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

RECU EN PREFECTURE
15 octobre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20261015-D0035620-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003562

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2026

Délibération n° 10	**Heinlex - Saint-Nazaire - Lancement des travaux et mobilisation des emprunts avant ordre de service**

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

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.
La délibération de lancement travaux et mobilisation des emprunts avant OS a été validée le 10/09/26.

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

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 avec une salle de restauration.

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 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 15/10/26	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	1 128 056,00 €	13,92%	10 846,69 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	6 020 031,00 €	74,30%	57 884,91 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	954 055,00 €	11,78%	9 173,61 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	8 102 142,00 €	100,00%	77 905,21 €

Soit un prix au m² de surface habitable de 3 731 €.
Le prix de revient est inchangé par rapport à la précédente délibération du 10/09/26.

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

	Plan de financement délib 10/09/26	Plan de financement délib 15/10/26	%	Montant au logement
Subventions				
SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLS)	104 000,00 €	104 000,00 €	1,28%	1 000,00 €
Sous-total	104 000,00 €	104 000,00 €	1,28%	1 000,00 €
Prêts CDC				
CDC (PLS) sur 40 ans	3 040 238,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	1 113 576,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	4 153 814,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Autres Prêts				
Prêt Phare 2,60 % sur 40 ans	40 328,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Prêt PLS 3,11% sur 40 ans (banque agrée par la CDC)	0,00 €	4 153 814,00 €	51,27%	39 940,52 €
Prêt libre complémentaire sur 40 ans taux fixe moyen 1,98%	0,00 €	3 844 328,00 €	47,45%	36 964,69 €
Prêt libre 1,89 % sur 40 ans	1 431 000,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Prêt libre 1,65 % sur 40 ans	2 373 000,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	3 844 328,00 €	7 998 142,00 €	98,72%	76 905,21 €
Fonds propres Silène	0,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €
TOTAL FINANCEMENT	8 102 142,00 €	8 102 142,00 €	100,00%	77 905,21 €

Le plan de financement a été modifié pour solliciter un prêt PLS distribué par un établissement de crédit habilité d'un taux et d'un montant identique à celui du prêt CDC PLS.
Un prêt complémentaire sur 40 ans avec un taux fixe moyen de 1,98% sera également sollicité.

En conséquence, une nouvelle demande de financement pourrait être déposée cette année, si nécessaire, modifiant le loyer max à 15,33 € par mois et par m² de surface utile, valeur 2026.

L'OS est prévu en octobre 2026, sous réserve de la signature du foncier par SILENE et l'Etat au préalable, la réception est prévue 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

