

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

RECU EN PREFECTURE

Le 24 juin 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003331

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20250619-000333110-CDE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 19 JUIN 2025

Délibération n° 2	IRIS - LA CHAPELLE-DES-MARAIS - ACQUISITION EN VEFA ESPACE HABITAT
--------------------------	--

L'An deux mille vingt cinq, le dix-neuf juin, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle Brière à la Carène - Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage 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 Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

3.1- Engagement pour acquisition de VEFA
Direction de l'offre nouvelle
Responsable développement : Coralie BOJU

La SCCV LAFF 2MNI réalise une opération de 9 maisons individuelles, rue des Iris à la Chapelle des Marais dont le permis de construire a été déposé le 14/11/2024.



L'opération est située sur les parcelles cadastrées section AH numéros 460, 462, 464, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472 et 473 pour une surface de 1 409m².

La SCCV LAFF 2 MNI propose à Silène d'acquérir en VEFA 9 maisons individuelles en T4 d'une surface habitable totale de 762,26m². Le programme Silène prévoit 4 PLAI, 4 PLUS et 1 PLS.



Le prix au m² de surface habitable a été revu pour permettre d'avoir des prestations supplémentaires, il est passé à 2 203€ HT/m² Shab pour les PLUS / PLAI et 2 303€HT/m² shab pour le PLS soit 1 686 086,53€ HT au total. L'avis des domaines a été obtenu le 12/03/2025 et permet de s'inscrire dans ce prix de vente global revu jusque 1 764 616€ HT.

L'équilibre prévisionnel revu est le suivant :

Prix de revient :

	Prix TTC délibération du 16/01/2025	Prix TTC	%	Coût au logement
A - ACQUISITION VEFA	1 798 887,35 €	1 821 310,49 €	95,04%	202 367,83 €
B - FRAIS DIVERS ET ALEAS	40 320,00 €	94 954,27 €	4,96%	10 550,47 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 839 207,35 €	1 916 264,76 €	100,00%	212 918,31 €

Plan de financement

	Prix TTC délibération du 16/01/2025	Prix TTC	%	Répartition au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	1 600,00 €	1 600,00 €	0,08%	400,00 €
FNAP (PLAi)	25 200,00 €	25 200,00 €	1,32%	6 300,00 €
Sous-total	26 800,00 €	26 800,00 €	1,40%	2 977,78 €
Autres subventions				
SAINT-NAZAIRE AGGLO (VEFA)	151 267,80 €	142 109,10 €	7,42%	16 807,53 €
Sous-total	151 267,80 €	142 109,10 €	7,42%	16 807,53 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	375 679,79 €	400 270,93 €	20,89%	93 919,95 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	352 151,17 €	372 806,10 €	19,45%	88 037,79 €
CDC (PLS) sur 40 ans	119 786,35 €	66 365,00 €	3,46%	
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	185 352,96 €	195 012,00 €	10,18%	46 338,24 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	184 121,16 €	193 182,00 €	10,08%	46 030,29 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	46 782,65 €	106 466,66 €	5,56%	
Sous-total	1 263 874,08 €	1 334 102,69 €	69,62%	140 430,45 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	30 000,00 €	30 000,00 €	1,57%	12 000,00 €
Sous-total	30 000,00 €	30 000,00 €	1,57%	12 000,00 €
Fonds propres Silène	367 985,47 €	383 252,96 €	20,00%	40 887,27 €
TOTAL FINANCEMENT	1 839 927,35 €	1 916 264,75 €	100,00%	204 436,37 €

La valeur du loyer PLS retenue pour calculer l'équilibre de l'opération est inférieure au prix plafond de la convention APL. Cette valeur sera actualisée selon l'indice IRL à la date de mise en location des logements et pourra être revue à la hausse par la suite en fonction de l'évolution du marché locatif.

Planning communiqué :

- Signature du Contrat de Réservation : 3^{ème} trimestre 2025
- Date démarrage travaux : 09/2025
- Acte : 4^{ème} Trim 2025
- Livraison : Fin 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 :

- Signer le contrat de réservation 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**

