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

RECU EN PREFECTURE
15 octobre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20261015-D0035560-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003556

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2026

Délibération n° 4	VEFA Spirit- Croix du sud- Saint-Brévin-les-Pins - Engagement et acte

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 développement : Coralie BOJU

Le promoteur SPIRIT réalise une **opération nommée « CANOPEE »** de 40 logements située **Avenue de la Croix du Sud à Saint-Brévin les Pins**, dont le permis de construire a été déposé le 10 juin 2026 via la SCCV Pont Renaud.



Il propose à Silène d'acquérir **en VEFA 10 logements sociaux (4 PLUS, 3 PLAI et 3 PLS),** 10 places de stationnement en extérieur, 6 jardins individuels.

L'opération est située sur les parcelles cadastrées section ZT 55 et 56, pour une surface de 6078 m². Le programme Silène totalise 494,72 m² SHAB et comporte 6 logements T2, 3 logements T3 et 1 logements T4.

En accord avec le vendeur, et après avoir obtenu l'avis du service du Domaine le 10 août 2026, **le prix de vente est arrêté à 2 200 € HT (PLAI/PLUS) et 2 700 € HT (PLS).** Ce prix reste sous la marge de 10% et se justifie par sa conformité aux nouvelles modalités de plafonds du Département communiquées après l'avis des Domaines.

Les loyers prévisionnels sont les suivants : 6,53 €/m² SU (PLAI), 7,36 €/m² SU (PLUS), et **10,00 €/m² SU (PLS).**
La valeur du loyer PLS retenue pour calculer l'équilibre de l'opération est inférieure au prix plafond de la convention APL.
Cette valeur sera actualisée selon l'indice IRL à la date de mise en location des logements et pourra être revue à la hausse par la suite en fonction de l'évolution du marché locatif.

Equilibre prévisionnel de l'opération :

	Prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - ACQUISITION VEFA	**1 247 633,75 €**	**93,82%**	**124 763,38 €**
B - FRAIS DIVERS ET ALEAS	**82 213,98 €**	**6,18%**	**8 221,40 €**
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	**1 329 847,73 €**	**100,00%**	**132 984,77 €**

	Plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	**2 000,00 €**	**0,15%**	**500,00 €**
FNAP (PLAi)	**12 600,00 €**	**0,95%**	**4 200,00 €**
Subvention T1/T2	**3 000,00 €**	**0,23%**	**1 000,00 €**
Subvention Zone PDL	**7 000,00 €**	**0,53%**	**1 000,00 €**

Sous-total	**24 600,00 €**	**1,85%**	**2 460,00 €**
Autres subventions			
EPCI	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**
Sous-total	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	**257 194,03 €**	**19,34%**	**64 298,51 €**
CDC (PLAi) sur 40 ans	**124 211,24 €**	**9,34%**	**41 403,75 €**
CDC (PLS) sur 40 ans	**94 850,00 €**	**7,13%**	**31 616,67 €**
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	**192 800,00 €**	**14,50%**	**48 200,00 €**
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	**107 369,00 €**	**8,07%**	**35 789,67 €**
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	**91 405,00 €**	**6,87%**	**30 468,33 €**
Sous-total	**867 829,27 €**	**65,26%**	**86 782,93 €**
Autres prêts			
Action logement sur 40 ans	**36 000,00 €**	**2,71%**	**12 000,00 €**
CDC PLS Complémentaire	**95 553,48 €**	**7,19%**	**31 851,16 €**
Sous-total	**131 553,48 €**	**9,89%**	**12 000,00 €**
Fonds propres Silène	**305 864,98 €**	**23,00%**	**30 586,50 €**
TOTAL FINANCEMENT	**1 329 847,73 €**	**100,00%**	**132 984,77 €**

Planning prévisionnel :

- Signature du CR et dépôt d'agrément : 4e Trimestre 2026,
- Signature acte : 1er Trimestre 2027,
- Démarrage chantier : suivant commercialisation promoteur,
- Livraison : suivant commercialisation promoteur.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Signer le contrat de réservation et l'acte définitif ainsi que ses annexes ou accessoires,
- Solliciter et signer les subventions et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de la commune de Saint-Brévin les Pins,
- Signer toutes conventions afférentes 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