

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

CU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003137

Le 28 avril 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240418-000313703-CU

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 18 AVRIL 2024

Délibération n°	
2	LE PETIT BOIS - SAINT-NAZAIRE - 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

1.Engagement

Direction de l'Offre Nouvelle

Responsable d'opération : Lucie MONTEIRO

L'opération « LE PETIT BOIS » bénéficie d'un emplacement proche de la cité scolaire, des transports en commun, et du bois d'Avalix. Le projet a fait l'objet d'une réflexion liée à l'environnement pavillonnaire et la réhabilitation des logements de la résidence AVALIX.

Pour mémoire :

Programme pour le BRS

Programmation : 10 logements collectifs : 4 T2 – 5 T3 & 1 T4 duplex

Place de stationnements : 14 en rdc

Hauteur des bâtiments : du R+1 au R+2 + attique



Validée en 1^{er} Passage en Comité d'engagement (CE) de l'Office foncier solidaire (OFS) le 21 décembre 2023 et devant passer en Bureau Communautaire de Saint-Nazaire Agglo le 16 avril 2024, il est demandé à Silène de revoir son équilibre prévisionnel avec les nouvelles modalités 2024.

Sont présentés la nouvelle grille de prix de vente ainsi que le nouveau bilan prévisionnel établis sur les nouveaux prix des Biens Négociés en 2024.

Prix de vente envisagés :

AVALIX

						PRIX LOGTS TTC nouveau	PRIX LGT m²SHAB nouveau référentiel 23
	N°LOGT	TYPE	SHAB	Annexes	Stationnements	SU	
Collectifs	1001	T3	64,93 m²	10,70 m²	15,00 m²	76,28 m²	194 790
	1002	T3	66,68 m²	8,03 m²	15,00 m²	76,70 m²	200 040
	1003	T2	47,68 m²	13,40 m²	15,00 m²	60,38 m²	147 808
	1004	T2	47,68 m²	13,40 m²	15,00 m²	60,38 m²	147 808
	1005	T3	66,68 m²	8,03 m²	15,00 m²	76,70 m²	200 040
	1006	T4	96,70 m²	10,54 m²	15,00 m²	107,97 m²	270 760
	1007	T3	69,84 m²	8,03 m²	15,00 m²	79,86 m²	209 520
	1008	T2	49,08 m²	13,40 m²	15,00 m²	61,78 m²	152 148
	1009	T2	49,08 m²	13,40 m²	15,00 m²	61,78 m²	152 148
	1010	T3	69,84 m²	8,03 m²	15,00 m²	79,86 m²	209 520
TOTAL LOGTS			628,19 m²	106,96 m²	150,00 m²	741,67 m²	1 884 582 €TTC
							3 020 €TTC/m²SHAB

Le prix en €/m² habitable correspond à la délibération Saint Nazaire Agglo se basant sur les prix plafonds selon le type de logements et le secteur géographique (ici secteur 3).

La redevance versée à l'OFS par les acquéreurs sera de 0,82€/m² SHAB.

Pour mémoire prix de vente modalités 2023 :

AVALIX

	N°LOGT	TYPE	SHAB	Annexes	Stationnements	Jardins	PRIX LOGTS TTC nouveau référentiel 23	PRIX LGT m²SHAB nouveau référentiel 23
Collectifs	1001	T3	64,93 m²	10,70 m²	1	0	196 784	2 800,00 €
	1002	T3	66,68 m²	8,03 m²	1	0	197 946	2 800,00 €
	1003	T2	47,68 m²	13,40 m²	1	0	157 702	2 900,00 €
	1004	T2	47,68 m²	13,40 m²	1	0	157 702	2 900,00 €
	1005	T3	66,68 m²	8,03 m²	1	0	197 946	2 800,00 €
	1006	T4	96,70 m²	10,54 m²	1	0	265 122	2 600,00 €
	1007	T3	69,84 m²	8,03 m²	1	0	206 794	2 800,00 €
	1008	T2	49,08 m²	13,40 m²	1	0	161 762	2 900,00 €
	1009	T2	49,08 m²	13,40 m²	1	0	161 762	2 900,00 €
	1010	T3	69,84 m²	8,03 m²	1	0	206 794	2 800,00 €
TOTAL LOGTS							1 910 314 €TTC	2 820 €TTC/m²SHAB
			628,19 m²	106,96 m²	10	0		

Bilan prévisionnel de l'opération :

AVALIX

AVALIX

nb lgts	10	
SHAB m²	628,19 m²	62,82 m²/lgt
SDP	682,82 m²	

HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
10 000,00		10 000,00	1 000 €HT/m²SHAB	
5 000,00	1 000,00	6 000,00	8 €HT/m²SHAB	
6 285,00	1 257,00	7 542,00	10 €HT/m²SHAB	
25 000,00	5 000,00	30 000,00	40 €HT/m²SHAB	2 500 €HT/lgt
25 000,00	5 000,00	30 000,00	40 €HT/m²SHAB	2 500 €HT/lgt
157 047,50	31 409,50	188 457,00	250 €HT/m²SHAB	
228 332,50	43 666,50	271 999,00	363 €HT/m²SHAB	

Marché de travaux	1 306 635,20	261 327,04	1 567 962,24	2 080 €HT/m²SHAB	
Aléas et imprévus	43 910,48	8 782,10	52 692,58	70 €HT/m²SHAB	3%
Actualisation - révision	117 094,62	23 418,92	140 513,54	186 €HT/m²SHAB	4,0%/an
TOTAL TRAVAUX	1 467 640,30	293 528,06	1 761 168,36	2 336 €HT/m²SHAB	

MOE	93 775,00	18 755,00	112 530,00	149 €HT/m²SHAB	6,5%
Bureau de Contrôle	7 100,00	1 420,00	8 520,00	11 €HT/m²SHAB	0,5%
SPS	3 255,00	651,00	3 906,00	5 €HT/m²SHAB	0,2%
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	5 000,00	1 000,00	6 000,00	500 €HT/lgt	500 €HT/lgt
TOTAL HONORAIRES	109 130,00	21 826,00	130 956,00	174 €HT/m²SHAB	

DO	41 642,47		41 642,47	66 €HT/m²SHAB	2,0%
Frais Financiers	37 691,64		37 691,64	60 €HT/m²SHAB	2,0%
Conduite d'Opérations & Gestion	56 537,46		56 537,46		3,0%
Commercialisation interne	37 691,64	7 538,33	45 229,97	60 €HT/m²SHAB	2,0%
Publicité	11 500,00	2 300,00	13 800,00		
TOTAL FRAIS ANNEXES	185 063,21	9 838,33	194 901,54	295 €HT/m²SHAB	

PRIX DE REVIENT	1 990 166,00	368 858,89	2 359 024,89	235 902 €TTC/lgt	
-----------------	--------------	------------	--------------	------------------	--

Ventes	1 786 333,65	98 248,35	1 884 582,00	188 458 €TTC/lgt	
Subventions OFS Terrain	163 875,65	9 013,16	172 888,81		
Subventions Département/ Carène			165 000,00	16 500 €TTC/lgt	
CA			2 222 470,81		

TVA Résiduelle					
----------------	--	--	--	--	--

MARGE NETTE			134 056,46 €	13 406 €/lgt	7,50%
-------------	--	--	--------------	--------------	-------

MARGE NETTE avec participation OFS			84 056,46 €		4,71%
------------------------------------	--	--	-------------	--	-------

Apport OFS	5 000 €/lgt				
------------	-------------	--	--	--	--

Planning prévisionnel remis à jour :

- 16 avril 2024 : passage en Bureau Communautaire de Saint Nazaire Agglo pour agrément et labellisation « Les Biens Négociés »
- 17 mai 2024 : CA OFS après résultat de l'appel d'offres pour agrément du conseil d'administration
- OS (Durée de travaux 16 mois environ) sous réserve des 30% de commercialisation
- 1^{er} trim 2026 : livraison

Il est demandé aux administrateurs :

- de bien vouloir émettre un avis favorable :
 - au basculement des modalités 2023 vers les modalités 2024
 - au bilan financier prévisionnel
 - à la grille de vente (à parfaire ou à réduire) des logements BRS avec un prix moyen de 3 020 €TTC/m²shab
- d'autoriser la Directrice Générale à :
 - signer les contrats de réservation,
 - signer les Baux Réels Solidaires et/ou actes de vente définitifs (inclus tout acte accessoire ou complémentaire nécessaire) pour l'acquisition des droits réels auprès de l'OFS et la cession de ces droits aux preneurs,
 - solliciter les contrats de prêts, subventions, garanties et toutes autres conventions afférents à l'opération en BRS

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Williamson', with a long horizontal line drawn underneath it.