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

RECU EN PREFECTURE
le 23 juin 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442120369-20260618-D00350710-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°00350710

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 18 JUIN 2026

Délibération n° 2	ALLEE DU PLONGEON -SAINT NAZAIRE- ENGAGEMENT

L'An deux mille vingt six, le dix-huit juin, à 16 heures, s'est réuni le Bureau, en salle la Vigie, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Mme Céline GIRARD-RAFFIN, .

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

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

POUVOIRS :

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

Mme Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE

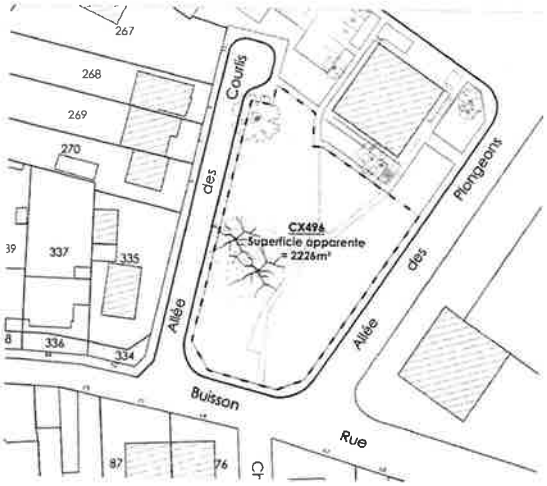
M. Christophe COTTA

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,

Direction de l'Offre Nouvelle
Responsable développement : Coralie BOJU

Silène envisage la réalisation de l'opération situé allée des Plongeons à Saint Nazaire de 9 logements en BRS, sur un foncier Silène (parcelle cadastrée CX 496 de 2226m²)





Logements : 9 logements individuels dont 2 T3 et 7 T4
Places de stationnements : 10 places extérieures
Hauteur des bâtiments : R+1
La Ville de Saint Nazaire a validé le principe de l'opération en commission urbanisme le 12/03/26 et a précisé des prescriptions à intégrer dans le programme du projet.

L'étude de marché réalisée par le service vente, a permis de convenir de **la grille de prix de vente suivante :**

Type	Shab (Approximatif au stade capa)	Redevance	Prix logement TTC	Prix logement TTC€/m² hab	Prix maxi du dispositif LBN (TTC €/m² hab)
T3	63,00 m²	59,22 €	199 080 €	3 160	3 200
T3	63,00 m²	59,22 €	199 080 €	3 160	3 200
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
T4	78,00 m²	73,32 €	224 640 €	2 880	3 000
	672,00 m²		1 970 640 €	2 933	

Ces prix répondent à la réglementation de l'OFS d'être en deçà de plus de 25% du prix de vente du neuf et il a été également vérifié que :

- le BRS reste attractif pour l'acquéreur d'un BRS dans 10 ans, en comparaison d'un achat dans l'ancien en pleine propriété.
- La solvabilité des ménages est conforme aux critères des banques.

Equilibre prévisionnel de l'opération :

Rue du Plongeon - Saint Nazaire

Code opération

Version 27/02/28

nb lgts	9	
SHAB m²	672,00 m²	74,67 m²/lgt

silène
L'HABITAT AU CŒUR.

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
Redevance BRS opérateur	9 000,00	0,00	9 000,00	1 000 €HT/lgt	
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	8 000,00	1 600,00	9 600,00		FORFAIT
Etudes de sols	6 000,00	1 200,00	7 200,00		FORFAIT
Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique	22 500,00	0,00	22 500,00	2 500 €HT/lgt	
Concessionnaires	27 000,00	5 400,00	32 400,00	3 000 €HT/lgt	
VRD-Réseaux- Espaces verts	135 000,00	27 000,00	162 000,00	15 000 €HT/lgt	
TOTAL FONCIER	**207 500,00**	**35 200,00**	**242 700,00**		
Marché de travaux	1 182 720,00	236 544,00	1 419 264,00	1 760 €HT/m²SHAB	
Aléas et imprévus	65 886,00	13 177,20	79 063,20		5%
Actualisation - révision	79 063,20	15 812,64	94 875,84		3,0%/an
TOTAL TRAVAUX	**1 327 669,20**	**265 533,84**	**1 593 203,04**		
MOE	144 949,20	28 989,84	173 939,04		11,0%
Bureau de Contrôle	10 541,76	2 108,35	12 650,11		0,8%
SPS	2 635,44	527,09	3 162,53		0,2%
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	5 400,00	1 080,00	6 480,00	600 €HT/lgt	
TOTAL HONORAIRES	**163 526,40**	**32 705,28**	**196 231,68**		
DO	39 043,09	0,00	39 043,09		2,0%
Frais Financiers	39 412,80	0,00	39 412,80		2,0%
Conduite d'Opérations & Gestion	78 825,60	0,00	78 825,60		4,0%
Commercialisation Interne	39 412,80	0,00	39 412,80		2,0%
Publicité	20 000,00	4 000,00	24 000,00		FORFAIT
TOTAL FRAIS ANNEXES	**216 694,29**	**4 000,00**	**220 694,29**		
PRIX DE REVIENT	**1 915 389,89**	**337 439,12**	**2 252 829,01**		
		TVA 5,5%			
Ventes	1 867 905,21	102 734,79	1 970 640,00	492 660 €TTC/lgt	
Subventions CARENE/Cap Atlantique			99 000,00	11 000 €TTC/lgt	
Subventions Département			22 500,00	2 500 €TTC/lgt	
Total Recettes	**1 989 405,21**		**2 092 140,00**		
TVA Résiduelle		-234 704,33			
MARGE			**74 015,32 €**	**8 224 €/lgt**	**3,96%**
MARGE avec participation OFS			**56 015,32 €**	**6223,924319**	***3,00%***
Apport capital OFS	2 000 €/lgt	ou 5% du coût du foncier en B2			

Il y aura également une recette pour Silène issue de la vente du foncier à l'OFS à hauteur de 240€ du m² de SDP, qui n'est pas intégrée au bilan de l'opération ci-dessus.

Planning de l'opération :

- Lancement consultation Moe : Juin 2026
- Dépôt du permis de construire : décembre 2026
- Appel d'offres : avril 2027
- Lancement commercial : 3ème trimestre 2027
- Démarrage des travaux : 4ème trimestre 2027
- Livraison : 2nd trimestre 2029

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Lancer les études afférentes
- Solliciter les subventions nécessaires
- Signer toutes conventions afférentes à cette opération en BRS

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

