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

RECU EN PREFECTURE
Le 16 septembre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20260910-D00354510-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003545

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 10 SEPTEMBRE 2026

Délibération n° 9	**HEINLEX - SAINT-NAZAIRE - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION DES EMPRUNTS AVANT OS**

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 : Pierre LAFARGUE

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 15/02/25.
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière a été validée le 11/12/25.

Rappel du programme :

1) **Programme Silène - logements étudiants, inchangé depuis la dernière délibération :**



Superficie de l'îlot : 2 886 m²

Logements (2 699 m² SP) :
- 104 logements répartis en 96 T1 et 8 T3 (colocations) soit 2 171,50 m² shab.

Locaux communs (174 m² SP) :
- Accueil général/Hall
- Laverie
- Local vélos
- Local informatique
- Salle commune
- Local ménage
- Local rangement/Archive
- Salle d'étude
- Bureau/Vestiaire

La résidence sera financée en PLS

2) **Programme CROUS, construction d'un Restaurant Universitaire :**
- Surface : 1 733.50 m² surface dans œuvre
- Restaurant Universitaire situé au rdc de l'opération
- Prix de revient prévisionnel (établi par le CROUS) : 8 047 416,00 € HT

Le permis de construire a été obtenu le 11 décembre 2025, pour 107 logements étudiants, une salle de restauration et une cuisine collective.

Une première consultation de travaux a été lancée en février 2026. Les résultats et analyses des plis de la consultation travaux nous ont conduit à modifier le projet sur le programme résidence étudiante, à savoir notamment le déplacement de la salle polyvalente située en attique, engendrant la suppression de 3 logements, cela afin de respecter le budget travaux.

Un permis de construire modificatif a été déposé le 09/07/26.

Une seconde consultation travaux a été lancée en juin 2026, intégrant ces modifications de projet. A la suite de la consultation des entreprises et de l'attribution des marchés de travaux, le bilan de cette opération est le suivant :

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

	Prix de revient TTC (LASM) délib 15/02/24	Prix de revient TTC (LASM) délib 10/09/26	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	1 161 768,00 €	1 128 056,00 €	13,92%	10 846,69 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	6 787 613,00 €	6 020 031,00 €	74,30%	57 884,91 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	1 113 712,00 €	954 055,00 €	11,78%	9 173,61 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	9 063 093,00 €	8 102 142,00 €	100,00%	77 905,21 €

Soit un prix au m² de surface habitable de 3 731 € TTC.

Le plan de financement de la résidence étudiante est le suivant :

	Plan de financement délib 15/02/24	Plan de financement délib 10/09/26	%	Montant au logement
Autres subventions				
SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLS)	100 000,00 €	104 000,00 €	1,28%	961,54 €
Sous-total	100 000,00 €	104 000,00 €	1,28%	961,54 €
Prêts CDC				
CDC (PLS) sur 40 ans	3 473 287,00 €	3 040 238,00 €	37,52%	33 396,99 €
CDC (PLS Complémentaire) sur 40 ans	540 916,00 €	0,00 €	0,00%	5 201,12 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	1 148 890,00 €	1 113 576,00 €	13,74%	11 047,02 €
Sous-total	5 163 093,00 €	4 153 814,00 €	51,27%	49 645,13 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	600 000,00 €	0,00 €	0,00%	5 769,23 €
Prêt Phare	0,00 €	40 328,00 €	0,50%	
Prêt libre 1,89 % sur 40 ans	1 200 000,00 €	1 431 000,00 €	17,66%	11 538,46 €
Prêt libre 1,65 % sur 40 ans	2 000 000,00 €	2 373 000,00 €	29,29%	19 230,77 €
Sous-total	3 800 000,00 €	3 844 328,00 €	0,47 €	36 538,46 €
Fonds propres Silène	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
TOTAL FINANCEMENT	9 063 093,00 €	8 102 142,00 €	100,00%	77 905,21 €

Le niveau des loyers de la convention sera en moyenne de 15,18 € par mois et par m² de surface utile.

L'OS est prévu en octobre 2026 et la réception la réception au 4ème trimestre 2028 avec une durée prévisionnelle de chantier de 24 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