

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

RECUEIL EN PREFECTURE

Le 10 avril 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003476

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250400-00034760-02

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 09 AVRIL 2026

Délibération n°  4	RUE JULES VERNE - MONTOIR-DE-BRETAGNE - ACQUISITION EN VEFA
--------------------------	--

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 :**

Responsable développement : Coralie BOJU

Le promoteur EDOUARD DENIS avait déposé un permis de construire le 01/08/24 (complété le 03/10/24), sur les parcelles cadastrées section AI numéros 2, 3, 13 et 214 rue Jules Verne et rue de la Mouildais à MONTOIR DE BRETAGNE, pour réaliser un programme de 70 logements.

Silène devait acquérir en VEFA 32 logements locatifs sociaux dans ce programme : 7 PLAi 9 PLUS et 16 PLS, acquisition validée en bureau du 07 Novembre 2024. Le contrat de réservation a été signé ensuite avec le promoteur le 19 décembre 2024 et les agréments ont été obtenus le 9 janvier 2025, ainsi que la Convention financière de Saint Nazaire agglomération le 6 mai 2025.

Le promoteur a depuis découvert une zone humide, qui l'a contraint à revoir tout son projet. L'opération comporte dorénavant 60 logements et le promoteur a déposé un nouveau permis de construire le 19/12/2025.



Dans ce nouveau projet, EDOUARD DENIS propose :

- à Silène d'acquérir en VEFA non plus 32 logements sur 2 bâtiments, mais 31 logements sur 1 bâtiment.
- à CISN RL d'acquérir en VEFA non plus 22 logements sur 2 bâtiments, mais 19 logements sur 1 bâtiment en copropriété avec de l'accession libre.

Et commercialisera non plus 16 logements en accession libre mais 10 au total.

Le programme Silène, d'une surface habitable non plus de 1922.53m<sup>2</sup>, mais de 2001,67m<sup>2</sup> hab comporte non plus 11 logements T2 mais 8, non plus 17 logements T3 mais 16, non plus 2 logements T4 mais 5 et toujours 2 logements T5.

Silène prévoit toujours 7 PLAi, 9 PLUS et non plus 16 PLS mais 15.

L'équilibre prévisionnel est le suivant :

	Prix TTC	%	Coût au logement
<b>A - ACQUISITION VEFA</b>	<b>5 041 843,73 €</b>	<b>94,56%</b>	<b>162 640,12 €</b>
<b>B - FRAIS DIVERS ET ALEAS</b>	<b>290 081,42 €</b>	<b>5,44%</b>	<b>9 357,47 €</b>
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>5 331 925,15 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>171 997,59 €</b>

	Prix TTC	%	Montant au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
<b>FNAP (PLUS)</b>	<b>3 600,00 €</b>	<b>0,07%</b>	<b>400,00 €</b>
<b>FNAP (PLAi)</b>	<b>44 100,00 €</b>	<b>0,83%</b>	<b>6 300,00 €</b>
<b>sous-total</b>	<b>47 700,00 €</b>	<b>0,89%</b>	<b>1 538,71 €</b>
<b>Autres subventions</b>			
<b>SAINT-NAZAIRE AGGLO (VEFA)</b>	<b>248 037,30 €</b>	<b>4,65%</b>	<b>8 001,20 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>248 037,30 €</b>	<b>4,65%</b>	<b>8 001,20 €</b>
<b>Prêts CDC</b>			
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	<b>757 728,71 €</b>	<b>14,21%</b>	<b>24 442,86 €</b>
<b>CDC (PLAi) sur 40 ans</b>	<b>420 070,68 €</b>	<b>7,88%</b>	<b>13 550,67 €</b>
<b>CDC (PLS) sur 40 ans</b>	<b>1 148 529,67 €</b>	<b>21,54%</b>	<b>37 049,34 €</b>
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	<b>554 009,58 €</b>	<b>10,39%</b>	<b>17 871,28 €</b>
<b>CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans</b>	<b>373 418,17 €</b>	<b>7,00%</b>	<b>12 045,75 €</b>
<b>CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans</b>	<b>644 046,01 €</b>	<b>12,08%</b>	<b>20 775,68 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>3 897 802,82 €</b>	<b>73,10%</b>	<b>125 735,57 €</b>
<b>Autres prêts</b>			
<b>Action logement</b>	<b>72 000,00 €</b>	<b>1,35%</b>	<b>2 322,58 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>72 000,00 €</b>	<b>1,35%</b>	<b>2 322,58 €</b>
<b>Fonds propres Silène</b>	<b>1 066 385,03 €</b>	<b>20,00%</b>	<b>34 399,52 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>5 331 925,15 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>171 997,59 €</b>

La valeur du loyer PLS retenue pour calculer l'équilibre de l'opération est inférieure au précédent équilibre financier et reste donc 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.

Le prix de vente, a été revu à la baisse, et n'est plus de 2 325€ HT/m² hab mais et comme validé par France Domaines en date du 06/03/2026, il est de 2 250€ HT/m² hab pour les PLUS PLAi et 2400€ HT/m² hab pour les PLS (soit environ 2311€/m² hab).

Planning prévisionnel :

- Signature du nouveau CR : 2<sup>nd</sup> Sem 2026

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable aux modifications des caractéristiques de l'opération en VEFA, de valider le nouveau bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Signer le contrat de réservation et actes 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**

