4,1%	7 857 €
SN agglo Habitat suppl (RU + niveau 1biosourcé)	78 000 €	42 000 €	1,6%	3 000 €
SN Agglo adaptation au logement		10 000 €	0,4%	5 000 €
SN Agglo actualisation		4 582 €	0,2%	327 €
Sous-total	271 528 €	265 363 €	7,8%	18 954 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	809 842 €	688 934 €	25,6%	86 117 €
CDC (PLAI) sur 40 ans	376 998 €	433 892 €	16,1%	72 315 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	186 976 €	209 865 €	7,8%	26 233 €
CDC FONCIER (PLAI) sur 50 ans	107 696 €	154 004 €	5,7%	25 667 €
Sous-total	1 481 511 €	1 486 695 €	55,2%	106 193 €
Autres prêts				
Prêts AL PRIR	20 000 €	10 000 €	0,4%	714 €
Sous-total	20 000 €	10 000 €	0,4%	714 €
Fonds propres Silène	603 913 €	634 912 €	23,6%	45 351 €
TOTAL FINANCEMENT	2 415 652 €	2 441 970 €	88,6%	174 426 €



Plan masse

A cet effet, Silène doit acquérir les parcelles AE 253, 254 et 255, appartenant à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique. Également la parcelle AE 559 appartenant à la CARENE et les parcelles AE 1099 et 1035 appartenant à la commune.

En application des articles 268 et 278 sexies du Code Général des impôts et du Bulletin Officiel des Impôts (TVA IMM 10 10 10 10 20120912) « la cession d'immeuble acquis par une collectivité qui s'inscrit dans une démarche d'aménagement de l'espace entre dans le champ concurrentiel et à ce titre est soumise à TVA ».

Conformément au règlement financier 2025 de Saint-Nazaire Agglo et du prix plafond fixé, le montant de cession du foncier est arrêté à 140 € TTC/m² SP.

Après avoir obtenu l'avis de France Domaines en date du 27 octobre 2025, le prix de vente est arrêté à 123 475, 81€ TTC (112 250,73 € HT et TVA de 11 225,08€) répartie en fonction de la surface plancher développée sur chaque foncier.

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 :

- Signer les promesses puis les actes de vente définitifs ainsi que leurs annexes ou accessoires,
- Solliciter et signer les subventions et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de Saint-Nazaire Agglomération,
- Signer toutes conventions afférentes à cette opération, notamment convention de minoration foncière tripartite.

SEANCE DU BUREAU :

Monsieur Franck HERVY, en sa qualité de Maire de la Chapelle-des-Marais, ne prend pas part au vote.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Williamson', with a long horizontal line drawn underneath it.