

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

RECU EN PREFECTURE

Le 10 avril 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003474

VIA TELEEC - FAST Actes

044-442120390-20250400-000347400-02

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 09 AVRIL 2026

Délibération n°	LE PETIT BOIS - SAINT-NAZAIRE - MODIFICATION DU PROGRAMME
2	

L'An deux mille vingt six, le neuf avril, à quatorze heures, s'est réuni Le Bureau, en salle Le Phare, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de M. Xavier PERRIN.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE,
M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Franck HERVY

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Par délibération en date du 21 juin 2021, le Bureau a acté le lancement de l'opération « Le Petit Bois » à Saint-Nazaire, dont le terrain d'assiette, situé rue du Docteur Roux à Saint-Nazaire, appartient à SILENE. Il s'inscrit dans l'ensemble immobilier de la résidence d'Avalix.

La programmation initiale prévoyait la réalisation de 10 logements en accession sociale, financés en Bail Réel Solidaire (BRS). En raison de difficultés de commercialisation, ce projet a été abandonné avec des frais engagés non récupérables d'un montant de 62 955,51 € HT, correspondant aux études de conception ainsi qu'aux frais de commercialisation.

Afin de maintenir une dynamique de valorisation de ce foncier et de poursuivre une démarche de construction raisonnée, il est désormais proposé de réaliser un programme de 11 logements locatifs sociaux, financés en Prêt Locatif Social (PLS).

Le permis de construire initial avait donné lieu à un appel d'offres aboutissant à un coût de construction de 2 567 € HT/m² SHAB. Ce niveau de prix s'avérant incompatible avec l'équilibre financier d'une opération de logements locatifs sociaux, il est proposé de relancer un projet, avec un objectif de coût de construction adapté à ce type de programme. Les frais engagés dans le cadre du projet initial seront néanmoins intégrés au bilan de la future opération.

Ces évolutions entraînent une révision des budgets et des équilibres prévisionnels du projet, présentés ci-après :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL			
	Prix TTC	%	Coût au logement
A- CHARGES FONCIERES	189 832 €	11%	17 257 €
B - TRAVAUX BATIMENT	1 108 524 €	65%	100 775 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	404 549 €	24%	36 777 €
TOTAL	1 702 905 €	100%	154 810 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL			
	Prix TTC	%	Ratio au logement
A - SUBVENTIONS	0 €	0%	0 €
B - PRETS	1 362 324 €	80%	123 848 €
C - FONDS PROPRES	340 581 €	20%	30 962 €
TOTAL	1 702 905 €	100%	154 810 €

L'équilibre prévisionnel de l'opération répond aux standards de SILENE avec une récupération de 45 % des fonds propres investis à la 40^{ème} année.

PLANNING PREVISIONNEL :

Le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- **Mai 2026** : Dépôt du permis de construire
- **Septembre 2026** : Dépôt du dossier de financement
- **Novembre 2026** : Lancement de l'appel d'offres
- **2^{ème} trimestre 2027** : Lancement des travaux

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à la modification du projet et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Signer les avenants pour modifier les études afférentes,
- 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

