

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003286

Le 03 mars 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250227-00012390-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 27 FEVRIER 2025

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Délibération n°<br><br>4 | PRESBYTERE D'ESCOUBLAC - LA BAULE - ENGAGEMENT |
|--------------------------|--|

L'An deux mille vingt cinq, le 27 février, à 14 heures 00, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,  
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la valorisation du patrimoine,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Responsable Développement : Coralie BOJU  
Responsable d'opération : Pierre LAFARGUE

La ville de LA BAULE sollicite Silène pour réaliser une opération de 9 à 10 logements locatifs sociaux dans le cadre de la réhabilitation du Presbytère d'Escoublac avenue Henri Bertho.



### Environnement de l'opération

Le Presbytère est implanté sur les parcelles AN 485 et AN 487 au centre du bourg d'Escoublac à proximité des commerces.

Dans le cadre de cette opération, la commune souhaite réaliser **prioritairement un programme de logements inclusifs pour des personnes en situation de handicap**. Silène s'est rapproché d'HAPI'Coop la coopérative de l'Habitat Accompagné, Partagé et Inclusif pour la gestion du projet d'habitat inclusif, qui a indiqué son intérêt pour ce projet.

Si toutefois le projet d'habitat inclusif ne pouvait pas être mise en œuvre, l'opération serait réalisée en logements familiaux avec un fléchage prioritaire d'une partie des logements pour des personnes en situation de handicap.

### Programme prévisionnel :

**Superficie du foncier :** 1297 m<sup>2</sup>

**Logements :** 10 logements collectifs ou 9 logements + une salle commune (selon les subventions mobilisables).

**Places de stationnements :** 7

**Annexes :** Caves privatives et jardin pour une partie des appartements

**Hauteur du bâtiment :** R+1 + combles

### Equilibre prévisionnel de l'opération sur une base de 10 logements :

Compte tenu du coût important des travaux de rénovation et d'extension du bâtiment (2 405 € HT / m<sup>2</sup> de SHAB y compris imprévus), Silène a sollicité la participation de la Ville pour une subvention exceptionnelle de 275 000 euros et une cession gracieuse du foncier avec le bâtiment existant.

Dans son avis du 3 février 2025 la Direction de l'Immobilier de l'Etat a évalué la valeur du bien à 300 000€.

Compte tenu du niveau de ressources des futurs résidents, la majorité du projet serait financée en PLAI.

Sur cette base, le projet peut s'inscrire dans les standards d'opération de Silène. Ainsi, le bilan d'opération prévoit :

- 25 % de fonds propres
- Un prix de revient de 141 784.46€ TTC / logement ;
- Loyers : 7.86 €/m² SU (PLUS) et 6.99 €/m² SU (PLAi)
- Coût travaux 2 473 € HT par m² SHAB (imprévus et VRD compris) ;
- Reconstitution des Fonds Propres à la 41<sup>ème</sup> année

|   | Prix TTC              | %              | Répartition au logement |
|---|-----------------------|----------------|-------------------------|
| <b>A - CHARGES FONCIERES</b>                                    | <b>76 639,81 €</b>    | <b>5,41%</b>   | <b>7 663,98 €</b>       |
| <b>B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)</b> | <b>1 170 584,46 €</b> | <b>82,56%</b>  | <b>117 058,45 €</b>     |
| <b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>                                 | <b>170 620,29 €</b>   | <b>12,03%</b>  | <b>17 062,03 €</b>      |
| <b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>                     | <b>1 417 844,56 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>141 784,46 €</b>     |
|   | Prix TTC              | %              | Répartition au logement |
| <b>Subvention FNAP</b>  |                       |                |                         |
| <b>FNAP (PLUS)</b>  | <b>1 500,00 €</b>     | <b>0,11%</b>   | <b>500,00 €</b>         |
| <b>FNAP (PLAi)</b>  | <b>63 000,00 €</b>    | <b>4,44%</b>   | <b>9 000,00 €</b>       |
| <b>FNAP (petits lgts)</b>                                       | <b>5 000,00 €</b>     | <b>0,35%</b>   | <b>500,00 €</b>         |
| <b>FNAP (AA)</b>  | <b>5 000,00 €</b>     | <b>0,35%</b>   | <b>500,00 €</b>         |
| <b>FNAP zone PDL</b>  | <b>10 000,00 €</b>    | <b>0,71%</b>   | <b>1 000,00 €</b>       |
| <b>sous-total</b>   | <b>84 500,00 €</b>    | <b>5,96%</b>   | <b>8 450,00 €</b>       |
| <b>Autres subventions</b>                                       |                       |                |                         |
| <b>CAP ATLANTIQUE</b>   | <b>117 000,00 €</b>   | <b>8,25%</b>   | <b>11 700,00 €</b>      |
| <b>Ville de LA BAULE</b>  | <b>275 000,00 €</b>   | <b>19,40%</b>  | <b>27 500,00 €</b>      |
| <b>Sous-total</b>   | <b>392 000,00 €</b>   | <b>27,65%</b>  | <b>39 200,00 €</b>      |
| <b>Prêts CDC</b>  |                       |                |                         |
| <b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>                                    | <b>86 795,41 €</b>    | <b>6,12%</b>   | <b>28 931,80 €</b>      |
| <b>CDC (PLAi) sur 40 ans</b>                                    | <b>279 822,81 €</b>   | <b>19,74%</b>  | <b>39 974,69 €</b>      |
| <b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>                           | <b>67 544,10 €</b>    | <b>4,76%</b>   | <b>22 514,70 €</b>      |
| <b>CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans</b>                            | <b>104 721,10 €</b>   | <b>7,39%</b>   | <b>14 960,16 €</b>      |
| <b>Sous-total</b>   | <b>538 883,42 €</b>   | <b>38,01%</b>  | <b>53 888,34 €</b>      |
| <b>Autres prêts</b>   |                       |                |                         |
| <b>Action logement sur 40 ans</b>                               | <b>48 000,00 €</b>    | <b>3,39%</b>   | <b>4 800,00 €</b>       |
| <b>Autres (à préciser)</b>                                      | <b>0,00 €</b>         | <b>0,00%</b>   | <b>0,00 €</b>           |
| <b>Sous-total</b>   | <b>48 000,00 €</b>    | <b>3,39%</b>   | <b>4 800,00 €</b>       |
|   |                       |                |                         |
| <b>Fonds propres Silène</b>                                     | <b>354 461,10 €</b>   | <b>25,00%</b>  | <b>35 446,11 €</b>      |
| <b>TOTAL FINANCEMENT</b>  | <b>1 417 844,52 €</b> | <b>100,00%</b> | <b>141 784,45 €</b>     |

**Planning prévisionnel :**

- Lancement consultation de Moe : Mars 2025
- Dépôt PC modificatif + agrément : Juin 2025
- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2026
- Livraison : 2<sup>nd</sup> trimestre 2027

**Enjeux, besoins particuliers de l'opération :**

Obtenir les autorisations du Département et des services de l'Etat pour réaliser le projet d'habitat inclusif

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
- Signer le compromis / la promesse ainsi que ses annexes ou accessoires pour l'acquisition du foncier

**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**

