

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 16 février 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003449

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120380-20260212-000344001-CDE

**BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 12 FEVRIER 2026**

<b>Délibération n°</b>  <b>5</b>	<b>PENLYS BOURG - LA CHAPELLE-DES-MARAIS - ENGAGEMENT</b>
--	---

L'An deux mille vingt six, le douze février, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle La Vigie,, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

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

**POUVOIRS :**

M. Franck HERVY 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 Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « Penlys Bourg » située au 41 43 Rue de Penlys à La Chapelle des Marais, de 8 logements.

#### Environnement de l'opération

Propriété EPF depuis le 2/12/24

Parcelles cadastrales : AI 281 532 504 533 534



Figure 2 : Situation cadastrale (Source : cadastre.gouv.fr)

#### **Programme prévisionnel :**

Superficie de l'îlot : 1372 m<sup>2</sup> mais 177 m<sup>2</sup> en zone non aedificandi (servitude inscrite à l'acte) et 203m<sup>2</sup> en zone humide

Logements : 8 collectifs (4 T2 et 4T3)

Places de stationnements : objectif 1 place/T2 1,5 places par T3 avec à minima 1 stationnement en garage LRI / logement

Hauteur des bâtiments : R+1+A (bande secondaire zone UAb3)

#### **Equilibre prévisionnel de l'opération :**

	Prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	215 291,44 €	16,34%	26 911,43 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	872 873,40 €	66,25%	109 109,18 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	229 333,38 €	17,41%	28 666,67 €
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 317 498,22 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>164 687,28 €</b>

	Plan de financement	%	Montant au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
FNAP (PLAi)	18 900,00 €	1,43%	6 300,00 €
FNAP (PLUS)	2 000,00 €	0,15%	400,00 €
FNAP (Petite opération)	16 000,00 €	1,21%	2 000,00 €
<b>Sous-total</b>	<b>36 900,00 €</b>	<b>2,80%</b>	<b>4 612,50 €</b>

<b>Autres subventions</b>			
SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLUS PLAi, Perf , Petite Opé, Foncier)	157 780,00 €	11,98%	19 722,50 €
<b>Sous-total</b>	<b>157 780,00 €</b>	<b>11,98%</b>	<b>19 722,50 €</b>
<b>Prêts CDC</b>			

CDC (PLUS) sur 40 ans	417 391,28 €	31,68%	83 478,26 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	191 547,32 €	14,54%	63 849,11 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	118 427,00 €	8,99%	23 685,40 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	65 052,00 €	4,94%	21 684,00 €
Sous-total	792 417,60 €	60,15%	99 052,20 €
Autres prêts			
Action logement sur 40 ans	0,00 €	0,00%	12 000,00 €
Sous-total	0,00 €	0,00%	12 000,00 €
Equilibre prêt CDC	1 024,06 €		
Fonds propres Silène	329 374,56 €	25,00%	41 171,82 €
TOTAL FINANCEMENT	1 317 496,22 €	99,92%	164 687,03 €

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène :

- 25 % de fonds propres
- Cout d'objectif de 164 687 € TTC /logement :
- Loyers : 7,19 €/m<sup>2</sup> SU (PLUS) et 6,37 € m<sup>2</sup> SU (PLAi) ;
- Valorisation de la valeur vénale 16% des logements à la 41<sup>e</sup> année pour reconstitution 100% des FP (conformément à la délibération 02/24)
- Coût travaux 1830 € HT/m<sup>2</sup> hab + 230 €/m<sup>2</sup> hab pour les VRD

**Enjeux, besoins particuliers de l'opération :**

Lancement consultation Moe : 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Dépôt PC + agréments : 2<sup>e</sup> semestre 2026

Acte (sous réserve démolition par l'EPF préalable et validation SNA) : 2027

Démarrage travaux : 2027

Livraison : 2029

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

- Lancer 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 :**

En sa qualité d'élue de la Chapelle-des-Marais, Franck HERVY, représenté par Monsieur Xavier PERRIN, ne prend pas part au vote.

**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