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

RECU EN PREFECTURE
15 octobre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20261015-D00355710-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003557

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2026

Délibération n° 5	**Lot H3 – Moulin du Pé- 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 :

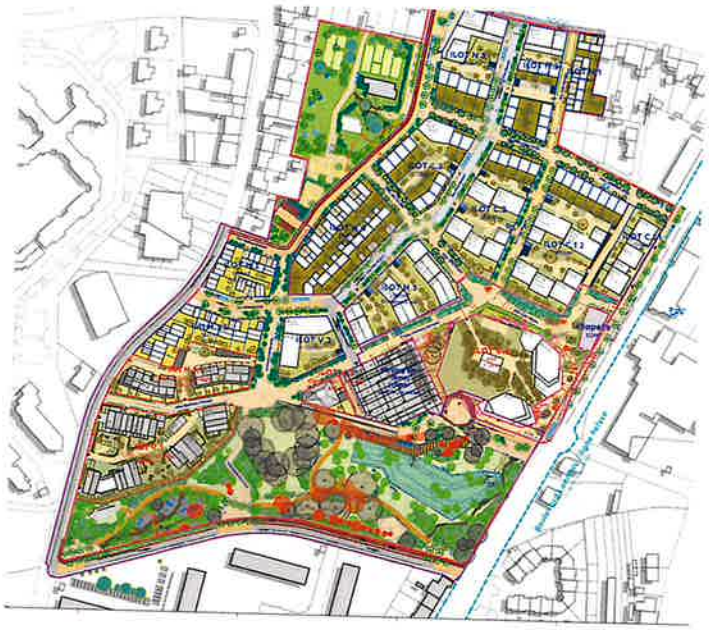
ASSISTAIENT A LA REUNION :

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 développement : Coralie BOJU

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « lot H3 » dans la ZAC de Moulin du Pé à Saint-Nazair comprenant 47 logements répartie sur 3 bâtiments.
La programmation détaillée comprend :

- 25 logements en BRS
- 22 logements en LLS (13 PLUS et 9 PLAi)



Ce projet reprend les standards d'opération de Silène.

Pour le bilan BRS :

Grille des prix de ventes envisagés :

Typologie	Nb logts	Shab unitaire	Prix TTC/m² SHAB (logement)	Prix logement TTC	Prix Plafond Les Biens Négociés
T2	11	45,00 m²	2 845 €/m²	128 025 €	3100€/m²
T3	12	60,00 m²	2 783 €/m²	166 980 €	3000€/m²
T4	2	75,00 m²	2 866 €/m²	214 950 €	3000€/m²
Ensemble	**25**	**1 365 m²**	**2 815 €/m²**	**3 841 935 €**	

- Coût travaux bâtiment de 1780 € HT par m² SHAB
- Coût des travaux VRD : 70 € HT par m² SHAB

H3 Moulin du Pé

Version 27/02/26

nb lgts	25	
SHAB m²	1 365,00 m²	54,60 m²/lgt

silène
L'HABITAT AU CŒUR.

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
Redevance BRS opérateur	25 000,00	5 000,00	30 000,00	1 000 €HT/lgt	
Rachat places stationnement SONADEV	175 000,00	35 000,00	210 000,00	7 000 €HT/lgt	
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	10 000,00	2 000,00	12 000,00		FORFAIT
Etudes de sols	7 500,00	1 500,00	9 000,00		FORFAIT
Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique	62 500,00	0,00	62 500,00	2 500 €HT/lgt	
Concessionnaires	25 000,00	5 000,00	30 000,00	1 000 €HT/lgt	
VRD-Réseaux- Espaces verts	95 550,00	19 110,00	114 660,00	70 €HT/m²SHAB	
TOTAL FONCIER	**400 550,00**	**67 610,00**	**468 160,00**		
Marché de travaux	2 429 700,00	485 940,00	2 915 640,00	1 780 €HT/m²SHAB	
Aléas et imprévus	126 262,50	25 252,50	151 515,00		5%
Actualisation - révision	176 767,50	35 353,50	212 121,00		3,5%/an
TOTAL TRAVAUX	**2 732 730,00**	**546 546,00**	**3 279 276,00**		
MOE	239 898,75	47 979,75	287 878,50		9,5%
Bureau de Contrôle	14 000,00	2 800,00	16 800,00		0,8%
SPS	5 050,50	1 010,10	6 060,60		0,2%
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	15 000,00	3 000,00	18 000,00	600 €HT/lgt	
TOTAL HONORAIRES	**273 949,25**	**54 789,85**	**328 739,10**		
DO	74 273,50	0,00	74 273,50		2,0%
Frais Financiers	76 838,70	0,00	76 838,70		2,0%
Conduite d'Opérations & Gestion	153 677,40	0,00	153 677,40		4,0%
Commercialisation Interne	76 838,70	0,00	76 838,70		2,0%
Publicité	25 000,00	5 000,00	30 000,00		FORFAIT
TOTAL FRAIS ANNEXES	**406 628,30**	**5 000,00**	**411 628,30**		
PRIX DE REVIENT	**3 813 857,55**	**673 945,85**	**4 487 803,40**		
		TVA 5,5%			
Ventes	3 641 644,55	200 290,45	3 841 935,00	960 484 €TTC/lgt	
Subventions CARENE/Cap Atlantique			275 000,00	11 000 €TTC/lgt	
Subventions Département			62 500,00	2 500 €TTC/lgt	
Total Recettes	**3 979 144,55**		**4 179 435,00**		
TVA Résiduelle		-473 655,40			
MARGE	**165 287,00 €**			**6 611 €/lgt**	**4,54%**
MARGE avec participation OFS	**115 287,00 €**			**4611,479911**	***3,17%***

Pour le bilan LLS :

- 22 logements T2, T3 et T4
- Coût travaux bâtiment de 1800 € HT par m² SHAB
- Coût des travaux d'aménagement : 100 € HT par m² SHAB
- Loyers : 7,65€/m² SU (PLUS) et 6,80 €/m² SU (PLAI) ;
- 25 % de fonds propres

Equilibre prévisionnel de l'opération en LLS :

	Prix de revient TTC (LASM)	%	Montant au logement
A - CHARGES FONCIERES	666 932,84 €	17,66%	30 315,13 €
B - TRAVAUX BATIMENT	2 528 347,56 €	66,95%	114 924,89 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	581 197,62 €	15,39%	26 418,07 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	3 776 478,02 €	100,00%	171 658,09 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	Plan de financement	%	Montant au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	5 200,00 €	0,14%	400,00 €
FNAP (PLAi)	56 700,00 €	1,50%	6 300,00 €
Sous-total	61 900,00 €	1,64%	2 813,64 €
Autres subventions			
SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLUS PLAi, Perf, Foncier)	452 380,00 €	11,98%	20 562,73 €
Sous-total	452 380,00 €	11,98%	20 562,73 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	1 078 963,66 €	28,57%	82 997,20 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	603 004,79 €	15,97%	67 000,53 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	344 097,00 €	9,11%	26 469,00 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	232 013,00 €	6,14%	25 779,22 €
Sous-total	2 258 078,45 €	59,79%	102 639,93 €
Autres prêts			
Action logement	60 000,00 €	1,59%	12 000,00 €
Sous-total	60 000,00 €	1,59%	12 000,00 €
Fonds propres Silène	944 119,51 €	25,00%	42 914,52 €
TOTAL FINANCEMENT	3 776 478,02 €	100,00%	171 658,09 €

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Les parkings seront achetés par Silène à 7K€ la place, dans le silo. Il a été validé d'acheter 0,7 places par LLS et 1 place par BRS. Les deux simulations financières intègrent ce montant d'acquisition.
- Des observations ont été faites par Silène à la SONADEV et l'archi conseil de la ZAC, sur les adaptations nécessaires dans la fiche de lot et au cahier des charges pour assurer la réussite de l'opération (compacité des bâtiments et orientations, privilégier le R+3 maximum, surface vitrée contenue, ne pas figer le mode constructif).
- Il est prévu en accord avec la SONADEV et SNA que les 25 logements prévus en BRS puissent être revus en LLS classiques, en cas de difficultés de commercialisation au sein de la ZAC. C'est d'ailleurs pourquoi le planning prévisionnel a été calé pour permettre d'échelonner la mise en vente de BRS. La commercialisation Silène ne devant pas altérer la commercialisation de l'ilot V1 réalisée par le CISN.

Planning prévisionnel :

- Lancement des études : 4e Trimestre 2026
- Dépôt PC : 2nd Semestre 2027
- OS : 2028
- Livraison : 2030

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 et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de Saint-Nazaire Agglomération,
- 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