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

RECU EN PREFECTURE
Le 15 septembre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20260910-D00354280-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003542

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 10 SEPTEMBRE 2026

Délibération n°	IMPULSION - SAINT-NAZAIRE - AUTORISATION DE VENDRE DES TERRAINS A BATIR ET MISE A JOUR DES EQUILIBRES ET BILANS FINANCIERS
6	

L'An deux mille vingt six, le 10 septembre, à 14 heures 00, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Madame GIRARD-RAFFIN.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

Mme Dominique TRIGODET, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. PATRICK LAMOOT, M. Jean-Michel CRAND

POUVOIRS :

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET

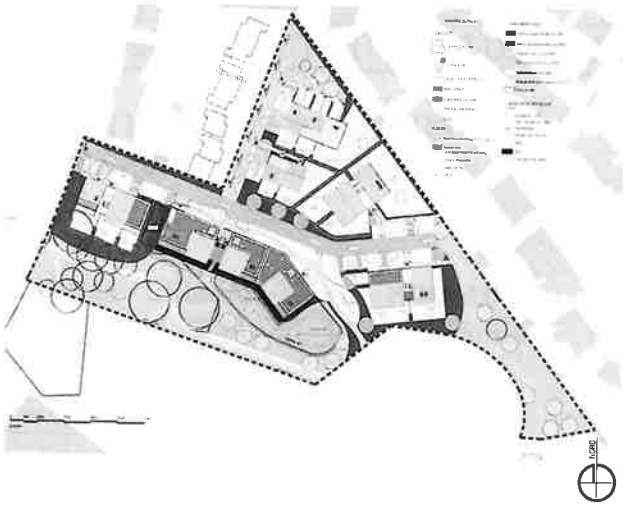
ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Christophe COTTA, Mme Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle.

Direction de l'Offre Nouvelle
Responsable d'opération : Lucie DEFROMERIE



L'opération « Impulsion » est située sur une partie du site sportif de Reton, parcelle DH 472, boulevard Emile Broodcoorens à l'interface des quartiers Chesnaie et Plaisance à Saint Nazaire.

Ce projet comprend :

- 40 logements locatifs sociaux dont 16 PLAi et 24 PLUS
- 5 logements en PSLA
- 7 lots libres
- Et l'aménagement des espaces extérieurs communs dont la rétrocession est prévue à la Ville de Saint Nazaire.

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 11 juin 2020.
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 12 janvier 2023.
La délibération pour le lancement des travaux et la mobilisation des emprunts avant OS a été validée le 6 avril 2023.

L'équilibre d'opération actualisé des logements locatifs sociaux et les bilans d'aménagement et PSLA actualisés ont été présentés en comité d'engagement le 21 juillet 2026.

Travaux d'aménagement et lots libres
Le bilan d'aménagement actualisé est présenté ci-dessous.

Le bilan d'aménagement de la délibération du 6 avril 2023 présentait un déficit de 20 585.56€, avec l'acquisition du terrain et la réalisation de la voirie et du projet paysager selon le cahier des charges CARENE. Ce déficit était initialement équilibré par une participation de la Ville de Saint-Nazaire.

Le déficit actualisé après optimisation est d'environ 119 000 €HT, et n'intègre aucune subvention ou participation VSN.

Le déficit du bilan actualisé est supérieur à celui estimé en phase conception lié à des surcoûts supplémentaires : modifications des aménagements pour dossier Loi sur l'Eau, surcoûts concessionnaires et demandes Villes en phase travaux. Le bilan d'aménagement de la délibération du 6 avril 2023 intégrait également la création d'un 8e lot libre, ce qui n'a pas pu être prévu au vu de la surface et configuration de l'assiette dédiée aux lots à bâtir.

La Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable de Saint-Nazaire a de plus indiqué ne pas être en mesure de prendre en charge le déficit financier de l'opération.

Au vu du déficit de l'opération et de la suppression de la participation de la Ville de Saint-Nazaire, des économies ont été réalisées sur les aménagements extérieurs à hauteur de 50k€HT (dont suppression aire de jeux).

Le prix de vente HT des terrains a été optimisé par le calcul de la TVA sur marge (+37k€HT de recette sur les ventes).

Les recettes du bilan d'aménagement reposent sur la valorisation du foncier des LLS et PSLA (retranscrits dans les bilans respectifs présentés ci-après) et la vente de 7 lots à bâtir.

Suite à une étude de marché, la grille de prix suivante a été établie :

Lot	Surface (m²)	Prix € HT	Prix € TTC (TVA sur marge)	Prix au m²TTC
Lot 7	208	101 100,73 €	116 000,00	557,69
Lot 6	220	100 106,54 €	114 500,00	520,45
Lot 5	232	100 779,02 €	115 000,00	495,69
Lot 4	242	101 408,86 €	115 500,00	477,27
Lot 3	257	104 645,29 €	119 000,00	463,04
Lot 2	267	108 191,80 €	123 000,00	460,67
Lot 1	333	121 265,43 €	137 000,00	411,41
TOTAL	**1759**	**737 497,68 €**	**840 000,00**	

BILAN AMENAGEMENT :

DEPENSES				
	HT	**TVA 20,0%**	**TTC**	**Prix unitaire**
TOTAL FONCIER	327 567,36	10 393,47	337 960,83	
TOTAL TRAVAUX	737 574,89	147 514,98	885 089,87	
TOTAL HONORAIRES	77 515,55	15 503,11	93 018,66	
TOTAL FRAIS ANNEXES	77 940,57	15 588,11	93 528,68	
TOTAL DEPENSES (=PRIX DE REVIENT)	**1 220 598,37**	**188 999,67**	**1 409 598,05**	

RECETTES				
		TVA		
Vente terrains à bâtir	737 497,68	102 502,32	840 000,00	210 000 €TTC/lgt
Charge foncière LLS	309 609,62	30 960,96	340 570,58	110 €HT/m²SP
Charge foncière PSLA	54 270,38	5 427,04	59 697,42	110 €HT/m²SP
Total Recettes	**1 101 377,68**	**138 890,32**	**1 240 268,00**	

Résultat	**-119 220,69**
Marge	**-10,8%**

Logements locatifs sociaux

L'équilibre financier actualisé est le suivant :

Prix de revient :

	Prix TTC délibération du 06/04/2023	Prix TTC actualisé (hors local partagé)	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	**627 107 €**	**890 587 €**	**13%**	**22 265 €**
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	**5 488 174 €**	**5 304 693 €**	**79%**	**132 617 €**
C - HONORAIRES ET DIVERS	**519 102 €**	**541 328 €**	**8%**	**13 533 €**
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	**6 634 383 €**	**6 736 608 €**	**100%**	**168 415 €**

Plan de financement :

	Prix TTC délibération du 06/04/2023	Prix TTC actualisé (hors local partagé)	%	Coût au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	**9 600,00 €**	**9 600,00 €**	**0,14%**	**400,00 €**
FNAP (PLA-ITG)	**133 316,00 €**	**133 316,00 €**	**1,98%**	**8 332,25 €**
FNAP (petits lgts)	**5 600,00 €**	**5 600,00 €**	**0,08%**	**400,00 €**
sous-total	**148 516,00 €**	**148 516,00 €**	**2,20%**	**9 132,25 €**
Autres subventions				
CARENE	**536 480,00 €**	**536 480,00 €**	**7,96%**	**13 412,00 €**
Action Logement	**100 000,00 €**	**100 000,00 €**	**1,48%**	**2 500,00 €**
Sous-total	**636 480,00 €**	**636 480,00 €**	**9,45%**	**15 912,00 €**
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	**2 565 585,25 €**	**2 434 431,00 €**	**36,14%**	**101 434,63 €**
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	**1 320 018,87 €**	**1 231 685,00 €**	**18,28%**	**76 980,31 €**
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	**336 172,94 €**	**488 611,00 €**	**7,25%**	**20 358,79 €**
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	**216 733,51 €**	**298 199,00 €**	**4,43%**	**18 637,44 €**
Sous-total	**4 438 510,57 €**	**4 452 926,00 €**	**66,10%**	**217 411,17 €**
Autres prêts				
Action logement (PLUS) sur 40 ans	**220 000,00 €**	**84 000,00 €**	**1,25%**	**2 100,00 €**
Sous-total	**220 000,00 €**	**84 000,00 €**	**1,25%**	**2 100,00 €**
Fonds propres Silène	**1 326 876,65 €**	**1 414 686,17 €**	**21,00%**	**35 367,15 €**
TOTAL FINANCEMENT	**6 770 383,22 €**	**6 736 608,17 €**	**100,00%**	**168 415,20€**

Le prix de revient a augmenté :

- Augmentation de la valeur d'acquisition de l'assiette des terrains LLS (en lien avec le bilan d'aménagement)

- L'augmentation du coût travaux VRD en raison de demandes concessionnaires et adaptations nécessaires liées au Dossier Loi Sur l'Eau
- L'augmentation des honoraires (mission complémentaire DLE + honoraires complémentaires MOE en raison de l'allongement de la durée du chantier)
- Le coût de construction (hors VRD/EV) final est d'environ 1900€/m² SHAB.

Pour compenser l'augmentation du coût de revient, le plan de financement actualisé comprend :
- L'augmentation des prêts fonciers
- L'augmentation des fonds propres à 21%

Note sur le local partagé :
Concernant le local partagé pour les logements inclusifs, celui-ci fait l'objet d'un équilibre financier spécifique car soumis à une fiscalité différente (TVA 20%).
Le coût total de ce local est de 128 647 €TTC. Une subvention du département a été accordée à hauteur de 94 000€. Le reste à financer par Silène est donc de 34 647€TTC.

PSLA
Le bilan PSLA actualisé est le suivant :

DEPENSES			
	HT	**TVA 20,0%**	**TTC**
TOTAL FONCIER	193 541,90	33 281,34	226 823,24
TOTAL TRAVAUX	843,502,75	168 700,55	1 012 203,30
TOTAL HONORAIRES	69 788,30	13 957,66	83 745,96
TOTAL FRAIS ANNEXES	83 405,33	16 681,07	100 086,39
TOTAL DEPENSES (=PRIX DE REVIENT)	**1 190 238,28**	**232 620,62**	**1 422 858,90**
RECETTES			
		TVA 5.5%	
Vente	1 141 897,63	62 804,37	1 204 702,00
Subvention CARENE			27 500,00
Total Recettes			**1 232 202,00**
TVA résiduelle		-169 816,25	
Marge			- **20 840,65**
			- **4 168€/log**
			- **1,83%**

Le Bilan PSLA affiche un déficit de 20 841 €, soit 4 168€ /logement.

Comme pour les LLS, des aléas ont impactés le coût foncier (augmentation de la valeur d'acquisition du terrain, des travaux VRD/EV, et des honoraires MOE).

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable aux équilibres financiers et bilans financiers d'aménagement et PSLA actualisés et d'autoriser la Directrice Générale à signer les actes notariés ou sous seing privé pour la vente des lots à bâtir.

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