

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

RECU EN PREFECTURE

Le 10 avril 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003480

VIA NOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250400-00034800-02

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 09 AVRIL 2026

Délibération n°	RUE DE L'OCEAN - CAMOËL - ACQUISITION EN VEFA - PROMOTEUR BERTHELOT CONSTRUCTION (SARL BERDES)
8	

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 :**

Le promoteur BERTHELOT Construction (SARL BERDES) réalise une opération de 9 logements individuels et intermédiaires, situé du 12 au 28 rue de l'Océan à CAMOEL (56130), dont le permis de construire a été déposé le 31/12/24 et obtenu le 25/04/25. Il propose à Silène d'acquérir en VEFA les 9 logements sociaux (4 PLAI et 5 PLUS), avec 8 places de stationnements aériens, 2 garages, 7 jardins et 7 locaux vélos individuels.

L'opération est située sur les parcelles cadastrées section AK numéros 352,547,591,592 pour une surface de 1 661 m². Le programme Silène d'une surface habitable de 555,30 m², comporte 1 logement T1bis, 3 logements T2, 2 logements T3, 3 logements T4.

Une délibération Acquisition VEFA a été validée en bureau du 10/07/25

Le promoteur nous a alertés en septembre 2025 sur le bilan d'opération. Le coût des travaux constaté à l'ouverture des plis et un lot VRD infructueux, mettent en péril l'équilibre de l'opération. De ce fait, il nous a sollicités pour examiner la possibilité de revoir notre proposition d'achat.

Un travail d'ajustement et d'optimisation des prestations a été réalisé avec le promoteur en décembre 2025. Un équilibre d'opération est trouvé en majorant notre prix d'achat à 2 230 €HT/m²shab.

La synthèse des évolutions est présentée ci-après :

	Nombre de logements	Typologies	Montant acquisition en €HT/m² shab Pk compris	Fonds propres mobilisés	Reconstitution des Fonds Propres à la 40 <sup>ème</sup> année sans revente
<b>Bureau 10/07/25</b>	9	1T1bis – 3T2 – 2T3 – 3T4	2 195,02 €HT/m²shab	20,50 %	43,34 %
<b>Bureau 09/04/26</b>	9	1T1bis – 3T2 – 2T3 – 3T4	2 230 €HT/m²shab	20 %	40,38 %

Dans les deux cas 100% des fonds propres sont reconstitués à la 41<sup>ème</sup> année en incluant les ventes conformément à la délibération des paramètres d'équilibre des opérations de construction neuve.

L'équilibre prévisionnel est le suivant :

	Prix TTC	%	Coût au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
<b>FNAP (PLUS)</b>	5,00 €	0,00%	1,00 €
<b>FNAP (PLAi)</b>	27 140,00 €	1,91%	6 785,00 €
<b>sous-total</b>	27 145,00 €	1,91%	3 016,11 €
<b>Autres subventions</b>			
<b>CAP ATLANTIQUE (VEFA)</b>	89 500,00 €	6,30%	9 944,44 €
<b>Sous-total</b>	89 500,00 €	6,30%	9 944,44 €
<b>Prêts CDC</b>			
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	479 888,26 €	33,77%	95 977,65 €
<b>CDC (PLAi) sur 40 ans</b>	203 282,83 €	14,31%	50 820,71 €
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	227 325,00 €	16,00%	45 465,00 €
<b>CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans</b>	109 574,00 €	7,71%	27 393,50 €
<b>Sous-total</b>	1 020 070,09 €	71,79%	113 341,12 €
<b>Autres prêts</b>			
<b>Autres (à préciser)</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €
<b>Sous-total</b>	0,00 €	0,00%	0,00 €
<b>Fonds propres Silène</b>	284 179,03 €	20,00%	31 575,45 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	1 420 894,12 €	100,00%	157 877,12 €

	Prix TTC	%	Coût au logement
<b>A - ACQUISITION VEFA</b>	1 343 424,55 €	94,55%	149 269,39 €
<b>B - FRAIS DIVERS ET ALEAS</b>	77 469,57 €	5,45%	8 607,73 €
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	1 420 894,12 €	100,00%	157 877,12 €

Le prix de vente, a été sollicité pour validation à France Domaines en date du 18/06/25, pour 550,30 m<sup>2</sup> shab, à 2 230,00 €HT /m<sup>2</sup> shab en PLUS / PLAI, soit un montant total de 1 238 319,00 €HT.

Planning prévisionnel :

- 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 : signature du CR
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2026 : démarrage chantier et signature acte
- 3<sup>ème</sup> trimestre 2027 : livraison

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,
- Signer l'acte notarié ou l'acte administratif correspondant et ses annexes ou accessoires au prix indiqué, frais d'acte et de publication en sus,
- Solliciter et signer les subventions, les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de Cap Atlantique,
- Solliciter et signer toutes conventions, agréments afférents 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