

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003380

Le 20 octobre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120380-20251016-00033800-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025

Délibération n° 2	LES JARDINS DE GUTENBERG - SAINT-NAZAIRE - ACQUISITIONS DE LOGEMENTS
--------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le 16 octobre, à 14 heures, 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, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Alain LE PAPE 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
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Direction de l'offre nouvelle
Responsable développement : Coralie BOJU

Le promoteur HORIZON réalise une opération de 14 logements située au 116 rue Gutenberg, à Saint-Nazaire, dont le permis de construire a été obtenu par la SCCV Les Jardins de Lenn le 05/07/2021 et la déclaration d'ouverture chantier a été fait le 9/01/2023.



Il propose à Silène d'acquérir 4 logements, 4 extérieurs de plus de 15m² et 8 places de stationnements aériens (seulement 4 valorisées en loyers accessoires)

L'opération est située sur la parcelle cadastrée section BN n°139, pour une surface de 1692m².

Le programme Silène d'une surface habitable de 326,8m², comporte 4 logements individuels de type T4.

L'équilibre prévisionnel est le suivant :

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - ACQUISITION VEFA	1 061 857,06 €	95,52%	132 732,13 €
B - FRAIS DIVERS ET ALEAS	49 775,71 €	4,48%	6 221,96 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 111 632,77 €	100,00%	138 954,10 €

	Prix TTC	%	Montant au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLS)	0,00 €	0,00%	400,00 €
Sous-total	0,00 €	0,00%	0,00 €
Autres subventions			
SAINT-NAZAIRE AGGLO (VEFA)	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	0,00 €	0,00%	0,00 €

Prêts CDC			
CDC (PLS) sur 40 ans	233 443,00 €	21,00%	29 180,38 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	333 490,00 €	30,00%	41 686,25 €
Sous-total	566 933,00 €	51,00%	70 866,63 €
Autres prêts			
Action logement	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	0,00 €	0,00%	0,00 €
Fonds propres Silène	222 326,55 €	20,00%	27 790,82 €
TOTAL FINANCEMENT	1 111 632,77 €	71,00%	138 954,10 €

Il n'a pas été décidé de plafonner les loyers PLS considérant que les loyers étaient cohérents. Il a été demandé en comité d'engagement de ne pas solliciter les prêts Action Logement afin d'éviter les délais de publication et la vacance liée comme les logements vont être livrés d'ici la fin d'année.

En accord avec le vendeur, par l'intermédiaire d'un apporteur qui sera directement commissionné par le promoteur, et après obtention de l'avis du service du Domaine en date du 10 septembre 2025 (évaluant la valeur vénale de la totalité de la parcelle à 965 319,50 €, avec une marge d'appréciation de 10 %), le prix de vente a été arrêté à **965 319,50 €**.

Ce prix se décompose comme suit :

- **Pour les deux maisons individuelles :**
Sur la base d'une surface habitable (SHAB) totale de **166,77 m²**, au prix de **3 100 € HT/m² SHAB**, soit un total de **516 987 € HT**.
- **Pour les deux logements dits "intermédiaires" :**
Sur la base d'une surface habitable (SHAB) totale de **163,03 m²**, au prix de **2 750 € HT/m² SHAB**, soit un total de **448 332,50 € HT**.

Planning prévisionnel :

- 4^{ème} trimestre 2025 : Signature d'un avant-contrat et de l'acte.
- Livraison : Janvier 2025

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Signer l'avant contrat et l'acte définitif ainsi que ses 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.

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