

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

RECUE EN PREFECTURE

Le 16 février 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003108

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240215-000310000-02

**BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 15 FEVRIER 2024**

Délibération n° 3	2 PLACE NADIA BOULANGER - SAINT-NAZAIRE - PROPOSITION D'ACHAT ET SIGNATURE DE CONTRAT DE RESERVATION
---------------------------------	---

L'An deux mille vingt quatre, le 15 février, à 14 heures 00, 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, M. Alain LE PAPE, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. et Mme PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Dominique TRIGODET donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

La société ComOp Groupe nous a sollicité dans le cadre de vente en bloc de logements appartenant à la SCIC d'HLM GAMBETTA avec une remise d'offre au 31 Janvier 2024, pour 10 logements PLS, situés dans une copropriété située 2 place Nadia Boulanger à SAINT NAZAIRE.



Pour établir une offre complète sur l'ensemble des logements vendus, Silène remet son offre avec Habitat 44, qui se positionne sur les logements vendus à Nantes et Sainte Luce, avec la possibilité de retenir l'ensemble des offres, ou une offre par commune.

L'équilibre d'opération s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- **Frais Généraux et Entretien Courant**, hypothèses habituelles de Silène soit 1065 € et 336 € par logement et par an, avec les évolutions des différents paramètres (délibération du 6/4/2023)
- **RLS** : 2 fois moins de RLS que dans nos hypothèses PLUS – PLAi ($185/2 \text{ €/lgt.an} = 92,5 \text{ €/lgt.an}$), en considérant que les locataires seraient deux fois moins éligibles à l'APL que dans notre parc moyen.
- **Loyers** : maintien des loyers actuels avec complément des loyers des vacants. Ces loyers (7,46 €/m²SU) sont 17% en dessous du loyer plafond, mais supérieurs au loyer PLUS
- **Provision Gros Entretien** : Considérant que 2024 est la 12ème année d'exploitation, a été pris le parti de reprovisionner 6 années et ensuite une évolution classique, sans prévoir de travaux complémentaires.
- **Vacance et impayés** : hypothèses habituelles (3%)
- **Déficit cumulé** : maximum autorisé par notre dernière délibération (5 k€/lgt, soit 50 k€)
- **Prêts** : reprise de ceux de GAMBETTA + financement complémentaire

Montage GAMBETTA Villamary - 10 logements

prix de revient provisionnel		100.000,00 € +10.00% SIA103	
prix d'achat	905 547,51	reprise prêts	806 739,21
frais	31 694,16	Prêt complémentaire	107 845,52
PGE	32 599,71	Fonds Propres SILENE	55 239,66
Total	969 841,29		969 841,29

INDICES PROVISIONNELS	
Evolution Frais de gestion	2,00%
Initiation	1,87%
IRL 3ans imm	1,26%
Evolution TTPB	2,20%

ab legs 10 642,05 (cf SIA103)

frais de 1 401 €/logement gestion et BC

TTPB 334 €/logement

Loyer total mensuel (v.e pbs)

Loyer total mensuel (v.e pbs) IRL S déduite

vacances et impayés

IRL S classique : 189€/log an - act/2

31/03/2024 09:29

3,3%

5 252,93 €

5 175,85 €

7%

2024 = 12ème année

PGE 0,64%

N° Periode	Année d'exercice	IRL TTC actualisée IRL 2ème trim N-1 Assiette frais de gestion	reprise emprunt PLS CDC 40 ans et 350 k€		reprise emprunt PLSDD CDC 50 ans		reprise emprunt CIL 0,25% et 80 k€		Financement complémentaire		Frais de gestion + ILC	TEEPB	Provision GIRE/HE	TOTAL COUTS	Loyer	Vacances et impayés	TOTAL RECHTTS	Trésorerie	Trésorerie cumulée
			Annuités emprunts	Annuités emprunts	Annuités emprunts	Annuités emprunts	Annuités emprunts	Annuités emprunts	Annuités emprunts	Annuités emprunts									
1	2024	905 547,51 €	13 022,87 €	10 583,09 €	9 325,10 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	14 010,00 €		5 433,29 €	61 895,93 €	62 110,17 €	1 863,11 €	61 246,86 €	-1 649,07 €	-1 649,07 €
2	2025	920 911,82 €	13 225,33 €	10 764,03 €	9 384,52 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	14 291,20 €		5 525,65 €	62 831,31 €	63 160,04 €	1 804,98 €	62 026,33 €	-1 800,20 €	-3 239,27 €
3	2026	936 997,89 €	13 451,59 €	10 946,06 €	9 646,68 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	14 576,00 €		5 619,59 €	63 783,50 €	64 239,86 €	1 827,20 €	62 912,67 €	-1 770,84 €	-5 010,11 €
4	2027	953 910,91 €	13 681,72 €	11 135,23 €	9 911,60 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	14 867,52 €		5 715,12 €	64 752,78 €	65 331,94 €	1 959,96 €	63 871,98 €	-1 381,89 €	-6 392,00 €
5	2028	968 712,83 €	13 915,79 €	11 325,60 €	9 979,34 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	15 164,87 €		5 812,28 €	65 739,47 €	66 442,34 €	2 027,16 €	64 449,31 €	-1 284,16 €	-7 676,16 €
6	2029	985 180,98 €	14 153,80 €	11 519,23 €	10 149,36 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	15 468,17 €		5 911,09 €	66 743,87 €	67 572,11 €	2 027,16 €	65 344,94 €	-1 186,95 €	-8 863,11 €
7	2030	1 001 920,03 €	14 396,01 €	11 716,17 €	10 333,46 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	15 777,54 €		6 011,57 €	67 766,33 €	68 720,81 €	2 061,62 €	66 639,21 €	-9 657,21 €	-10 820,32 €
8	2031	1 018 961,82 €	14 643,30 €	11 916,48 €	10 499,98 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	16 093,09 €		6 113,77 €	68 802,20 €	69 809,01 €	2 093,67 €	67 792,41 €	-1 014,79 €	-11 835,11 €
9	2032	1 036 284,17 €	14 892,81 €	12 120,21 €	10 679,49 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	16 414,05 €		6 218,41 €	69 866,73 €	71 072,94 €	2 132,32 €	68 944,89 €	-921,86 €	-12 756,97 €
10	2033	1 054 901,01 €	15 147,60 €	12 327,42 €	10 862,08 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	16 743,25 €		6 323,41 €	70 953,14 €	72 385,51 €	2 168,57 €	70 116,95 €	-828,29 €	-13 585,26 €
11	2034	1 074 817,32 €	15 405,74 €	12 538,18 €	11 071,78 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	17 078,11 €		6 430,00 €	72 043,30 €	73 741,11 €	2 205,13 €	71 328,94 €	-734,36 €	-14 319,62 €
12	2035	1 095 008,22 €	15 670,33 €	12 752,54 €	11 295,66 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	17 419,67 €		6 538,41 €	73 161,03 €	75 143,01 €	2 242,92 €	72 571,87 €	-630,49 €	-14 950,11 €
13	2036	1 108 508,86 €	15 938,42 €	12 970,56 €	11 428,77 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	17 768,07 €		6 651,41 €	74 298,81 €	76 635,10 €	2 281,03 €	73 752,91 €	-531,77 €	-15 481,88 €
14	2037	1 127 414,54 €	16 211,10 €	13 192,31 €	11 621,16 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	18 123,43 €		6 768,41 €	75 457,07 €	78 162,72 €	2 319,83 €	75 071,87 €	-449,20 €	-15 931,08 €
15	2038	1 146 580,36 €	16 477,53 €	13 417,85 €	11 824,89 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	18 485,00 €		6 885,41 €	76 735,32 €	79 709,19 €	2 359,38 €	76 384,01 €	-367,71 €	-16 298,79 €
16	2039	1 166 072,45 €	16 770,53 €	13 647,25 €	12 025,62 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	18 845,00 €		6 999,41 €	78 127,32 €	81 280,43 €	2 397,38 €	77 579,81 €	-281,87 €	-16 580,66 €
17	2040	1 185 805,68 €	17 057,44 €	13 880,57 €	12 240,61 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	19 212,73 €		7 115,37 €	79 588,43 €	81 338,33 €	2 440,17 €	78 988,67 €	-1 689,77 €	-18 270,43 €
18	2041	1 206 558,91 €	17 349,26 €	14 177,88 €	12 439,71 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	19 592,73 €		7 239,34 €	81 098,43 €	82 721,39 €	2 484,16 €	80 239,95 €	-1 608,71 €	-19 879,14 €
19	2042	1 226 588,86 €	17 646,08 €	14 509,25 €	12 652,36 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	20 009,23 €		7 359,25 €	83 113,59 €	84 127,86 €	2 524,84 €	81 644,03 €	-1 769,57 €	-21 648,71 €
20	2043	1 247 101,36 €	17 947,07 €	14 854,43 €	12 888,70 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	20 449,92 €		7 484,46 €	84 713,70 €	85 588,04 €	2 566,74 €	82 991,29 €	-1 722,41 €	-23 371,12 €
21	2044	1 268 016,31 €	18 255,01 €	15 108,39 €	13 131,46 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	20 918,12 €		7 611,70 €	86 139,43 €	87 501,30 €	2 603,74 €	84 402,15 €	-1 737,30 €	-25 108,42 €
22	2045	1 290 182,82 €	18 567,34 €	15 366,69 €	13 394,07 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	21 334,49 €		7 741,10 €	87 501,30 €	88 401,71 €	2 643,74 €	85 836,96 €	-1 751,31 €	-26 859,73 €
23	2046	1 312 115,92 €	18 884,99 €	15 629,41 €	13 671,56 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	21 794,92 €		7 872,70 €	89 060,73 €	89 829,02 €	2 699,88 €	87 296,21 €	-1 773,52 €	-28 633,25 €
24	2047	1 334 421,89 €	19 208,08 €	15 936,70 €	14 007,01 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	22 304,21 €		8 003,56 €	90 575,23 €	91 526,03 €	2 745,76 €	88 796,54 €	-1 795,01 €	-30 428,26 €
25	2048	1 357 107,07 €	19 536,70 €	16 168,40 €	14 246,48 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	22 854,37 €		8 138,22 €	92 103,51 €	93 081,97 €	2 792,46 €	91 824,43 €	-1 815,14 €	-32 243,40 €
26	2049	1 380 177,89 €	19 870,94 €	16 444,82 €	14 490,04 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	23 444,59 €		8 278,02 €	93 669,57 €	94 664,36 €	2 839,93 €	93 385,45 €	-1 835,21 €	-34 078,61 €
27	2050	1 403 640,91 €	20 210,89 €	16 725,97 €	14 737,77 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	24 084,92 €		8 416,13 €	95 259,37 €	96 273,66 €	2 973,31 €	94 973,00 €	-1 855,32 €	-35 933,93 €
28	2051	1 427 902,81 €	20 556,67 €	17 011,92 €	14 989,74 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	24 779,38 €		8 555,02 €	96 878,32 €	97 900,31 €	2 987,24 €	96 587,54 €	-1 976,27 €	-37 910,20 €
29	2052	1 451 770,35 €	20 908,33 €	17 302,77 €	15 246,01 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	25 527,18 €		8 698,70 €	98 505,80 €	101 267,56 €	3 038,03 €	98 229,53 €	-1 220,64 €	-39 130,84 €
30	2053	1 476 055,45 €	21 266,06 €	17 598,57 €	15 566,66 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	26 334,21 €		9 029,30 €	100 205,80 €	102 989,10 €	3 089,67 €	99 899,43 €	-44 077,22 €	-43 578,06 €
31	2054	1 501 580,11 €	17 938,84 €	17 938,84 €	15 771,78 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	27 193,41 €		9 162,46 €	102 205,80 €	104 739,92 €	3 142,20 €	101 597,72 €	-45 779,36 €	-48 357,42 €
32	2055	1 527 006,46 €	18 255,01 €	18 255,01 €	16 041,42 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	28 103,63 €		9 318,22 €	103 520,50 €	106 520,50 €	3 195,61 €	103 324,88 €	-46 084,33 €	-50 000,00 €
33	2056	1 553 006,76 €	18 567,34 €	18 567,34 €	16 316,67 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	29 064,42 €		9 478,98 €	104 831,31 €	108 331,35 €	3 249,94 €	105 081,11 €	-47 801,15 €	-51 781,15 €
34	2057	1 579 138,38 €	18 884,99 €	18 884,99 €	16 594,61 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	30 084,92 €		9 640,98 €	106 205,80 €	110 172,98 €	3 304,34 €	106 807,70 €	-49 538,96 €	-53 719,11 €
35	2058	1 605 288,84 €	19 208,08 €	19 208,08 €	16 878,32 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	31 164,05 €		9 803,57 €	107 644,03 €	112 053,92 €	3 361,34 €	108 684,54 €	-51 384,16 €	-55 853,27 €
36	2059	1 631 959,75 €	19 536,70 €	19 536,70 €	17 166,88 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	32 304,64 €		9 968,20 €	109 169,57 €	114 000,00 €	3 418,53 €	110 533,18 €	-53 093,04 €	-59 146,31 €
37	2060	1 659 610,11 €	19 870,94 €	19 870,94 €	17 460,37 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	33 513,33 €		10 138,22 €	110 739,92 €	116 000,00 €	3 476,64 €	112 412,23 €	-54 801,15 €	-61 547,46 €
38	2061	1 689 610,11 €	20 210,89 €	20 210,89 €	17 758,89 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	34 814,39 €		10 312,66 €	112 324,88 €	118 000,00 €	3 535,74 €	114 332,22 €	-56 538,96 €	-64 106,42 €
39	2062	1 718 333,48 €	20 556,67 €	20 556,67 €	18 062,50 €	3 305,04 €	3 305,04 €	6 236,54 €	6 236,54 €	6 236,54 €	36 208,88 €		10 492,33 €	114 332,22 €	120 000,00 €	3 595,86 €	116 252,21 €	-58 284,16 €	-66 890,58 €

Pour garantir l'équilibre de l'opération le prix d'achat proposé hors frais est de 893 932,97€, comprenant le transfert des emprunts.

Silène s'engage également à prendre en charge les coûts financiers de l'ensemble des honoraires et commissions liées à l'acquisition : frais de notaire, commission bancaire liées aux transferts des emprunts, honoraires de ComOp (16 090€ TTC), ainsi que les coûts financiers de l'ensemble des honoraires et commissions liées à l'acquisition : frais de notaire, commission bancaire liées aux transferts des emprunts, ...

L'offre a été émise, sous réserve de validation par le Bureau du Conseil d'administration dans le respect des conditions imposées dans le cahier des charges à savoir notre accord :

- sur le calendrier,
- sur le non-transfert du personnel,
- sur le transfert des emprunts,
- sur la transmission des diagnostics avant-vente
- et sur la validation des conditions sur la partie gestion locative (charges, impayés, vacants...)

Une visite technique a par ailleurs été réalisée en amont par Silène.

La DIE sera sollicitée pour donner son avis sur le prix d'achat avant la date d'acquisition.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable à la proposition d'acquisition de ces biens conformément au bilan financier prévisionnel présenté, sous réserve d'une validation par France Domaine du prix convenu, et d'autoriser la Directrice Générale à signer l'acte de réservation, et à solliciter et signer les contrats et transferts de prêts, 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**

