

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

RECU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003172

Le 27 juin 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240520-00031720-CIE

**BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 20 JUIN 2024**

<b>Délibération n°</b>  <b>3</b>	<b>RUE DU LO - LA TURBALLE - LANCEMENT DES TRAVAUX ET MOBILISATION EMPRUNTS AVANT OS</b>
--	--

L'An deux mille vingt quatre, le vingt juin, à 15 heures, s'est réuni le Bureau, en salle Brière à la Carène, Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT,  
M. Xavier PERRIN

**POUVOIRS :**

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

**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  
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux



La commune de La Turballe a confié à Silène la réalisation d'une opération de construction de 5 logements intermédiaires située au 5bis Rue du Lô à Trescalan.

Le bureau du 22 avril 2021 a validé le principe de montage de l'opération. Le permis de construire a été obtenu en date du 23 janvier 2023. Pour construire sur cet emplacement Silène doit acquérir le foncier qui appartient à la Ville de La Turballe. Le bureau du 11 mai 2023 a autorisé l'achat du foncier.

Pour avoir accès à l'opération, l'accès se fait par les parcelles n°409 et 410 qui appartiennent en indivision à la Ville et au propriétaire de la parcelle AW 412. L'intégration de la moitié indivisée des parcelles n° 409 et n°410 dans l'acquisition foncière entre la Ville et Silène lors du bureau du 16 novembre 2023 a permis de sécuriser l'opération sans pour autant impacter son bilan économique, le prix du foncier restant le même.

L'avis des domaines a été reçu le 28 mars 2023.

Les répartitions typologiques et stationnements sont les suivants :

	T2	T3	T4	TOTAL	Stationnements
LLS (3 PLUS et 2 PLAI)	2	2	1	5	7

Les évolutions, après appel d'offres, des paramètres financiers et d'équilibres sont présentés ci-après, par destination :

	Conditions bureau 16/11/23		Conditions bureau 20/06/24	
	Coût construction	Equilibre obtenu avec	Coût construction	Equilibre obtenu avec
Opération logements locatifs	784 160 euros HT	30% fonds propres + 4 reventes	796 520 euros HT	28% fonds propres + 3 reventes

L'aménagement et le raccordement des parcelles 409 et 410, explique cette augmentation du coût de construction depuis le comité d'engagement du 16 novembre 2023. La ville de la Turballe nous apporte une subvention d'équilibre à hauteur d'environ 61 000 euros pour permettre la réalisation des travaux de d'aménagement des parcelles 409 et 410 et la démolition. Cette subvention permet d'améliorer le bilan financier de l'opération en réduisant les fonds-propres et en supprimant une vente.

## 1 / Equilibre prévisionnel de l'opération de logements locatifs :

Programme prévisionnel :

**Superficie de l'îlot :** 780 m<sup>2</sup>

**Logements :**

- Environ 5 logements, individuels et intermédiaires, réparti en 2 T2, 2 T3, 1 T4

**Places de stationnements :** 7 places

**Hauteur des bâtiments :** Rdc + combles aménageables

**SHAB totale :** environ 303 m<sup>2</sup>

L'ensemble de ces travaux sera financé en PLA I pour 2 logements et en PLUS pour 3 logements.

Equilibre prévisionnel de l'opération :

### Prix de revient

	Prix TTC (TVA 5,5% PLAI et 10% PLUS)	%	Coût au logement
<b>A - CHARGES FONCIERES</b>	280 994,08 €	24,59%	56 198,82 €
<b>B - TRAVAUX BATIMENT</b>	700 422,89 €	64,56%	140 084,58 €
<b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>	116 211,07 €	10,85%	23 242,21 €
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	1 097 628,04 €	100%	219 525,61 €

### Plan de financement

	Prix TTC (TVA 5,5% PLAI et 10% PLUS)	%	Coût au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
<b>FNAP (PLUS)</b>	1 500,00 €	0,14%	300,00 €
<b>FNAP (PLA-ITG)</b>	6 000,00 €	0,55%	1200,00 €
<b>FNAP (petits lgts)</b>	1 400,00 €	0,13%	280,00 €
<b>Subventions diverses</b>	4 800,00 €	0,44%	960,00€
<b>Subvention zone PDL 1</b>	7 500,00 €	0,68%	1 500,00 €
<b>sous-total</b>	21 200,00 €	1,93%	4 240,00 €
<b>Autres subventions</b>			
<b>CAP ATLANTIQUE</b>	32 000,00 €	2,92%	6 400,00 €
<b>Autres</b>	5 250,00€	0,48%	1050,00 €
<b>Subventions équilibre ville</b>	61 000,00€	5,56%	12 200,00 €
<b>Sous-total</b>	98 250,00 €	8,95%	19 650,00 €
<b>Prêts CDC</b>			
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	227 665,03 €	20,74%	75 888,34 €
<b>CDC (PLA-ITG) sur 40 ans</b>	138 969,89 €	12,66%	69 484,95 €
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	157 257,00 €	14,33%	52 419,00 €
<b>CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans</b>	91 852,76 €	8,37%	45 926,38 €
<b>Sous-total</b>	615 744,68 €	56,10%	123 148,94 €
<b>Autres prêts</b>			
<b>Action logement (PLUS) sur 40 ans</b>	50 000,00 €	4,56%	10 000,00€
<b>Sous-total</b>	50 000,00 €	4,56%	10 000,00€
<b>Fonds propres Silène</b>	307 335,85 €	28 %	61 467,17 €
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	1 097 628,02 €	100,00%	219 525,60 €

Planning :

- > Désignation MOE : juillet 2022
- > Dépôt 1<sup>er</sup> PC : Novembre 2022
- > Dépôt 2<sup>ème</sup> PC : juillet 2023
- > OS : Juillet 2024
- > Travaux démolition : Septembre 2024
- > Travaux TCE : octobre 2024
- > Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2026

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier modificatif présenté et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Solliciter et signer les subventions et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de la commune de LA TURBALLE,
- Signer toutes conventions afférentes à cette opération.

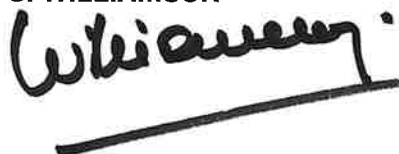
**SEANCE DU BUREAU :**

**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

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