

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

<b>Délibération n°</b>  3	<b>LA PETITE BRECHE - MONTOIR-DE-BRETAGNE - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT OS</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.

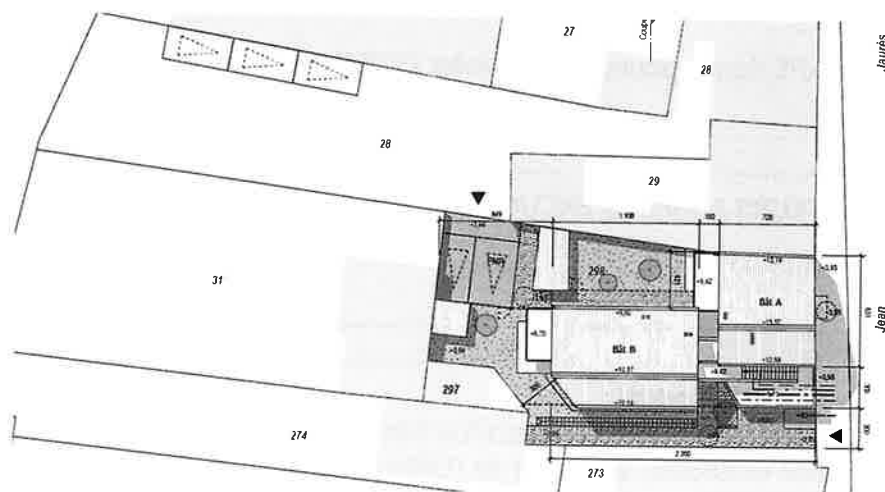
La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau en date du 17 novembre 2022.

La délibération pour l'acquisition du foncier pour cette opération a été validée par le Bureau du 10 octobre 2024. Une délibération complémentaire pour la signature du bail emphytéotique (places de stationnement déportées sur la parcelle AD28) a été validée le 13 novembre 2025.

Silène est chargé d'une opération de construction de 5 logements collectifs pour une surface plancher de 286 m<sup>2</sup>, 6-8 rue Jean Jaurès à Montoir de Bretagne. Le projet s'intègre sur une parcelle située en cœur de bourg, sur l'artère principale commerçante.



Plan Cadastral et intégration du projet dans son environnement



Plan masse

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLAI pour 2 logements et en PLUS pour 3 logements.

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 6.42€ par mois et par m<sup>2</sup> de surface utile pour les PLAI et 7.23€ 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 :

	Prix TTC délibération du 17/11/2022	Prix TTC	%	Coût au logement
<b>A - CHARGES FONCIERES</b>	126 252 €	115 301 €	14,1 €	23 060 €
<b>B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)</b>	527 935 €	598 114 €	73,0 €	119 623 €
<b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>	75 042 €	105 802 €	12,9 €	21 160 €
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	729 229 €	819 216 €	100,0 €	163 843 €

Soit un prix de revient total de 2787€HT au m<sup>2</sup> de surface habitable, ou 3007€ TTC au m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le prix de revient de ce projet a principalement augmenté en raison de la construction d'un logement supplémentaire, le projet prévoyant 5 logements, contre 4 logements lors de la délibération d'engagement.

Le plan de financement s'établit ainsi :

	Plan de financement délibération du 17/11/2022	Plan de financement actualisé	%	Valeur au logement
<b>Subvention FNAP</b>				
<b>FNAP (PLUS)</b>	800 €	1 200 €	0,1%	400 €
<b>FNAP (PLAI)</b>	12 600 €	12 600 €	1,5%	6 300 €
<b>FNAP Aide complémentaire</b>	6 300 €	25 000 €	3,1%	12 500 €
<b>sous-total</b>	19 700 €	38 800 €	4,7%	7 760 €
<b>Autres subventions</b>				
<b>Saint Nazaire agglo (habitat)</b>	34 000 €	68 500 €	8,4%	13 700 €
<b>Saint Nazaire agglo (foncier)</b>	31 360 €	32 032 €	3,9%	6 406 €
<b>Subvention AML cœur de bourg</b>	32 000 €	0 €	0,0%	0 €
<b>Sous-total</b>	97 360 €	100 532 €	12,3%	20 106 €
<b>Prêts CDC</b>				
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	188 243 €	218 103 €	26,6%	72 701 €
<b>CDC (PLAI) sur 40 ans</b>	125 634 €	141 095 €	17,2%	70 547 €
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	57 256 €	56 155 €	6,9%	18 718 €
<b>CDC FONCIER (PLAI) sur 50 ans</b>	48 729 €	39 535 €	4,8%	19 768 €
<b>Sous-total</b>	419 862 €	454 887 €	55,5%	90 977 €
<b>Autres prêts</b>				
<b>Action logement sur 40 ans</b>	10 000 €	12 000 €	1,5%	2 400 €
<b>Sous-total</b>	10 000 €	12 000 €	1,5%	
<b>Fonds propres Silène</b>	182 307 €	212 997 €	26,0%	42 599 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	729 229 €	819 216 €	100,0%	163 843 €

A la suite de la consultation des entreprises, de l'augmentation du prix de revient et des modifications de financement, nous pouvons équilibrer cette opération avec les éléments suivants :

1. Optimisation du projet (surface utile et accessoires) permettant d'optimiser la recette locative
2. Augmentation des subventions FNAP et EPCI, mais la subvention AMI cœur de bourg de 3200€ initialement provisionnée n'était pas mobilisable
3. Augmentation des prêts CDC
4. Augmentation du montant des fonds propres investis (26% contre 25% à l'engagement)
5. Reconstitution de 40% des FP à la 40<sup>e</sup> année et 100% à la 41<sup>e</sup> année avec revente de 1 logement

L'OS est prévu fin mars 2026 et la réception au 3<sup>ème</sup> trimestre 2027.

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

