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

RECU EN PREFECTURE
Le 23 juin 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442120369-20260618-D00351110-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003511

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 18 JUIN 2026

Délibération n°	LES GUIFETTES - SAINT-LYPHARD - LANCEMENT TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT OS
6	

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 d'opération : Laure BUNEL

La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau en date du 02 mars 2023
La délibération d'acquisition de l'assiette foncière est présentée au bureau du 18 juin 2026.



Silène est chargé d'une opération de construction de 13 logements collectifs pour une surface plancher de 789 m² pour les logements et 50 m² pour la cellule commerciale à RdC, rue de Bretagne à Saint-Lyphard.

Un premier permis de construire avait été déposé en décembre 2024, mais retiré suite à la réception d'un avis défavorable de l'ABF. Depuis la programmation a été retravaillée, passant de 15 à 13 logements. Un second permis de construire a été déposé le 14/11/25 et obtenu le 07/04/26.

A cet effet, Silène doit acquérir la parcelle section ZI n°94 d'une superficie de 945 m², appartenant à l'Etablissement Public Foncier.

Par ailleurs, L'EPF a proposé à SILENE de transférer la MOA pour la réalisation de la dépose des chevalets, du confortement des murs avoisinants et des adaptations de fondations en découlant y compris le pontage du puit et dévoiement d'un réseaux ENEDIS.

Une convention de transfert de MOA ou délégation sera signée entre l'EPF et Silène. Les dépenses seront supportées par l'EPF et sont estimés à hauteur de 67 375 €TTC, taux de TVA en vigueur.

Les bilans de cette opération sont les suivants :

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLA I pour 5 logements et en PLUS pour 8 logements.

Pour les logements :

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

LOGEMENT	Prix de revient TTC (LASM) délibération de lancement mars 2023 sur une base de 14 logements	Nouveau prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	250 278,49 €	281 802,55 €	12,84%	21 677,12 €
B - TRAVAUX BATIMENT	1 770 365,19 €	1 650 577,43 €	75,19%	126 967,49 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	352 606,41 €	262 736,22 €	11,97%	20 210,48 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	2 373 250,09 €	2 195 116,20 €	100,00%	168 855,09 €

	Plan de financement délibération délibération de lancement mars 2023 sur une base de 14 logements	Nouveau plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP				
FNAP (PLUS)	4 000,00 €	17 321,62 €	0,79%	2 165,20 €
FNAP (PLAi)	18 000,00 €	27 678,38 €	1,26%	5 535,68 €
Subvention T1/T2	4 200,00 €	7 000,00 €	0,32%	538,46 €
Subvention sobriété foncière		39 000,00 €	1,78%	3 000,00 €
Subvention zone PDL		5 200,00 €	0,24%	400,00 €
Subvention AMI cœur de bourg	14 000,00 €	0,00 €	0,00%	
Subvention logement séniors	15 600,00 €	0,00 €	0,00%	
Sous-total	55 800,00 €	96 200,00 €	4,38%	7 400,00 €
Autres subventions				
CAP ATLANTIQUE (PLUS PLAi, RU, Perf , Foncier)	90 000,00 €	115 500,00 €	5,26%	8 884,62 €
Participation EPF	63 359,80 €	63 359,80 €	2,89%	4 873,83 €
Sous-total	90 000,00 €	178 859,80 €	8,15%	8 884,62 €
Prêts CDC				
CDC (PLUS) sur 40 ans	797 467,48 €	691 580,39 €	31,51%	86 447,55 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	483 104,89 €	273 449,97 €	12,46%	54 689,99 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	139 705,29 €	164 183,00 €	7,48%	20 522,88 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	95 197,41 €	82 308,00 €	3,75%	16 461,60 €
Sous-total	1 515 475,07 €	1 211 521,36 €	55,19%	93 193,95 €
Autres prêts				
Action logement sur 40 ans	0,00 €	50 000,00 €	2,28%	12 000,00 €
Sous-total	0,00 €	50 000,00 €	2,28%	12 000,00 €
Fonds propres Silène	711 975,02 €	658 535,04 €	30,00%	50 656,54 €
TOTAL FINANCEMENT	2 373 250,09 €	2 195 116,20 €	100,00%	168 855,09 €

La baisse du prix de revient depuis la délibération de lancement de 2023 s'explique par la nouvelle programmation passant de 14 à 13 logements.

Le niveau des loyers de la convention (hors accessoires) sera en moyenne de 6,06 € par mois et par m² de surface utile pour les PLAI et de 6,72 € par mois et par m² de surface utile pour les PLUS.

Pour le commerce :
Le prix de revient T.T.C. et plan de financement (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi :

	Nouveau Prix de revient TTC
A - CHARGES FONCIERES	30 395,08 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisa	104 013,20 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	16 046,10 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	150 454,38 €

	Nouveau Plan de financement TTC
Prix de vente HT	129 166,67 €
Prix de vente TTC	155 000,00 €
Participation EPF TTC	4 015,20 €
Marge €	8 560,82 €
Marge %	5,5%

Planning prévisionnel actualisé :

- OS : octobre 2026 avec une durée prévisionnelle de chantier de 18 mois
- Livraison : 1er trimestre 2028.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable aux bilans financiers prévisionnels présentés et d'autoriser la Directrice Générale à solliciter et signer le contrat de réservation et acte de vente définitifs (inclus tout acte accessoire ou complémentaire nécessaire) pour la vente de la cellule commerciale, les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions (transfert de maîtrise d'ouvrage ou délégation) 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

