

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

RECU EN PREFECTURE

Le 23 septembre 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240912-000119283-02

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003199

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 3	SETRAIE - SAINT-NAZAIRE - ENGAGEMENT ET CHANGEMENT DE PROGRAMMATION
--------------------------	--

L'An deux mille vingt quatre, le 12 septembre, 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. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

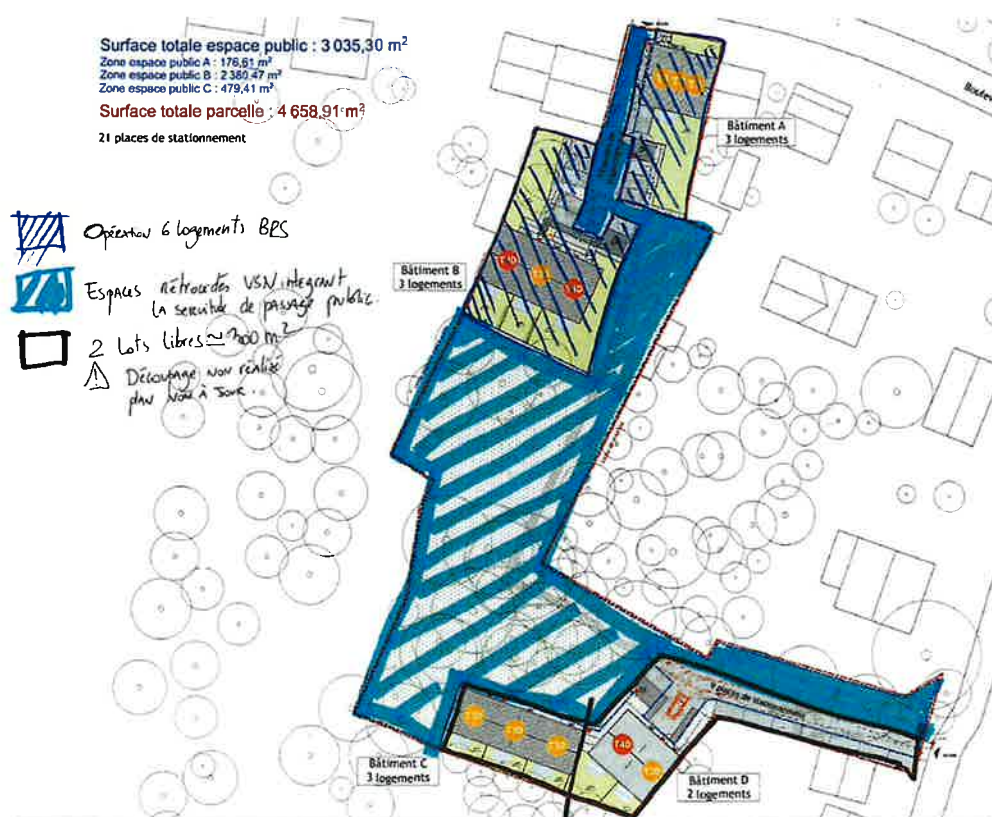
Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux

Silène envisage la réalisation de l'opération « SETRAIE » située boulevard Dumont d'Urville et chemin de la Sétraie à Saint Nazaire, permettant une offre en accession sociale avec le dispositif BRS (Bail Réel et Solidaire) dans un quartier recherché. En prenant compte de l'OAP, une servitude de passage piétonne publique traverse le périmètre du projet du nord au sud, reliant ainsi le boulevard Dumont d'Urville au chemin de la Setraie.

Cette opération devait initialement comprendre 12 logements en BRS répartis entre la parcelle sud et la parcelle nord.

Pour des raisons d'équilibre économique du projet et afin de réduire la densité de celui-ci, il a été convenu lors d'une rencontre avec les acteurs de la Ville de Saint-Nazaire de revoir la programmation à 6 logements en BRS au nord et le découpage au sud de 2 parcelles pour accueillir du lot libre.

Silène est maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération au nord et l'aménageur de l'opération au sud. Les espaces publics (servitude de passage, voiries d'accès) seront rétrocédés à la Ville de Saint-Nazaire dès la finalisation de ceux-ci.



Environnement de l'opération

La Ville de Saint-Nazaire confie à Silène la réalisation de ces logements sur un terrain dont elle est propriétaire.

- Références cadastrales : YH 85p, 86p, 87 et 74, 75p
- Surface terrain estimative : environ 1050 et 1315 m²
- Zone PLU : 1AUBa1 + UBa1
- Propriétés : communales
- Caractéristiques du site : en 2 tènements fonciers avec un accès plus étroit depuis le Bd Dumont d'Urville. La maison sur la parcelle YH 87 sera démolie par Silène. Le site est très arboré => nombreux arbres à conserver



Cadastre

Parcelles VSN

Programme prévisionnel pour le BRS :

Programmation envisagée : 6 logements BRS : 4 T3 et 2T4 – typologie en duplex

Place de stationnements : 14 dont 2 places commandées

Hauteur des bâtiments : typologies en duplex (R+1)

Prix de vente envisagés :

Le prix €/m² habitable correspond à la délibération CARENE du 02/04/2024 se basant sur les prix plafonds selon le type de logements (individuels et intermédiaire ou collectif) valorisés de 200 € TTC/m² SHAB par rapport au prix plafonds établis en 2023 :

N°LOGT	TYPE	SHAB	Redevance (m ² shab/mensuelle)	Total mensuel	Total annuel	SU
0001	T3	68,10 m ²	0,82 €	55,84 €	670,10 €	68,10 m ²
0002	T3	68,10 m ²	0,82 €	55,84 €	670,10 €	68,10 m ²
0003	T4	87,30 m ²	0,82 €	71,59 €	859,03 €	87,30 m ²
0004	T3	69,60 m ²	0,82 €	57,07 €	684,86 €	69,60 m ²
0005	T3	69,60 m ²	0,82 €	57,07 €	684,86 €	69,60 m ²
0006	T4	87,30 m ²	0,82 €	71,59 €	859,03 €	87,30 m ²
TOTAL LOGTS		450,00 m²		369,00 €	4 428,00 €	450,00 m²

Prix logement TTC avant pondération	Prix logement TTC/m ² SHAB avant pondération
217 920 €	3 200 €
217 920 €	3 200 €
261 900 €	3 000 €
222 720 €	3 200 €
222 720 €	3 200 €
261 900 €	3 000 €
1 405 080 €TTC	3 122 €TTC/m²SHAB

Bilan prévisionnel de l'opération pour la parcelle Nord (6 logements BRS) :

SETRAIE - ST NAZAIRE

version parcelle nord isolée

Subvention ville nécessaire à l'équilibre : 120 000 euros

nb lots	6	
SHAB m²	450,00 m²	75,00 m²/lgt

468,75

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
Redevance OFS	6 000,00		6 000,00	1 000 €/lgt	
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	10 000,00	2 000,00	12 000,00	1 667 €/lgt	
Etudes de sols	0,00	0,00	0,00	0 €/m²SHAB	
Diagnostic biodiversité	0,00	0,00	10 000,00	0 €/m²SHAB	
Taxe d'Aménagement / PFAC/ redevance archéologique	15 000,00	3 000,00	18 000,00	33 €/m²SHAB	2 500 €/lgt
Concessionnaires	24 000,00	4 800,00	28 800,00	53 €/m²SHAB	4 000 €/lgt
Démolition désamiantage	0,00	0,00	0,00	0 €/m²SHAB	
référé préventif	0,00	0,00	0,00	0 €/m²SHAB	
VRD-Réseaux	0,00	0,00	0,00	0 €/m²SHAB	
Espaces Verts partie SILENE	30 000,00	6 000,00	36 000,00	67 €/m²SHAB	5 000 €/lgt
TOTAL FONCIER	85 000,00	15 800,00	110 800,00	189 €/m²SHAB	
Marché de travaux	870 000,00	174 000,00	1 044 000,00	1 933 €/m²SHAB	
Aléas et imprévus	45 000,00	9 000,00	54 000,00	100 €/m²SHAB	5%
Actualisation - révision	54 775,20	10 955,04	65 730,24	122 €/m²SHAB	3%/an
TOTAL TRAVAUX	969 775,20	193 955,04	1 163 730,24	2 155 €/m²SHAB	
MOE	129 958,00	25 991,60	155 949,60	289 €/m²SHAB	13%
OPC	12 000,00	2 400,00	14 400,00	27 €/m²SHAB	1%
Bureau de Contrôle	12 920,00	2 584,00	15 504,00	29 €/m²SHAB	1,3%
SPS	3 720,00	744,00	4 464,00	8 €/m²SHAB	0,4%
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	3 600,00	720,00	4 320,00	600 €/lgt	600 €/lgt
TOTAL HONORAIRES	162 198,00	32 439,60	194 637,60	380 €/m²SHAB	
GFA/DO	27 512,96	5 502,59	33 015,55	61 €/m²SHAB	2,0%
Frais Financiers	28 101,60	5 620,32	33 721,92	62 €/m²SHAB	2,0%
Conduite d'Opérations & Gestion	42 152,40	8 430,48	50 582,88	94 €/m²SHAB	3,0%
Commercialisation Interne	28 101,60	5 620,32	33 721,92	62 €/m²SHAB	2,0%
Publicité	15 000,00	3 000,00	18 000,00	33 €/m²SHAB	2 500 €/lgt
TOTAL FRAIS ANNEXES	140 868,56	28 173,71	169 042,27	313 €/m²SHAB	
PRIX DE REVIENT	1 357 841,76	270 368,35	1 628 210,11	273 035 €/TTC/lgt	
Ventes	1 331 829,35	73 250,62	1 405 080,00	234 180 €/TTC/lgt	
équilibre partie sud	0,00	0,00	0,00	0 €/m²SHAB	
Subventions CARENE			66 000,00	11 000 €/TTC/lgt	
Subventions département			33 000,00	5 500 €/TTC/lgt	
CA			1 504 080,00		
TVA Résiduelle					
MARGE NETTE sans participation OFS			72 987,63	12 165 €/lgt	5,48%
MARGE NETTE avec participation OFS			42 987,63 €		3,23%
Apport OFS			5 000 €/lgt		
TOTAL TRAVAUX (MARCHÉ DE TRAVAUX / VRD ESPACES VERTS)				2 000 €/m²SHAB	

Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement pour la parcelle Sud et le cheminement piéton :

	PARCELLE SUD	PARCELLE NORD	TOT
Surface parcelle globale	1228 m²		
Nombre de logements	2	6	8
SDP totale logements	260 m²	430 m²	690 m²
surface unitaire terrain	300 m²		
surface totale terrain	600 m²		600 m²

DÉPENSES EN € HT				516 716 €
ETUDES				11 376,00 €
	Etude de sols	en dur		
	Etude biodiversité	en dur		5 376,00 €
	Etudes	% coût travaux	4,00%	6 000,00 €
	Géomètre	% coût travaux	7,00%	- €
FONCIER, ACQUISITIONS, CESSIION ET AUTRES FRAIS JURIDIQUES				129 480 €
	Frais Acquisition terrain			108 000,00 €
	Frais juridiques cession OFS	% acquisitions	3,00%	3 240,00 €
	Frais de notaire - cession OFS	% cessions	3,00%	3 240,00 €
	Divers référé préventif, archéo, frais de consultation	2500 euros/jr		15 000,00 €
MISE EN ETAT DES SOLS ET TRAVAUX PARCELLE NORD				187 500 €
	VRD Nord	100 000 VRD partie nord + 3500 pour les 2 places suppl		107 500,00 €
	démolition/désamiantage			50 000,00 €
	Traitement paysager liaison piétonne			20 000,00 €
	Elagage/entretien			10 000,00 €
MISE EN ETAT DES SOLS ET TRAVAUX PARCELLE SUD				95 500 €
	VRD sud	30 000/jr et 10 000 voirie		65 500,00 €
	branchements primaires parcelle sud (concessionnaires) 15000/jr			30 000,00 €
HONORAIRES MOE				23 365 €
	Honoraires MOE	coût travaux en dur		21 400,00 €
	Honoraires PI (AMO - CSPS - CT)	% coût travaux	3,00%	1 965,00 €
ACTIONS SOCIALES, COMMUNICATION ET COMMERCIALISATION				25 840 €
	Commercialisation	% coût travaux	3,00%	15 840,00 €
	Communication	forfait		10 000,00 €
FRAIS ANNEXES				11 975 €
	Impôts fonciers	€		- €
	Autres taxes	€		- €
	Assurances	% coût travaux	1,00%	655,00 €
	Aléas	% coût travaux	4,00%	11 320,00 €
REMUNERATION DE L'AMENAGEUR				21 120 €
	Remunération générale de l'aménageur (maîtrise d'ouvrage interne + commercialisation)	% dépenses	4,00%	21 120,00 €
FRAIS FINANCIERS				10 560 €
	Frais financiers	% dépenses	2,00%	10 560,00 €
RECETTE EN € HT				528 000,00 €
REVENTE				528 000,00 €
	Accession libre individuelle	€/M² terrain	700,00 €	420 000,00 €
	Charges foncières BRS parcelle Nord	240€/M² SP		108 000,00 €
	Charges foncières autres:			0
CESSIONS COLLECTIVITES				- €
SUBVENTIONS				- €
PARTICIPATION CONCEDEANT				- €
RÉSULTAT EN € HT				11 284,00 €

Planning prévisionnel :

Septembre-octobre 2024 : APD

Fin octobre 2024 : dépôt du PC

5 novembre 2024 : passage en CE OFS

7 décembre 2024 : passage en bureau communautaire

Démarrage des travaux : mai 2025

Livraison : octobre 2026

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 et à solliciter les subventions nécessaires.

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