

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

CU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003118

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240321-000311810-CU

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 21 MARS 2024

Délibération n°	
5	CHATEAUBRIAND - DONGES - ENGAGEMENT

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 16 logements, dénommée « lot 4 SIPAR – Angle Chateaubriand » situé 1-3 rue Chateaubriand et 1bis et 3 Rue Louis Pasteur à DONGES.



### Environnement de l'opération

Saint-Nazaire Agglo avait saisi l'EPF pour acheter certains lots à la foncière SIPAR (TOTAL), ce tènement foncier en fait partie. L'achat a été réalisé le 13 janvier 2023 et par courrier en date du 5 décembre 2023 Silène a été saisi pour développer sur ce foncier une opération de logements locatifs sociaux. Une étude sur l'ensemble de la rue Louis Pasteur a été réalisée par Saint-Nazaire Agglo le 31 mai 2023 et donne en première approche la possibilité de réaliser 16 logements locatifs sociaux avec 25 places de stationnements.

### Programme prévisionnel :

**Parcelles :** BK n° 147 à 150

**Superficie de l'îlot :** 1587 m<sup>2</sup>

**Logements :** 16 logements

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

**Hauteur des bâtiments :** R+2 (réglementairement possible au PLUi en R+2+C).

### Equilibre prévisionnel de l'opération :

Ce projet est conforme aux standards d'opération de SILENE.

Ainsi, le bilan d'opération prévoit :

- 25 % de fonds propres ;
- Cout d'objectif de 189 933€ TTC / logement ;
- Loyers : 6,10€/m<sup>2</sup> SU (PLAi) et 6,88€/m<sup>2</sup> SU (PLUS)
- Coût travaux 2 200 € HT du m<sup>2</sup> (VRD compris, et hypothèses sur les surcoûts liés au PPRT pour la charpente, gros œuvre et les menuiseries) ;
- Valorisation de la valeur vénale : 4 reventes ;
- Trésorerie cumulée négative avant la 11<sup>e</sup> année ne dépassant pas 5K€/logement avec un différé de remboursement de 2 ans sur tous les emprunts.

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	440 623 €	14%	27 539 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	1 999 795 €	66%	124 987 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	598 514 €	20%	37 407 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	3 038 932 €	100%	189 933 €

	Prix TTC	%	Coût au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
FNAP (PLUS)	3 600 €	0%	225 €
FNAP (PLA-ITG)	44 100 €	1%	2 756 €
FNAP (PMR)	4 000 €	0%	250 €
sous-total	51 700 €	2%	3 231 €
<b>Autres subventions</b>			
SN Agglo Foncier	111 440 €	4%	6 965 €
SN agglo Habitat ( avec suppl RU)	174 500 €	6%	10 906 €
Sous-total	285 940 €	9%	17 871 €
<b>Prêts CDC</b>			
CDC (PLUS) sur 40 ans	896 200 €	29%	56 013 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	569 691 €	19%	35 606 €
CDC FONCIER ( PLUS) sur 60 ans	226 039 €	7%	14 127 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 60 ans	165 629 €	5%	10 352 €
Sous-total	1 857 559 €	61%	116 097 €
<b>Autres prêts</b>			
Action logement	84 000 €	3%	5 250 €
Sous-total	84 000 €	3%	5 250 €
Fonds propres Silène	759 733 €	25%	47 483 €
TOTAL FINANCEMENT	3 038 932 €	100%	189 933 €

### Planning prévisionnel :

2<sup>ème</sup> trimestre 2024 : lancement consultation maitrise d'œuvre

4<sup>ème</sup> trimestre 2024 : Dépôt PC

3<sup>ème</sup> Trimestre 2026 : OS (Durée de travaux 18 mois environ)

1<sup>er</sup> Trimestre 2028 : Livraison

### Enjeux, besoins particuliers de l'opération :

- Budget travaux estimatif à vérifier avec l'évolution des prix et les surcoûts liés au PRRT

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 :

**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