

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

RECU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N° 003456

Le 16 mars 2026

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20260312-00034560-02

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 12 MARS 2026

Délibération n° 5	LES GENETS - CROSSAC - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT OS
--------------------------	---

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

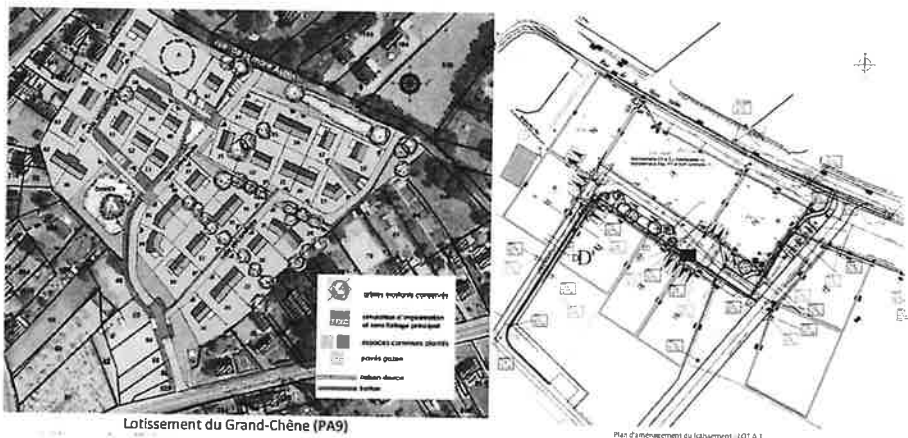
ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

Mme Ghislaine HERVOCHE

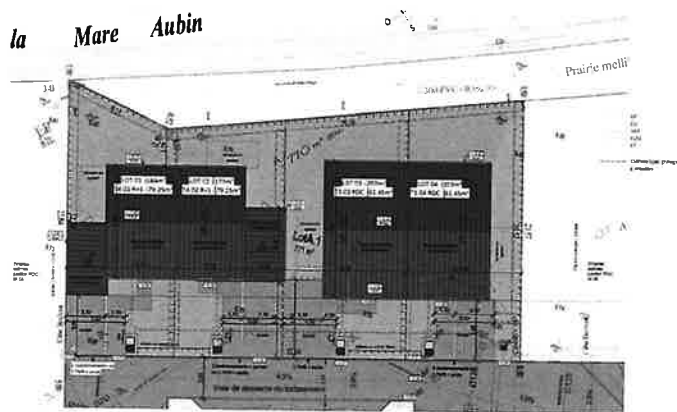
ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Silène est chargé d'une opération de construction de 4 logements locatifs sociaux **dénommée « Lot A – Les Grands Chênes »** situé rue de la Mare Aubin à **CROSSAC**, pour un total de 299m² SDP.



Situation / Plan du lotissement / lot A.1



Plan masse



Insertion paysagère

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 26 avril 2024.
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 15 décembre 2025.
L'ensemble de ces travaux sera financé en PLA I pour 2 logements et en PLUS pour 2 logements.

Le prix de revient T.T.C. (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi :

	Prix T.T.C délibération du 26 avril 2024	Prix T.T.C. nouveau (le cas échéant)	Coût au logement
A – CHARGES FONCIERES	98 807,00 €	131 094,58 €	32 773,65 €
B – TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisations estimées)	500 873,00 €	494 659,00 €	123 664,75 €
C – HONORAIRES & DIVERS	132 414,00 €	100 119,00 €	25 029,75 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	732 094,00 €	725 872,58 €	181 468,15 €

Soit un prix au m² de surface habitable de 2518.03 € TTC.

L'équilibre financier de ce projet a été modifié en raison d'un coût de charge foncière supérieur (prix d'acquisition et branchement concessionnaire). Le cout travaux a été optimisé pour faire face à ce surcoût de charge foncière.

Le plan de financement est le suivant.

	Plan de financement délibération du 26 04 2024	Nouveau plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	1 000,00 €	2 000,00 €	0,28%	1 000,00 €
FNAP (PLAi)	8 400,00 €	16 800,00 €	2,31%	8 400,00 €
FNAP (petits logements)	700,00 €			
Sous-total	10 100,00 €	18 800,00 €	2,59%	4 700,00 €
Autres subventions				
Communauté de commune de Pontchateau	24 000,00 €	24 000,00 €	3,31%	6 000,00 €
Sous-total	24 000,00 €	24 000,00 €	3,31%	6 000,00 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	257 253,00 €	197 385,24 €	27,19%	98 692,62 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	172 650,00 €	192 630,31 €	26,54%	96 315,16 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	52 579,00 €	61 676,00 €	8,50%	30 838,00 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	41 625,00 €	61 689,00 €	8,50%	30 844,50 €
Sous-total	524 107,00 €	513 380,55 €	70,73%	128 345,14 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	- €	10 000,00 €	1,38%	2 500,00 €
Sous-total	- €	10 000,00 €	1,38%	2 500,00 €
Fonds propres Silène	173 886,00 €	159 691,67 €	22,00%	39 922,92 €
TOTAL FINANCEMENT	732 093,00 €	725 872,22 €	100,00%	181 468,06 €

A la suite de la consultation des entreprises, et des modifications de financement nous pouvons équilibrer cette opération avec les éléments suivants :

1. Diminution des fonds propres investis (25% à l'engagement contre 22% après appel d'offres)
2. Augmentation de l'enveloppe des subventions avec une subvention exceptionnelle pour opération déséquilibrée doublant la subvention initiale
3. Optimisation des recettes locatives avec l'insertions d'accessoires (garages / locaux annexes)

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 6,70€ par mois et par m² de surface utile pour les PLUS et 5,95€ pour les PLA I.

Les emprunts seront garantis par la commune de CROSSAC.

L'OS est prévu fin mars 2026 et la réception 2^{ème} trimestre 2027, avec une durée prévisionnelle de chantier de 13 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