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

RECU EN PREFECTURE
15 octobre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20261015-D0035590-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003559

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2026

Délibération n°	VEFA Jules Vernes – Edouard Denis - Montoir de Bretagne - Acquisition VEFA
7	

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'opérations : Lucie DEFROMERIE

Le promoteur EDOUARD DENIS avait déposé un premier permis de construire le 01/08/24 (et complété le 03/10/24) sur les parcelles cadastrées section AI numéros 2,3,13 et 214 pour une surface de 9843 m².

L'opération « 1396E1 », à Montoir avait pour objet l'acquisition en VEFA de 32 logements locatifs sociaux auprès du promoteur Edouard Denis dont 7 PLAi 9 PLUS et 16 PLS dans une opération totale de 70 logements.

L'acquisition a été validé en bureau du 07 Novembre 2024.

Le contrat de réservation a été signé ensuite avec le promoteur le 19 décembre 2024 et les agréments ont été obtenus le 9 janvier 2025 et la Convention financière de Saint Nazaire agglomération le 6 Mai 2025.

À la suite de la découverte d'une zone humide et de la modification du projet, une nouvelle acquisition a été validée en bureau du 09 avril 2026.

Dans le cadre de l'instruction du PC, le promoteur a dû revoir son projet, ce qui porte l'opération à 59 logements. Le permis de construire a aujourd'hui été obtenu.





EDOUARD DENIS propose :

- à Silène d'acquérir en VEFA non plus 32 logements sur 2 bâtiments, mais 30 logements sur 1 bâtiment
- à CISN RL d'acquérir en VEFA non plus 22 logements sur 2 bâtiments, mais 19 logements sur 1 bâtiment en copropriété avec de l'accession libre.

Et commercialisera non plus 16 logements en accession libre mais 10 au total.

Le programme Silène d'une surface habitable non plus de 1922.53m², mais de 1890.03m² shab comporte non plus 11 logements T2 mais 10, non plus 17 logements T3 mais 14, non plus 2 logements T4 mais 5 et non plus 2 logements T5 mais 1 T5.
Silène prévoit toujours 7 PLAi, 9 PLUS et non plus 16 PLS mais 14.

L'équilibre prévisionnel est le suivant :

PRIX DE REVIENT	Prix TTC	%	Coût au logement
A - ACQUISITION VEFA	4 757 308,76 €	95,40%	158 576,96 €
B - FRAIS DIVERS ET ALEAS	229 510,62 €	4,60%	7 650,35 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	4 986 819,38 €	100,00%	166 227,31 €

PLAN DE FINANCEMENT	Prix TTC	%	Coût au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	3 600,00 €	0,07%	400,00 €
FNAP (PLAi)	44 100,00 €	0,88%	6 300,00 €
sous-total	47 700,00 €	0,96%	1 590,00 €
Autres subventions			
SAINT-NAZAIRE AGGLO (VEFA)	237 478,50 €	4,76%	7 915,95 €
Sous-total	237 478,50 €	4,76%	7 915,95 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	750 566,46 €	15,05%	25 018,88 €
CDC (PLAi) sur 40 ans	416 061,95 €	8,34%	13 868,73 €
CDC (PLS) sur 40 ans	1 102 400,47 €	22,11%	36 746,68 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	513 036,28 €	10,29%	17 101,21 €
CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans	347 382,63 €	6,97%	11 579,42 €
CDC FONCIER (PLS) sur 50 ans	574 829,22 €	11,53%	19 160,97 €
Sous-total	3 704 277,01 €	74,28%	123 475,90 €
Autres prêts			
Action logement	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-total	0,00 €	0,00%	0,00 €
Fonds propres Silène	997 363,87 €	20,00%	33 245,46 €
TOTAL FINANCEMENT	4 986 819,38 €	100,00%	166 227,31 €

La valeur du loyer PLS retenue pour calculer l'équilibre de l'opération n'est pas modifiée par rapport à la délibération précédente.
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.

Le prix de vente, a été revu à la baisse, et n'est plus de 2 325€ HT/m² hab mais et comme validé par France Domaines en date du 06/03/2026, il est de 2 250€ HT/m² hab pour les PLUS PLAi et 2400€ HT/m² hab pour les PLS (soit environ 2310€/m² shab).

Planning prévisionnel :

- Signature du nouveau CR : 2nd Sem 2026

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 actes ainsi que ses annexes ou accessoires,
- 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