

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003138

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 18 AVRIL 2024

Le 28 avril 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120399-20240418-00031380-DE

Délibération n°	
3	RUE DE L' EGLISE PILORI - BESNE - ENGAGEMENT

L'An deux mille vingt quatre, le 18 avril, 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 Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux

SILENE envisage la réalisation d'une opération de 2 logements locatifs sociaux **dénommée «Eglise - Piloni»** situé rue de l'Eglise à **BESNE**.

Environnement de l'opération

La commune a saisi Silène sur un ténement foncier dont elle est propriétaire, pour réaliser deux logements locatifs sociaux et également via un transfert de maîtrise d'ouvrage un rez-de-chaussée actif.

Il s'agit d'un terrain bâti, la maison sera démolie avant que la parcelle soit vendue.

Silène a proposé de ne pas valoriser le foncier pour trouver un équilibre sans subvention supplémentaire et cela reste sous réserve de l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat.

Programme prévisionnel :

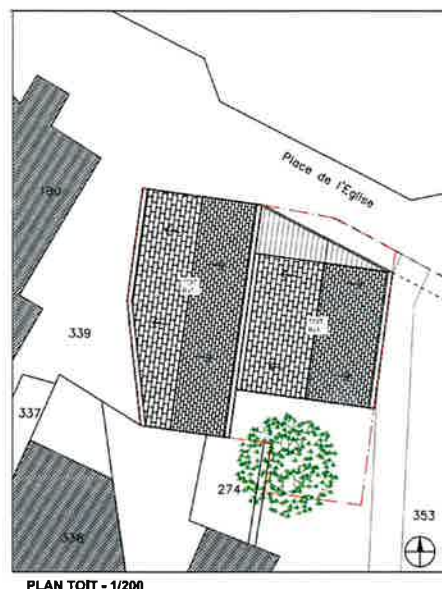
Parcelles : AB 179 et 353p

Superficie du lot : 220 m²

Logements : 2 logements

Places de stationnements : 1 place par logement déporté

Hauteur des bâtiments : R+1



Equilibre prévisionnel de l'opération :

Le bilan d'opération Rue de l'Eglise des logements locatifs sociaux prévoit :

- 25 % de fonds propres
- Cout d'objectif de 167 587€ TTC / logement ;
- Loyers : 5,52€/m² SU (PLAi) et 6,38€/m² SU (PLUS)
- Prix du foncier : 0€/m² SDP
- Coût travaux objectif : 1 900 € HT du m² (hors VRD qui n'est pas provisionné dans le bilan, qui sera pris en charge par la collectivité)
- Valorisation de la valeur vénale : 1 revente à la 11^e année
- Trésorerie cumulée négative avant la 11^e année dépassant 5K€/logement.

Ce projet déroge légèrement des standards d'opération de SILENE sur la trésorerie cumulée négative mais avec un montant ne dépassant pas 14K€.

Le bilan d'opération du rez-de-chaussée actif prévoit :

- Prix de revient de 2 700€ TTC
- Prix du foncier : 0€/m² SU
- Coût travaux objectif : 1500€ HT du m² (hors VRD)

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

L'équilibre de l'opération est rendu possible du fait de la mutualisation de certains coûts avec l'opération Tranche 5 sur la ZAC de la SONADEV. C'est pourquoi le lancement d'une consultation maîtrise d'œuvre sera commun pour ces deux opérations.

L'approche consolidée des deux bilans permet d'atteindre les critères requis pour engager les opérations.

Equilibre prévisionnel des opérations de logements Rue de l'Eglise et Tranche 5 nommée Erables :

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	425 721 €	14%	25 042 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	2 180 894 €	72%	128 288 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	418 269 €	14%	24 604 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	3 024 885 €	100%	177 934 €

	Prix TTC	%	Coût au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	3 600 €	0%	212 €
FNAP (PLA-ITG)	50 400 €	2%	2 965 €
FNAP (complement PLAI-A)	14 873 €	0%	875 €
FNAP (PMR)	4 000 €	0%	235 €
Sous-total	72 873 €	2%	4 287 €
Autres subventions			
Subvention SN Agglo Habitat	137 500 €	5%	8 088 €
Subvention SN Agglo Foncier	139 594 €	5%	8 211 €
Sous-total	277 094 €	9%	16 299 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	899 109 €	30%	52 889 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	590 742 €	20%	34 750 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	209 964 €	7%	12 351 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	164 646 €	5%	9 685 €
Sous-total	1 864 461 €	62%	109 674 €
Autres prêts			
Action logement	0 €	0%	0 €
Sous-total	0 €	0%	0 €
Fonds propres Silène	810 458 €	25%	47 674 €
TOTAL FINANCEMENT	3 024 885 €	100%	177 934 €

Planning prévisionnel :

2^{ème} trimestre 2024 : lancement consultation maitrise d'œuvre

4^{ème} trimestre 2024 : Dépôt PC

3^{ème} Trimestre 2025 : OS (Durée de travaux 15 mois environ)

4^{ème} trimestre 2026 : Livraison

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
- Signer la promesse de vente pour l'acquisition du volume correspondant aux logements
- Solliciter les subventions et signer les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie de Saint-Nazaire Agglomération,
- Signer les conventions afférentes à cette opération,
- Signer avec la commune de Besné la convention de transfert de maitrise d'ouvrage et toutes autres documents ou conventions supplétives ou complémentaires qui pourraient en être la conséquence.

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**