

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

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20260212-00034500-02

Délibération n° 6	ROSE DES VENTS - LE CROISIC - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT OS
--------------------------	--

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

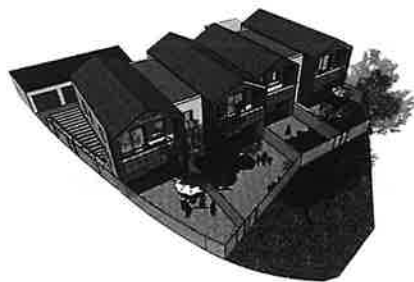
ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

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 est chargé d'une opération de construction de 8 logements collectifs pour une surface plancher de 474,3 m².

L'opération est située au 39 Rue du Flot au Croisic.



A la suite de la consultation des entreprises, le bilan de cette opération est le suivant :

	Prix T.T.C délibération Aout 2021	Coût au logement	Prix T.T.C. nouveau (le cas échéant)	Coût au logement
A – CHARGES FONCIERES	208 486,00 €	20 848,00 €	214 182,00 €	26 772,00 €
B – TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisations estimées)	930 930,00 €	93 093,00 €	1 095 994,00 €	137 000,00 €
C – HONORAIRES & DIVERS	222 493,00 €	22 249,00 €	203 841,00 €	25 480,00 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 361 909,00 €	136 190,00 €	1 514 017,00 €	189 252,00 €

L'écart entre cette délibération et les coûts annoncés lors de la délibération de lancement datant de 2021 s'expliquent par :

Augmentation de la charge foncière : cela s'explique en partie par la modification du prix d'achat du terrain à l'EPF passant de 112 € à 115 €/m² SDP.

Augmentation du coût travaux : la première délibération datant de 2021 faisait état d'un coût de construction de 1650 €HT du m² VRD compris. Aujourd'hui, étant donné le ralentissement qu'a connu l'opération pour sa mise en œuvre dû au recours de la riveraine déposé en 2023, les coûts de construction ont augmenté.

La délibération du 26 aout 2021 comptait 10 logements.

Notre présente opération compte 8 logements.

Le prix au m² de surface habitable est de 2463 €/m² HT VRD inclus.

Plan de financement de la délibération de lancement du 26 aout 2021 :

	Prix TTC	%	Coût au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	3 000,00 €	0,22%	500,00 €
FNAP (PLA-ITG)	12 000,00 €	0,88%	3 000,00 €
FNAP (petits lgts)	5 000,00 €	0,37%	1 000,00 €
Surcout de construction (commune SRU)	15 000,00 €	1,10%	1 500,00 €
sous-total	35 000,00 €	2,57%	3 500,00 €
Autres subventions			
Suvention CAP ATLANTIQUE	64 000,00 €	4,70%	6 400,00 €
Sous-total	64 000,00 €	4,70%	6 400,00 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	225 839,72 €	16,58%	22 583,97 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	309 517,87 €	22,73%	30 951,79 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	113 607,01 €	8,34%	11 360,70 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	79 724,22 €	5,85%	7 972,42 €
Sous-total	728 688,82 €	53,50%	72 868,88 €
Autres prêts			
Prêt à TF 1,98% (PLUS) sur 40 ans	225 839,73 €	16,58%	22 583,97 €
Action logement (PLUS) sur 40 ans	36 000,00 €	2,64%	3 600,00 €
Sous-total	261 839,73 €	19,23%	26 183,97 €
Fonds propres Silène	272 382,14 €	20,00%	27 238,21 €
TOTAL FINANCEMENT	1 361 910,69 €	100,00%	136 191,07 €

Plan de financement de la délibération du 12 février 2026 :

	Prix TTC délibération du 12.02.2026	%	Répartition au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	8 900,00 €	0,59%	1 780,00 €
FNAP (PLAi)	13 400,00 €	0,89%	4 466,67 €
sous-total	22 300,00 €	1,47%	2 787,50 €
Autres subventions			
CAP ATLANTIQUE (PLUS PLAi, RU, Perf, Foncier)	98 320,00 €	6,49%	12 290,00 €
Sous-total	98 320,00 €	6,49%	12 290,00 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	457 978,00 €	30,25%	91 595,60 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	271 795,43 €	17,95%	90 598,48 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	128 087,00 €	8,46%	25 617,40 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	69 032,00 €	4,56%	23 010,67 €
Sous-total	926 892,43 €	61,22%	115 861,55 €
Autres prêts			
Action logement sur 40 ans	88 000,00 €	5,81%	12 000,00 €
Sous-total	88 000,00 €	5,81%	12 000,00 €
Fonds propres Silène	378 504,57 €	25,00%	47 313,07 €
TOTAL FINANCEMENT	1 514 017,00 €	100,00%	189 252,13 €

Afin d'équilibrer l'opération nous avons augmenté les fonds propres, ils passent de 20 à 25%.

Les paramètres d'équilibre initiaux sont atteints : à savoir la reconstitution des FP à la quarantième année avec une revente à la 12^{ème} année et une revente à la 40^{ème} année qui nous permette cette reconstitution.

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLA I pour 3 logements et en PLUS pour 5 logements.

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 6,75 € par mois et par m² de surface utile pour les PLUS et de 6 € par mois et par m² pour les PLAI.

L'OS est prévu 1^{er} trimestre 2026 si la procédure avec la riveraine aboutit favorablement pour Silène nous autorisant d'accéder sur sa parcelle pour sécuriser notre chantier. La réception au 4^{ème} trimestre 2027 avec une durée prévisionnelle de chantier de 18 mois.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions 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