

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

RECU EN PREFECTURE

Le 23 septembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003203

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240912-000120310-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024**

<b>Délibération n°</b>  7	<b>PRIMALYS - SAINT-NAZAIRE - ACQUISITION VEFA</b>
---------------------------------	--

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

Le promoteur PRIMALYS réalise une opération de 110 logements aux numéros 2 à 10 Route du Point du Jour à Saint Nazaire. L'opération est située sur les parcelles cadastrées section AT n° 17 - 18 - 78 - 113 - 161, soit sur une surface de terrain de 7 818m<sup>2</sup>, dans le quartier Immaculée de St Nazaire.



Il propose à Silène d'acquérir en VEFA 33 logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI) dans deux bâtiments en R+1+ attique et R+2+attique, 47 stationnements en sous-sols non boxés. Il s'agit d'une opération qui sera réalisée en 2 phases pour la relocalisation d'une activité commerciale. Les logements sociaux seront réalisés en seconde phase.

Un contrat de réservation a été signé par les 2 parties, le 28 novembre 2022. En septembre 2023, le promoteur a souhaité renégocier le prix d'achat, en le justifiant notamment par un coût de construction plus élevé qu'initialement prévu. Ceci s'explique d'une part par les résultats d'étude de sol et d'autre part par les retours de l'appel d'offres des entreprises en raison du contexte haussier des coûts de construction observés sur cette période.

Le promoteur a revu son projet (volet constructif, façade) pour absorber en partie le surcoût, sans impact sur la qualité de l'offre des logements, qui sont de bonne qualité.

Les modifications entraînent également **une petite augmentation de la surface habitable**, qui passe de 1988,40m<sup>2</sup> à 1989,16m<sup>2</sup>.

Le nombre de logement reste de 14 T2, 14 T3, 4 T4 et 1 T5

14 logements seront financés en PLAI (40%), dont 2 PLAI-Adaptés et 19 en PLUS (60%).

Ce projet fait partie des opérations permettant la reconstitution de l'offre dans le cadre de la convention PRIR et l'ensemble sera financé en 14 PLAI dont 5 PLAI PRIR et 19 PLUS dont 3 PLUS PRIR.

Le nombre de places de parking reste inchangé, mais 3 locaux vélos supplémentaire sont proposés (soit 5 locaux).

À la suite des négociations, le **prix d'achat HT** au m<sup>2</sup> de SHAB proposé est **de 2 250€ parking et accessoires inclus**.

En accord avec le vendeur et sous réserve de l'obtention de l'avis de France Domaine, le prix de vente est arrêté à 4 475 610 € HT, soit 4 845 829,16 €TTC se traduisant par une augmentation du prix de revient d'environ 526k€ TTC.

L'équilibre de l'opération est le suivant :

	Prix TTC délibération du 13.10.2022	Prix TTC actualisé	%	Coût au logement
<b>A - ACQUISITION VEFA</b>	<b>4 305 379,51 €</b>	<b>4 844 962,17 €</b>	<b>95,02%</b>	<b>130 466,05</b>
<b>B - FRAIS DIVERS ET ALEAS</b>	<b>268 051,91 €</b>	<b>254 149,03 €</b>	<b>4,98%</b>	<b>8 122,79</b>
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>4 573 431,42 €</b>	<b>5 099 111,20 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>138 588,83</b>
	Prix TTC délibération du 13.10.2022	Prix TTC actualisé	%	Coût au logement
<b>Subvention FNAP</b>				
<b>FNAP (PLUS)</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>6 400,00 €</b>	<b>0,13%</b>	<b>400,00 €</b>
<b>FNAP (PLA-ITG)</b>	<b>44 100,00 €</b>	<b>44 100,00 €</b>	<b>0,86%</b>	<b>6 300,00 €</b>
<b>FNAP (PLAI Adapté)</b>	<b>49 746,00 €</b>	<b>49 746,00 €</b>	<b>0,98%</b>	<b>24 873,00 €</b>
<b>FNAP (petits lgts)</b>	<b>2 700,00 €</b>	<b>2 700,00 €</b>	<b>0,05%</b>	<b>300,00 €</b>
<b>sous-total</b>	<b>102 946,00 €</b>	<b>102 946,00 €</b>	<b>2,02%</b>	
<b>Autres subventions</b>				
<b>CARENE</b>	<b>403 255,63 €</b>	<b>403 247,52 €</b>	<b>7,91%</b>	<b>12 219,87 €</b>
<b>Action Logement</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>60 000,00 €</b>	<b>1,18%</b>	<b>12 000,00 €</b>
<b>ANRU PRIR</b>	<b>33 500,00 €</b>	<b>33 500,00 €</b>	<b>0,66%</b>	<b>6 700,00 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>496 755,63 €</b>	<b>496 747,52 €</b>	<b>9,74%</b>	
<b>Prêts CDC</b>				
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	<b>1 461 838,78 €</b>	<b>1 584 418,91 €</b>	<b>31,07%</b>	<b>83 390,47 €</b>
<b>CDC (PLA-ITG) sur 40 ans</b>	<b>721 565,50 €</b>	<b>802 310,12 €</b>	<b>15,73%</b>	<b>57 307,87 €</b>
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	<b>723 912,74 €</b>	<b>825 659,49 €</b>	<b>16,19%</b>	<b>43 455,76 €</b>
<b>CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans</b>	<b>458 099,62 €</b>	<b>524 165,81 €</b>	<b>10,28%</b>	<b>37 440,42 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>3 365 416,64 €</b>	<b>3 736 554,33 €</b>	<b>73,28%</b>	
<b>Autres prêts</b>				
<b>Action logement - Taux fixe</b>	<b>84 000,00 €</b>	<b>84 000,00 €</b>	<b>1,65%</b>	<b>12 000,00 €</b>
<b>Action logement NPNRU</b>	<b>66 970,00 €</b>	<b>66 970,00 €</b>	<b>1,31%</b>	<b>8 371,25 €</b>
<b>Sous-total</b>	<b>150 970,00 €</b>	<b>150 970,00 €</b>	<b>2,96%</b>	
<b>Fonds propres Silène</b>	<b>457 343,15 €</b>	<b>611 893,35 €</b>	<b>12,00%</b>	<b>18 542,22 €</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>4 573 431,42 €</b>	<b>5 099 111,20 €</b>	<b>100,00%</b>	

Les loyers pratiqués prévisionnels sont les suivants (en valeur 2022) :

PLAi (sans asc) : 5.75 €/m²SU  
 PLAi (avec asc) : 5.89 €/m²SU  
 PLUS (sans asc) : 6.52 €/m²SU  
 PLUS (avec asc) : 6,69 €/m²SU

A la suite de l'augmentation du prix de revient, nous pouvons équilibrer cette opération avec les éléments suivants :

- Augmentation des prêts CDC
- Augmentation des fonds propres à 12%
- Augmentation des recettes de loyer lié à l'augmentation de la surface habitable

**Le planning prévisionnel** est le suivant :

- Signature de l'avenant au contrat réservation : 4<sup>e</sup> Trim 2024

Pour la phase avec les bâtiments de logements locatifs sociaux :

- Démarrage travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2026
- Livraison : 4<sup>er</sup> Trim 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 l'avenant au contrat de réservation et l'acte d'achat définitif, et de solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et 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

