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

RECU EN PREFECTURE
Le 19 octobre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20261015-D00356110-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003561

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2026

Délibération n°	
9	**Vecquerie - Saint-Nazaire - Engagement**

L'An deux mille vingt six, le quinze octobre, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle du Côté jardin, 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, M. Christophe COTTA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. PATRICK LAMOOT, Mme Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE

POUVOIRS :

M. Jean-Michel CRAND donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

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

Direction de l'Offre Nouvelle
Responsable d'opération : Pierre LAFARGUE

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « Vecquerie » situé Route de Saint-Marc à Saint-Nazaire, d'environ 88 logements en accession sociale BRS.

Environnement de l'opération



SECTION	PARCELLE	SUPERFICIE	ZONE PLU
DP	277	7 m²	UAd1
DP	278	24 m²	UAd1
DP	284	1 246 m²	UAd1
DP	286	61 m²	UAd1
DP	287	300 m²	UAc
DP	288	313 m²	UAc + UAd1
DP	289	1 563 m²	UAc + UAd1
DP	290	1 563 m²	UAd1
DP	291	452 m²	UAd1
DP	292	602 m²	UAd1
DP	293	292 m²	UAd1
DP	294	326 m²	UAd1
DP	295	462 m²	UAd1
DP	296	302 m²	UAd1
DP	297	340 m²	UAd1
DP	298	451 m²	UAd1
DP	299	3 952 m²	UAd1
DP	300	1 912 m²	UAd1
DP	304	690 m²	UAd1
DP	305	1 207 m²	UAd1
DP	306	1 154 m²	UAd1

Silène est propriétaire des parcelles ci-contre et prévoit de l'aménagement ainsi que la construction d'au moins 88 logements en accession sociale BRS

En rouge la délimitation prévisionnelle du projet.
Un redécoupage castral sera nécessaire une fois le projet d'aménagement retenu.

Programme prévisionnel :
Superficie des îlots : environ 16 000 m²
Logements : 88 logements en BRS dont 8 maisons individuelles groupées (T3/T4) et 80 logements collectifs (T2 et T3) pour une surface plancher d'environ 5 170 m².
Places de stationnements et annexes : 1 place par logement + 10/15 places visiteurs
Complément de programme : Aménagement des voiries et espaces paysagers.
Le projet d'aménagement sera réalisé via 2 tranches composées de plusieurs ilots.

Une première consultation sera lancée cette année afin de retenir une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, pour la conception et réalisation de l'aménagement du site et création des ilots.
Une seconde consultation de maitrise d'œuvre sera lancée une fois le permis d'aménager déposé, pour retenir un ou plusieurs architectes pour la conception et réalisation des ilots.

- Coût travaux bâtiment : 1 843 € HT par m² SHAB
- Coût des travaux d'aménagement : 15 000 € HT/logement
- Prix de revient au m2 de Shab : 3 656 € TTC (TVA 20%)
- Prix de vente moyen : 2 850 €TTC/m²shab pour les logements collectifs, 3 000 €TTC/m²shab pour les maisons individuelles
- Marge : 3,00 %

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
Frais fonctionnement OFS	88 000,00	0,00	88 000,00	1 000 /HT/lgt	
Apport en capital OFS	176 000,00	0,00	176 000,00	2 000 /HT/lgt	
Frais de notaire	60 000,00	0,00	60 000,00		
Charges foncier	500 000,00	100 000,00	600 000,00		FORFAIT
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	40 000,00	8 000,00	48 000,00		FORFAIT
Etudes de sols/Environnement/Dossier loi sur l'eau	60 000,00	12 000,00	72 000,00		FORFAIT
Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique	140 800,00	0,00	140 800,00	1 600 /HT/lgt	
Concessionnaires	120 640,00	24 128,00	144 768,00	1 500 /HT/lgt	
VRD-Réseaux- Espaces verts Public	1 320 000,00	264 000,00	1 584 000,00	15 000 /HT/lgt	
TOTAL FONCIER	**2 505 440,00**	**408 128,00**	**2 913 568,00**		
Marché de travaux	8 581 120,00	1 716 224,00	10 297 344,00	1 843 /HT/m²SHAB	
Aléas et imprévus	495 056,00	99 011,20	594 067,20		5,0%
Actualisation - révision	311 885,28	62 377,06	374 262,34		3,0%
TOTAL TRAVAUX	**9 388 061,28**	**1 877 612,26**	**11 265 673,54**		
MOE	1 039 617,60	207 923,52	1 247 541,12	259 /HT/m²SHAB	10,5%
Bureau de Contrôle	60 000,00	12 000,00	72 000,00	750 /HT/lgt	FORFAIT
SPS	35 000,00	7 000,00	42 000,00	438 /HT/lgt	FORFAIT
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	40 000,00	8 000,00	48 000,00	500 /HT/lgt	FORFAIT
TOTAL HONORAIRES	**1 174 617,60**	**234 923,52**	**1 409 541,12**		
DO	285 664,29	0,00	285 664,29	3 246 /HT/lgt	2,0%
Frais Financiers	267 340,80	0,00	267 340,80	3 342 /HT/lgt	2,0%
Conduite d'Opérations & Gestion	401 011,20	0,00	401 011,20	5 013 /HT/lgt	3,0%
AMO	120 000,00	24 000,00	144 000,00		
Commercialisation Interne	267 340,80	0,00	267 340,80	3 342 /HT/lgt	2,0%
Publicité	60 000,00	12 000,00	72 000,00	750 /HT/lgt	FORFAIT
TOTAL FRAIS ANNEXES	**1 401 357,09**	**36 000,00**	**1 437 357,09**		
PRIX DE REVIENT	**14 469 475,97**	**2 556 663,78**	**17 026 139,75**		
		TVA			
Ventes Collectifs	10 822 976,30	595 263,70	11 418 240,00	2 850 /TTC/m² shab	
Ventes Individuelles	1 624 000,00	324 800,00	1 948 800,00	3 000 /TTC/m² shab	
Subventions CARENE			968 000,00	11 000 /TTC/lgt	
Vente foncier OFS	1 210 416,00	66 572,88	1 276 988,88	240 /HT/m² SDP	
Subventions Département			220 000,00	2 500 /TTC/lgt	
Total Recettes	**14 845 392,30**	**986 636,59**	**15 832 028,88**		
TVA Résiduelle		-1570 027,20			
MARGE			**375 916,33 /**	**4 699 /lgt**	**3,02%**

Planning prévisionnel :

- Lancement consultation urbaniste : Octobre 2026
- Désignation urbaniste : Mars 2027
- Dépôt Permis d'Aménager : Juillet 2027
- Lancement consultation Architecte : Septembre 2027
- Dépôt PC : 1er trimestre 2028
- OS travaux Tranche 1 : 4ème trimestre 2028
- Livraison Tranche 1 : 4ème trimestre 2030
- OS travaux Tranche 2 : 2ème trimestre 2029
- Livraison Tranche 2 : 2ème trimestre 2031

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 et signer les subventions correspondantes,
- Signer toutes conventions ou actes afférents à cette opération

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