

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 18 juillet 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003187

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240711-00031870-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 JUILLET 2024**

Délibération n°	L'ILE DE L'ETIER - SAINT-NAZAIRE - ENGAGEMENT
3	

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 :

Silène envisage la réalisation de 3 opérations pour développer un total de 25 logements sur le secteur du Clos de l'Étang (quartier IMMACULEE) à Saint NAZAIRE.



Environnement de l'opération

Ces sites ont été identifiés en groupe foncier avec l'ADDRN, la DUAD et DH depuis le 31 Aout 2022 et validés lors de l'atelier de projet urbain du 12 décembre 2022 comme propices au développement de logements sociaux. Silène attendait une fiche de lot de la DUAD pour lancer les opérations, mais il a été décidé en avril 2024 de travailler sur ces sites sans fiche de lot, en s'appuyant sur les études de capacité réalisées au premier semestre 2023.

L'objectif est de lancer une consultation pour désigner un maître d'œuvre unique pour ces trois sites. Cependant, chaque site étant situé dans une zone différente et nécessitant une autorisation d'urbanisme spécifique, chaque opération pourra être dissociée dans la mise en œuvre du planning. De plus, l'un des sites est envisagé pour une accession sociale à la propriété.

Programme prévisionnel site 1 :

Adresse du site 1 : Route de l'île de l'étier

Références cadastrales : AV 1316p et 1317, 330 et 335

Superficie de l'îlot : 3 000 m²

Logements : 12 logements

Places de stationnements : 13 places

Hauteur des bâtiments : R+1+A (zone UBA1)

Equilibre prévisionnel de l'opération sur le site 1 :

Ce projet peut s'inscrire dans les standards d'opération de Silène.

Ainsi, le bilan d'opération prévoit :

- 25 % de fonds propres
- Cout d'objectif de 161 736€ TTC / logement ;
- Loyers : 7,16€/m² SU (PLUS) et 6,37€/m² SU (PLAI) + 1 PLUS majoré à 9,72€/m² SU
- Coût travaux 1 800€ HT du m² (VRD non compris) ;
- 2 reventes à la 41^e année (modalités 2024 soit 5095€/m² hab)

	Prix TTC	%	répartition au logement
A - CHARGES FONCIERES	311 886 €	16%	25 990 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	1 336 750 €	69%	111 396 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	292 198 €	15%	24 350 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 940 834 €	100%	161 736 €

	Prix TTC	%	répartition au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	2 800 €	0%	233 €
FNAP (PLA-ITG)	31 500 €	2%	2 625 €
sous-total	34 300 €	2%	2 858 €
Autres subventions			
SNA Habitat + perf ecole	129 500 €	7%	10 792 €
SNA Foncier	94 720 €	5%	7 893 €
Sous-total	224 220 €	12%	18 685 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	545 034 €	28%	45 420 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	333 729 €	17%	27 811 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	156 126 €	8%	13 011 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	114 216 €	6%	9 518 €
Sous-total	1 149 105 €	59%	95 759 €
Autres prêts			
Action logement	48 000 €	2%	4 000 €
Sous-total	48 000 €	2%	4 000 €
Fonds propres Silène	485 208 €	25%	40 434 €
TOTAL FINANCEMENT	1 940 834 €	100%	161 736 €

Programme prévisionnel site 2 :

Adresse du site 2 : Allée du clos de l'Etang

Référence cadastrale : AV 376p

Superficie de l'îlot : 1 100 m²

Logements : 5 logements

Places de stationnements : 5 places

Hauteur des bâtiments : R+1 (zone UBA1)

Bilan de l'opération sur le site 2 :

SAINT NAZAIRE - Clos de l'etier

Version 22/05/2024

nb lgs	5
SHA8 m²	382,92 m² / 75,58 m²/lgt

silène
L'HABITAT AU CŒUR

les cellules "pilotes" sont celles colorées

jaune : à renseigner

bleu pâle : valeur par défaut, modifiable

gris soutenu : valeur décidée par délibération : non modifiable

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX	commentaires
Frais fonctionnement OPS	5 000,00	1 000,00	6 000,00	1 000 €/HT/lgt		voir extrait délib CA OPS du 31/03/23
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	8 000,00	1 600,00	9 600,00		FORFAIT	
Etudes de sols	6 000,00	1 200,00	7 200,00		FORFAIT	
Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique	12 500,00	2 500,00	15 000,00	2 500 €/HT/lgt		
Concessionnaires	10 000,00	2 000,00	12 000,00	2 000 €/HT/lgt		14/06/24 : modifié par rapport au forfait retenu en LLS
VRD-Réseaux- Espaces verts	84 242,40	16 848,48	101 090,88	220 €/HT/m²*SHA8		20218,18
TOTAL FONCIER	125 742,40	25 148,48	150 890,88			
Marché de travaux	689 256,00	137 851,20	827 107,20	1 800 €/HT/m²*SHA8		
Aléas et imprévus	38 674,92	7 734,98	46 409,90		5%	3% en OS, 5% en phases amont
Actualisation - révision	46 409,90	9 281,98	55 691,88		3,0%/an	14/06/24 : modifié
TOTAL TRAVAUX	774 340,82	154 868,16	929 208,98			
MOE	69 614,86	13 922,97	83 537,83		9,0%	
Bureau de Contrôle	6 187,99	1 237,60	7 425,58		0,8%	
SPS	1 547,00	309,40	1 856,40		0,2%	
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	3 000,00	600,00	3 600,00	600 €/HT/lgt		
TOTAL HONORAIRES	80 349,84	16 069,97	96 419,81			
DO	22 606,35	4 521,28	27 127,63		2,0%	(sur CC+MOE+BC+SPS+GEO TTC)
Frais Financiers	22 899,36	4 579,87	27 479,23		2,0%	CA TTC hors subventions
Conduite d'Opérations & Gestion	34 349,04	6 869,81	41 218,85		3,0%	CA TTC hors subventions
Commercialisation Interne	22 899,36	4 579,87	27 479,23		2,0%	CA TTC hors subventions
Publicité	15 000,00	3 000,00	18 000,00		FORFAIT	Vu avec MB le 10/7/23 : forfait minimum pour annonce Le Bon coin 7000€/1 an par fiche programme (à moduler selon nb log + 3500€/6 mois) + campagne Facebook 300€ + plaquette 2000€ + panneau commercialisation 1 500€ + 5000€/2 perspectives
TOTAL FRAIS ANNEXES	117 754,15	23 580,83	141 304,98			
PRIX DE REVIENT	1 098 187,22	219 637,44	1 317 824,66			
		TVA 5,5%				
Ventes	1 085 277,73	59 690,27	1 144 968,00	286 242 €/TTC/lgt		5 500€/lgt si CAP ATLANTIQUE
Subventions CAREN/Cap Atlantique			55 000,00	11 000 €/TTC/lgt		
Subventions Département			27 500,00	5 500 €/TTC/lgt		
Total Recettes			1 227 468,00			
TVA Résiduelle		-159 947,17				
MARGE			69 590,51 €	13 918 €/lgt	6,41%	
MARGE avec participation OPS			44 590,51 €	8918,101516	4,11%	

Programme prévisionnel site 3 :

Adresse du site 3 : 15 Allée Jean Jacques Audubon

Références cadastrales : AV 329 337 676 679

Superficie de l'îlot : 3 000 m²

Logements : 8 logements en R+1

Places de stationnements : 9 places déportés

Hauteur des bâtiments : R+1 (zone UBa)

Equilibre prévisionnel de l'opération sur le site 3 :

Ce projet peut s'inscrire dans les standards d'opération de Silène.

Ainsi, le bilan d'opération prévoit :

- 25 % de fonds propres
- Cout d'objectif de 168 365 € TTC / logement ;
- Loyers : 7,12 €/m² SU (PLUS) et 6,32 €/m² SU (PLAI)
- Coût travaux 1 800€ HT du m² (VRD non compris) ;
- 2 reventes à la 41^e année (modalités 2024 à 5095€/m² hab)

	Prix TTC	%	Répartition au logement
A - CHARGES FONCIERES	220 173 €	16%	27 522 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	923 484 €	69%	115 436 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	203 263 €	15%	25 408 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	1 346 920 €	100%	168 365 €

	Prix TTC	%	Répartition au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	2 000 €	0,15%	250 €
FNAP (PLA-ITG)	18 900 €	1,40%	2 363 €
FNAP (Petites opés <8log)	16 000 €	1,19%	2 000 €
sous-total	36 900 €	2,74%	4 613 €
Autres subventions			
SNA Habitat	60 500 €	4,49%	7 563 €
SNA perf écologique	24 000 €	1,78%	3 000 €
SNA opé <8 log	24 000 €	1,78%	3 000 €
SNA (Foncier)	65 280 €	4,85%	8 160 €
Sous-total	173 780 €	12,90%	21 723 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	373 345 €	28%	46 668 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	204 430 €	15%	25 554 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	112 998 €	8%	14 125 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	72 737 €	5%	9 092 €
Sous-total	763 510 €	57%	95 439 €
Autres prêts			
Action logement	36 000 €	3%	4 500 €
Sous-total	36 000 €	3%	4 500 €
Fonds propres Silène	336 730 €	25%	42 091 €
TOTAL FINANCEMENT	1 346 920 €	100%	168 365 €

Planning prévisionnel :

2^e sem 2024 : lancement consultation maîtrise d'œuvre

2^e trim 2025: Dépôt PC

1^{er} trim 2026 : OS (Durée de travaux 18 mois environ)

3^e Trim 2027 : Livraison

Etapas supplémentaires pour une opération en BRS :

Passage en bureau communautaire de Saint Nazaire Agglomération pour agrément et labellisation « Les Biens négociés »

CA OFS après résultat de l'appel d'offres pour agrément du conseil d'administration

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Budget travaux estimatif à vérifier avec évolution des prix
- Risque important de recours compte tenu de l'environnement

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