

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

RECUEIL EN PREFECTURE

Le 31 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003305

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20250327-000133290-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 27 MARS 2025**

Délibération n° 2	MOULIN DU PE - SAINT-NAZAIRE - CONTRAT DE RESERVATION ET MOBILISATION DES EMPRUNTS
---------------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le vingt-sept mars, à 14 heures, 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. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

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 missions et projets transversaux.



Le Promoteur SOGEPROM réalise une opération ZAC Moulin du Pé à Saint Nazaire.

Silène devait acquérir en VEFA 27 logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLAI a) dans 1 bâtiment en R+4. Afin de rentrer dans leur épure financière, il nous a été proposé d'acquérir seulement 11 logements en mixité sociale à la cage en lieu et place des 27 initiaux (voir délibération précédente).

Cette solution, ne suffit pas à l'équilibre financier de l'opération du promoteur. Silène, a donc accepté de revoir son offre d'acquisition à la hausse en passant de 2 200 €HT à 2 225 €HT/m² SHAB.

L'équilibre et le prix de revient total de l'opération restent inchangés, car cette augmentation est financée par une diminution de l'enveloppe provisionnée pour les ajustements de prestations techniques, dans la mesure où la notice descriptive correspond au cahier des charges de Silène.

L'équilibre de l'opération T.T.C. (avec application du taux de TVA en vigueur) s'établit ainsi :

Nouvelle répartition du prix de revient :

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - ACQUISITION VEFA	1 635 067,92 €	93,88%	148 642,54 €
B - FRAIS DIVERS ET ALEAS	106 633,01 €	6,12%	9 693,91 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 741 700,93 €	100,00%	158 336,45 €

Plan de financement

	Prix TTC délibération 11/07/24	%	Financement au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	4 800,00 €	0,28%	
FNAP (PLA-ITG)	44 073,00 €	2,53%	
sous-total	48 873,00 €	2,81%	4 443,00 €
Autres subventions			
CARENE	141 918,00 €	8,15%	
ACTION LOGEMENT	0,00 €	0,00%	
Sous-total	141 918,00 €	8,15%	12 901,64 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	588 794,58 €	33,81%	
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	172 394,13 €	9,90%	
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	345 889,17 €	19,86%	
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	134 576,91 €	7,73%	
Sous-total	1 241 654,79 €	71,29%	112 877,71 €
Autres prêts			
Action logement	48 000,00 €	2,76%	4 363,64 €
Fonds propres Silène	261 255,14 €	15,00%	23 750,47 €
TOTAL FINANCEMENT	1 741 700,93 €	100,00%	158 336,45 €

Soit un prix d'acquisition VEFA au m² de surface habitable de 2 225 €HT.

L'avis des Domaines a été demandé en date en février 2024.

Le niveau des loyers de la convention sera de 7.00€ (PLUS), 6.22€ (PLAI) et 5.86 € (PLAI A) par mois et par m² de surface utile.

L'OS travaux devrait être donné au 3^{ème} trimestre 2025, sous réserve de la pré-commercialisation des logements par Sogeprom. La réception est prévue le 4^{ème} trimestre 2027.

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 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

