

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003117

BUREAU DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 21 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240321-00031170-DE

Délibération n°	VILLAGE SOLIDAIRE - SAINT-NAZAIRE - MOBILISATION DES EMPRUNTS
3	

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



L'opération « VILLAGE SOLIDAIRE », composé de 10 logements individuels et d'un espace commun est situé à Herbins, Saint Nazaire. Le terrain fléché pour recevoir le projet appartient à la ville de Saint-Nazaire mais se situe sur celle de Trignac (les maires ont conjointement validé ce choix).

Ce village sera en habitat modulaire permettant une réalisation rapide et une réversibilité des logements. A noter que ces modules ont vocation à être déplacés sur un autre foncier, à l'échéance de cinq années.

La délibération d'engagement pour cette opération a été validée le 8 septembre 2022.

L'opération sera financée en PLAi. Elle sera mise à disposition contre redevance à l'association gestionnaire « Anef – Ferrer ».

A la suite de la consultation en consultation-réalisation et de l'attribution du marché, le bilan de cette opération s'établit ainsi :

1 - Le prix de revient T.T.C. (avec application du taux de TVA en vigueur) :

	<i>Prix TTC délibération du 08/09/2022</i>	<i>Prix HT</i>	<i>Prix T.T.C.</i>	<i>Coût au modulaire (logement)</i>
A – CHARGES FONCIERES	102 398,30 €	32 800,00 €	34 604,00 €	3 460,40 €
B – TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisations estimées)	391 784,80 €	683 970,32 €	721 588,69 €	72 158,87 €
C – HONORAIRES & DIVERS	127 797,53 €	76 483,05 €	78 544,62 €	7 854,46 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	621 980,63 €	793 253,37 €	834 737,31 €	83 473,73 €

L'estimation annoncée à la délibération du 08/09/2022 avait pour base les ratios d'une construction classique. Le coût des travaux été difficile à estimer car variable d'un fournisseur à l'autre.

2 - Le plan de financement :

	Prix TTC (TVA 5,5%)	%	Coût au logement
Subvention FNAP			
FNAP (PLA-ITG)	90 000,00 €	10,78%	9 000,00 €
FNAP (petits lgts)	3 000,00 €	0,36%	300,00 €
Sobriété foncière	30 000,00 €	3,59%	3 000,00 €
Sous-total	123 000,00 €	14,74%	12 300,00 €
Autres subventions			
CARENE	126 000,00 €	15,09%	12 600,00 €
Subvention Département	150 000,00 €	17,97%	15 000,00 €
Sous-total	276 000,00 €	33,06%	27 600,00 €
Prêts CDC*			
CDC (PLA-ITG) sur 27 ans	417 673,84 €	50,04%	41 767,38 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 27 an	18 063,47 €	2,16%	1 806,35 €
Sous-total	435 737,31 €	52,20%	43 573,73 €
TOTAL FINANCEMENT	834 737,31 €	100%	83 473,73 €

Prêts CDC* : montants prévisionnels. Ces derniers nous seront confirmés par la BDT lorsque nous leur auront communiqué la Convention d'Occupation Temporaire. Celle-ci doit nous être adressée prochainement par la commune.

3 - Le calcul de la redevance – avec options souhaitées par le gestionnaire (terrasses et pergolas) :

Pour mémoire, en 2022, la redevance prévisionnelle s'élevait à 2 700 €/mois

N° Période	Année	P.R. TTC actualisé IRL 2ème trim N-1	Amortis. Financiers	Intérêts Prêts (Taux 2,60%)	Annuités emprunts	Assurance	Frais de gestion	O.M. Estimation	Provision G.R./G.E.	TOTAL REDEVANCE ANNUELLE	Redevance mensuelle	Ratio/Lgts (10)
1	2024	861 900,28 €	13 377,20 €	12 035,41 €	25 412,61 €	119,13 €	861,90 €	500,00 €	5 171,40 €	32 065,04 €	2 672,09 €	267,21 €
2	2025	879 138,29 €	13 725,01 €	11 687,60 €	25 412,61 €	121,51 €	879,14 €	510,00 €	5 274,83 €	32 198,09 €	2 683,17 €	268,32 €
3	2026	896 721,05 €	14 081,86 €	11 330,75 €	25 412,61 €	123,94 €	896,72 €	520,20 €	5 380,33 €	32 333,80 €	2 694,48 €	269,45 €
4	2027	914 655,47 €	14 447,98 €	10 964,62 €	25 412,61 €	126,42 €	914,66 €	530,60 €	5 487,93 €	32 472,22 €	2 706,02 €	270,60 €
5	2028	932 948,58 €	14 823,63 €	10 588,97 €	25 412,61 €	128,95 €	932,95 €	541,22 €	5 597,69 €	32 613,41 €	2 717,78 €	271,78 €
6	2029	951 607,55 €	15 209,05 €	10 203,56 €	25 412,61 €	131,53 €	951,61 €	552,04 €	5 709,65 €	32 757,43 €	2 729,79 €	272,98 €
7	2030	970 639,70 €	15 604,48 €	9 808,12 €	25 412,61 €	134,16 €	970,64 €	563,08 €	5 823,84 €	32 904,32 €	2 742,03 €	274,20 €
8	2031	990 052,50 €	16 010,20 €	9 402,41 €	25 412,61 €	136,84 €	990,05 €	574,34 €	5 940,31 €	33 054,16 €	2 754,51 €	275,45 €
9	2032	1 009 853,55 €	16 426,46 €	8 986,14 €	25 412,61 €	139,58 €	1 009,85 €	585,83 €	6 059,12 €	33 206,99 €	2 767,25 €	276,72 €
10	2033	1 030 050,62 €	16 853,55 €	8 559,05 €	25 412,61 €	142,37 €	1 030,05 €	597,55 €	6 180,30 €	33 362,88 €	2 780,24 €	278,02 €
11	2034	1 050 651,63 €	17 291,74 €	8 120,86 €	25 412,61 €	145,22 €	1 050,65 €	609,50 €	6 303,91 €	33 521,88 €	2 793,49 €	279,35 €
12	2035	1 071 664,66 €	17 741,33 €	7 671,28 €	25 412,61 €	148,12 €	1 071,66 €	621,69 €	6 429,99 €	33 684,07 €	2 807,01 €	280,70 €
13	2036	1 093 097,96 €	18 202,60 €	7 210,00 €	25 412,61 €	151,08 €	1 093,10 €	634,12 €	6 558,59 €	33 849,50 €	2 820,79 €	282,08 €
14	2037	1 114 959,92 €	18 675,87 €	6 736,73 €	25 412,61 €	154,11 €	1 114,96 €	646,80 €	6 689,76 €	34 018,23 €	2 834,85 €	283,49 €
15	2038	1 137 259,12 €	19 161,44 €	6 251,16 €	25 412,61 €	157,19 €	1 137,26 €	659,74 €	6 823,55 €	34 190,35 €	2 849,20 €	284,92 €
16	2039	1 160 004,30 €	19 659,64 €	5 752,96 €	25 412,61 €	160,33 €	1 160,00 €	672,93 €	6 960,03 €	34 365,90 €	2 863,83 €	286,38 €
17	2040	1 183 204,38 €	20 170,79 €	5 241,81 €	25 412,61 €	163,54 €	1 183,20 €	686,39 €	7 099,23 €	34 544,97 €	2 878,75 €	287,87 €
18	2041	1 206 868,47 €	20 695,23 €	4 717,37 €	25 412,61 €	166,81 €	1 206,87 €	700,12 €	7 241,21 €	34 727,62 €	2 893,97 €	289,40 €
19	2042	1 231 005,84 €	21 233,31 €	4 179,30 €	25 412,61 €	170,15 €	1 231,01 €	714,12 €	7 386,04 €	34 913,92 €	2 909,49 €	290,95 €
20	2043	1 255 625,96 €	21 785,38 €	3 627,23 €	25 412,61 €	173,55 €	1 255,63 €	728,41 €	7 533,76 €	35 103,94 €	2 925,33 €	292,53 €

21	2044	1 280 738,48 €	22 351,79 €	3 060,81 €	25 412,61 €	177,02 €	1 280,74 €	742,97 €	7 684,43 €	35 297,77 €	2 941,48 €	294,15 €
22	2045	1 306 353,25 €	22 932,94 €	2 479,66 €	25 412,61 €	180,56 €	1 306,35 €	757,83 €	7 838,12 €	35 495,47 €	2 957,96 €	295,80 €
23	2046	1 332 480,31 €	23 529,20 €	1 883,41 €	25 412,61 €	184,17 €	1 332,48 €	772,99 €	7 994,88 €	35 697,13 €	2 974,76 €	297,48 €
24	2047	1 359 129,92 €	24 140,96 €	1 271,65 €	25 412,61 €	187,85 €	1 359,13 €	788,45 €	8 154,78 €	35 902,82 €	2 991,90 €	299,19 €
25	2048	1 386 312,52 €	24 768,62 €	643,98 €	25 412,61 €	191,61 €	1 386,31 €	804,22 €	8 317,88 €	36 112,62 €	3 009,39 €	300,94 €
			462 900 €	172 415 €	635 315 €	3 816 €	27 607 €	16 015 €	165 642 €	848 395 €		

L’OS a été donné en janvier 2024 pour une livraison prévue durant le dernier trimestre 2024. Ce planning est envisageable dans l’hypothèse où le projet ne fait l’objet d’aucun recours.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable au bilan financier prévisionnel présenté et d’autoriser la Directrice Générale à solliciter et signer les contrats de prêts, subventions, garanties et conventions afférents 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