

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

RECU EN PREFECTURE

Le 03 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003287

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20250227-00032870-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 27 FEVRIER 2025

Délibération n°  5	RESIDENCE ETUDIANTE - SAINT-NAZAIRE - ACQUISITION DE L'ASSIETTE FONCIERE
--------------------------	---

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 :**

**A 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.

La délibération d'engagement de cette opération a été validée par le Bureau en date du 20 décembre 2018.



Silène est chargé d'une opération de construction d'une résidence étudiante de 52 logements soit au total 77 lits en R+12 et d'une cellule d'activités en rez-de-chaussée adressée depuis la place de la Rampe à Saint Nazaire pour une surface plancher de 2 434,15 m<sup>2</sup> au total.

Les données du projet ont évolué significativement depuis la désignation de l'équipe de MOE en juin 2021, à l'issue de la procédure de concours. Le budget des travaux a augmenté de plus de 35% sur la base de la dernière estimation communiqué par l'équipe de MOE fin 2024, et le contexte économique des finances publiques impose de revoir la programmation et le plan de financement initial.

Afin de préserver l'équilibre économique de l'opération et permettre sa réalisation, nous avons engagé avec l'équipe de MOE une rationalisation du projet permettant de réaliser davantage de logements dans la même enveloppe et de diminuer son coût. Les premiers retours concernant la possibilité de réaliser davantage de logement dans l'enveloppe du bâtiment sont positifs.

En parallèle, suite aux nombreux échanges et consultations menées avec les opérateurs depuis un an, nous devrions pouvoir lancer prochainement les travaux préparatoires pour réaliser les fouilles archéologiques.

Ces travaux imposent d'acquérir préalablement les emprises foncières nécessaires sachant que le projet n'est pas remis en cause à ce stade :

- Parcelle XY n°83 d'une superficie de 324m<sup>2</sup> appartenant à la ville de Saint Nazaire
- Parcelle XY n°85 (déclassement du domaine public) d'une superficie de 288 m<sup>2</sup> appartenant à la ville de Saint Nazaire.



En application des articles 256A, 256B et 278 sexies du Code Général des impôts et du Bulletin Officiel des impôts (TVA-IMM-10-10-10-20120912), « Les livraisons d'immeubles réalisées à titre onéreux par les opérateurs publics, et notamment les collectivités territoriales, entrent en concurrence avec celles des opérateurs privés lorsqu'elles s'inscrivent dans une démarche économique d'aménagement de l'espace ou de maîtrise d'ouvrage. Sont donc imposables, quand bien même le cédant les aurait réalisées en tant qu'autorité publique à raison des procédures mises en œuvre, les cessions de terrains à bâtir ou de constructions résultant de l'aménagement d'emprises acquises à cette fin, voire d'origine domaniale non établie, dès lors que le cadre administratif (notamment la motivation des actes en cause) fait apparaître

*une telle volonté de valoriser son activité et de répondre aux besoins des acquéreurs comme pourrait le faire un intervenant privé. »*

Conformément à la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2015, le prix de cession net vendeur a été fixé à un montant total de 220 792,35€TTC.

En accord avec le vendeur, et après avoir demandé l'avis de France Domaines en date du 18/06/2024 et avoir requis l'actualisation du montant du foncier en octobre 2024 (accord tacite) le prix de vente est arrêté à 220 792,35€ TTC (176 633,88€HT et TVA de 44 158,47€).

En conséquence, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir autoriser la Directrice Générale à signer l'acte notarié ou l'acte administratif correspondant et ses annexes, au prix indiqué, frais d'acte et de publication en sus.

**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**

