

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

RECU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003186

Le 18 juillet 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240711-00031860-DE

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 JUILLET 2024

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

L'An deux mille vingt quatre, le 11 juillet, 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 Franck HERVY, Vice-Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Xavier PERRIN donne pouvoir à M. Franck HERVY

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :



Le Promoteur SOGEPROM réalise une opération de 85 logements 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+5 et 27 stationnements non boxés. A la vue de la conjoncture, SOGEPROM connaît des difficultés de commercialisation. Le projet a été revu afin de permettre des économies. Cependant, afin de rentrer dans leur épure financière, il nous est proposé d'acquérir seulement 11 logements en mixité au palier en lieu et place des 27 initiaux.

Un nouveau permis de construire a été déposé en juin 2024.

Les répartitions typologiques et stationnements sont les suivants :

	T2	T3	T4	T5	TOTAL	Stationnements
LLS 7 PLUS 4 PLAI (dont 2 PLAI a)	5	4	1	1	11	6

1 / Equilibre prévisionnel de l'opération de logements locatifs :

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLA I pour 2 logements, en PLAI a pour 2 logements et en PLUS pour 7 logements.

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

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - ACQUISITION VEFA	1 604 461,59 €	92,98%	145 860,14 €
B - FRAIS DIVERS ET ALEAS	121 146,78 €	7,02%	11 013,34 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 725 608,37 €	100,00%	156 873,49 €

	Prix TTC délibération 12/10/23	%	Financement au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	7 800,00 €	0,45%	
FNAP (PLA-ITG)	72 346,00 €	4,19%	
sous-total	80 146,00 €	4,64%	7 286,00 €
Autres subventions			
CARENE	140 700,00 €	8,15%	
ACTION LOGEMENT	0,00 €	0,00%	
Sous-total	140 700,00 €	8,15%	12 790,91 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	538 988,66 €	31,23%	
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	134 942,39 €	7,82%	
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 a	332 148,60 €	19,25%	
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 5	129 561,05 €	7,51%	
Sous-total	1 135 640,70 €	65,81%	103 240,06 €
Autres prêts			
Action logement	24 000,00 €	1,39%	2 181,82 €
Fonds propres Silène	345 121,67 €	20,00%	31 374,70 €
TOTAL FINANCEMENT	1 725 608,37 €	100,00%	156 873,49 €

Soit un prix d'acquisition VEFA au m² de surface habitable de 2 200 €HT.

L'avis des Domaines a été demandé en date en septembre 2023.

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, l'acte de vente définitif ainsi que leurs 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

