

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

<b>Délibération n°</b>  2	<b>AVENUE DE LORRAINE - RUE DE L'AUNIS - MONTOIR-DE-BRETAGNE - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT OS ET REGULARISATION FONCIERE</b>
---------------------------------	---

L'An deux mille vingt six, le 12 mars, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle côté jardin, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

Mme Ghislaine HERVOCHE

**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.

La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau en date du 13 octobre 2022.

La délibération du bureau du 12 décembre 2024 a permis de valider :

- L'équilibre d'opération actualisé tenant compte de l'adaptation du programme
- La régularisation foncière visant à rétrocéder la rue de l'Aunis à la commune de Montoir, et alignement sur l'avenue de Lorraine
- D'autoriser le lancement des travaux de désamiantage et de déconstruction

Silène est chargé d'une opération de construction :

- De 55 logements locatifs sociaux, dont 22 financés en PLAI (16 collectifs / 6 individuels) et 33 financés en PLUS (22 collectifs / 11 individuels) pour une surface plancher de 3499 m<sup>2</sup>
- D'une pension de famille de 10 logements financés en PLAI (PLAI-Adaptés) pour une surface plancher de 400m<sup>2</sup>.

Le projet se situe avenue de Lorraine et rue de l'Aunis, sur un tènement foncier où a été démoli l'ensemble « Normandie », constitué de 28 logements et faisant partie d'une résidence Silène existante dénommée « PRI Montoir »,



*Situation, plan masse et perspective*

Pour les logements locatifs sociaux, le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 6.35€ par mois et par m<sup>2</sup> de surface utile pour les PLAI (6.05€ pour les PLAI-Adaptés) et 7.10€ par mois et par m<sup>2</sup> de surface utile pour les PLUS.

**Le prix de revient T.T.C.** (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi pour l'ensemble de l'opération (déconstruction + construction neuve) :

	LOGEMENTS FAMILIAUX				RESIDENCE SOCIALE (PENSION DE FAMILLE)			
	Prix TTC délibération du 12/12/2024	Prix <u>TTC</u> <u>actualisé</u> (TVA 5,5 et 10%)	%	Coût au logement	Prix TTC délibération du 12/12/2024	Prix <u>TTC</u> <u>actualisé</u> (TVA 5,5%)	%	Coût au logement
<b>A - CHARGES FONCIERES</b>	1 521 903 €	1 819 057 €	18,94%	33 074 €	150 912 €	207 277 €	17,89%	20 728 €
<b>B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)</b>	7 346 167 €	6 790 214 €	70,69%	123 458 €	771 484 €	825 403 €	71,22%	82 540 €
<b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>	1 012 750 €	996 840 €	10,38%	18 124 €	106 981 €	126 201 €	10,89%	12 620 €
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>9 880 820 €</b>	<b>9 606 111 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>174 657 €</b>	<b>1 029 376 €</b>	<b>1 158 881 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>115 888 €</b>

Les évolutions depuis la délibération du 12/12/2024 sont les suivantes :

- Pour les LLS, une optimisation du projet et un retour d'appel d'offre favorable, permettant la diminution du coût de construction
- Pour la maison relais, un coût de sortie à l'appel d'offre supérieur aux estimations
- Pour les LLS et la maison relais, l'augmentation de la charge foncière lié à des surcoûts lors de la démolition (découverte d'amiante non repérée lors des diagnostics avant démolition) et un coût de sortie du lot VRD à l'appel d'offre supérieur aux estimations

**Le plan de financement s'établit ainsi** pour l'ensemble de l'opération (déconstruction + construction neuve) :

	LOGEMENTS FAMILIAUX				RESIDENCE SOCIALE (PENSION DE FAMILLE)			
	Prix TTC délibération du 12/12/2024	Prix <u>TTC</u> <u>actualisé</u> (TVA 5,5 et 10%)	%	Coût au logement	Prix TTC délibération du 12/12/2024	Prix <u>TTC</u> <u>actualisé</u> (TVA 5,5%)	%	Coût au logement
<b>Subvention FNAP</b>								
FNAP PLUS	103 239 €	105 036 €	1,09%	3 183 €				
FNAP PLAI + complémentaire PLAI-Adapté	233 307 €	234 510 €	2,44%	10 660 €	268 000 €	268 000 €	23,13%	26 800 €
<b>sous-total</b>	<b>336 546 €</b>	<b>339 546 €</b>	<b>3,53%</b>	<b>6 174 €</b>	<b>268 000 €</b>	<b>268 000 €</b>	<b>23,13%</b>	<b>26 800 €</b>
<b>Autres subventions</b>								
Saint Nazaire Agglomération	618 500 €	618 500 €	6,44%	11 245 €	154 728 €	154 728 €	13,35%	15 473 €
<b>Sous-total</b>	<b>618 500 €</b>	<b>618 500 €</b>	<b>6,44%</b>	<b>11 245 €</b>	<b>154 728 €</b>	<b>154 728 €</b>	<b>13,35%</b>	<b>15 473 €</b>
<b>Prêts CDC</b>								
CDC CONSTRUCTION (PLUS) sur 40 ans	2 571 293 €	2 122 835 €	22,10%	64 328 €				
CDC CONSTRUCTION (PLAI) sur 40 ans	1 333 927 €	1 189 331 €	12,38%	54 061 €	464 541 €	604 485 €	52,16%	60 449 €
CDC FONCIER ( <u>PLUS</u> ) sur 50 ans	790 232 €	982 207 €	10,22%	29 764 €				
CDC FONCIER (PLAI) sur 50 ans	529 227 €	655 431 €	6,82%	29 792 €	142 107 €	131 668 €	11,36%	13 167 €
<b>Sous-total</b>	<b>5 224 679 €</b>	<b>4 949 805 €</b>	<b>51,53%</b>	<b>76 151 €</b>	<b>606 648 €</b>	<b>736 153 €</b>	<b>63,52%</b>	<b>73 615 €</b>

Autres prêts								
Action logement (PLUS) sur 40 ans	144 000 €	144 000 €	1,50%	4 364 €				
Prêt Libre Taux fixe	1 086 890 €	1 440 917 €	15,00%	26 198 €				
Sous-total	1 230 890 €	1 584 917 €	16,50%	28 817 €	0 €	0 €	0,00%	0 €
Fonds propres Silène	2 470 205 €	2 113 344 €	22,00%	38 424 €	0 €	0 €	0,00%	0 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>9 880 820 €</b>	<b>9 606 111 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>174 657 €</b>	<b>1 029 376 €</b>	<b>1 158 881 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>115 888 €</b>

Les évolutions depuis la délibération du 12/12/2024 sont les suivantes :

- Un logement supplémentaire financé par l'enveloppe sobriété foncière du FNAP
- Augmentation du montant du prêt taux fixe (40 ans, taux de 1.66%) permettant d'optimiser l'équilibre financier et de diminuer la part des fonds propres investis
- Diminution de la part des fonds propres (25% > 22%)

**La redevance prévisionnelle** demandée au gestionnaire de la pension de famille (ANEF FERRER) est en moyenne de 35k€ sur les 10 premières années, soit environ 57% des recettes de redevances locatives maximales pouvant être perçues par le gestionnaire sur cette période (loyers + charges hors prestation minimales).

L'OS est prévu fin mars 2026 et la réception est prévue en 2 phases, au 4ème trimestre 2027 pour la première tranche et au 1<sup>er</sup> trimestre 2028 pour la seconde.

#### Régularisation foncière complémentaire

Le plan cadastral fait état d'une bande non cadastrée située à l'Est des parcelles ZE 326 et 327 dont l'emprise a été intégrée au projet et qu'il convient donc de régulariser. De nouvelles parcelles doivent être créées sur cette emprise et seront automatiquement rattachées à la commune de Montoir, laquelle accepte de les rétrocéder à titre gratuit à SILENE.



Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale :

- Procéder à la régularisation foncière décrite ci-dessus et à signer les actes notariés correspondants ;
- Lancer les travaux de construction ;
- Solliciter et signer les contrats de prêts correspondants et les subventions ;
- Solliciter la garantie d'emprunt de Saint-Nazaire Agglomération ;
- Signer toutes conventions afférentes à cette opération, notamment convention de location au gestionnaire de la pension de famille

**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

