

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003116

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 21 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20240321-00031160-DE

Délibération n°	LES ECLUSES 2 - LA CHAPELLE-DES-MARAIS - ENGAGEMENT
4	

L'An deux mille vingt quatre, le vingt-et-un mars, à quatorze 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, M. PATRICK LAMOOT, M. Xavier PERRIN

POUVOIRS :

Mme Dominique TRIGODET donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Franck HERVY

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Monsieur Olivier CORALLO, chargé de projets transversaux

SILENE envisage la réalisation d'une opération de 13 logements dénommée « **Les Ecluses 2** » situé rue des Ecluses à la **CHAPELLE-DES-MARAIS** qui serait limitrophe à la résidence LES ROSEAUX.



Environnement de l'opération

La commune avait saisi l'EPF pour préempter une maison à la vente limitrophe à un terrain déjà acquis par Saint-Nazaire Agglo, lui-même limitrophe à un terrain de propriété communale.

Silène avait été sollicité en 2022 pour réaliser une opération avec des logements locatifs sociaux et des lots libres sur une assiette de projet englobant ces 3 propriétés.

Le transfert des stockages contenus dans le hangar sur la parcelle communale étant incertain, l'assiette foncière a été finalement revue à la baisse, pour maintenir la présence du hangar. Silène a été saisi le 25 octobre 2023 pour faire un projet avec 100% de logements locatifs sociaux.

Il a également été souhaité que soient proposés des logements seniors sur des T2 en RDC.

Programme prévisionnel :

Parcelles : AE 561p, 559 et 253, 254, 255

Superficie de l'îlot : 1995 m²

Logements : 13 logements

Places de stationnements : objectif : 1 place / T2 , 1,5 place/T3 et 2 places /T4

Hauteur des bâtiments : R+1+A (réglementairement possible en R+2+C, mais difficile à mettre en œuvre dans l'environnement immédiat : quartier pavillonnaire côté rue des Ecluses).

Equilibre prévisionnel de l'opération :

Ce projet déroge des standards d'opération de SILENE sur la trésorerie cumulée négative mais avec un montant ne dépassant pas 75K€.

Ainsi, le bilan d'opération prévoit :

- 25 % de fonds propres
- Cout d'objectif de 185 819 € TTC / logement ;
- Loyers : 5,77€/m² SU (PLAi) et 6,51€/m² SU (PLUS)
- Coût travaux 2 100 € HT du m² (VRD compris) ;
- Valorisation de la valeur vénale : 5 reventes dont 1 à la 49^e année pour la reconstitution des Fonds Propres
- Trésorerie cumulée négative avant la 11^e année dépassant 5K€/logement.

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	338 091 €	14%	26 007 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	1 757 127 €	73%	135 164 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	320 434 €	13%	24 649 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	2 415 652 €	100%	185 819 €

	Prix TTC	%	Coût au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLUS)	3 200 €	0%	246 €
FNAP (PLA-ITG)	31 500 €	1%	2 423 €
FNAP (PMR)	4 000 €	0%	308 €
sous-total	38 700 €	2%	2 977 €
Autres subventions			
SN Agglo Foncier	94 528 €	4%	7 271 €
SN agglo Habitat	99 000 €	4%	7 615 €
SN agglo Habitat suppl (RU + niveau 1biosourcé)	78 000 €	3%	6 000 €
Sous-total	271 528 €	11%	20 887 €
Prêts CDC			
CDC (PLUS) sur 40 ans	809 842 €	34%	62 296 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	376 998 €	16%	29 000 €
CDC FONCIER (PLUS) sur 50 ans	186 976 €	8%	14 383 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	107 696 €	4%	8 284 €
Sous-total	1 481 511 €	61%	113 962 €
Autres prêts			
Action logement	20 000 €	1%	1 538 €
Sous-total	20 000 €	1%	1 538 €
Fonds propres Silène			
Fonds propres Silène	603 913 €	25%	46 455 €
TOTAL FINANCEMENT	2 415 652 €	100%	185 819 €

Planning prévisionnel :

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

4^{ème} trimestre 2024 : Dépôt PC

3^{ème} Trimestre 2026 : OS (Durée de travaux 15 mois environ)

4^{ème} trimestre 2027 : Livraison

Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Budget travaux estimatif à vérifier avec l'évolution des prix.

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,
- Solliciter les subventions et prêts nécessaires,
- Solliciter la garantie de Saint-Nazaire Agglo,
- Autoriser la Directrice Générale à signer les conventions nécessaires.


SEANCE DU BUREAU :

Monsieur Franck HERVY, Maire de La Chapelle-des-Marais ne prend pas part au vote.

Délibération adoptée à l'unanimité des votants.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982


Pour copie conforme,
La Directrice Générale de Silène,
S. WILLIAMSON