

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003119

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 21 MARS 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 26 mars 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240321-000311910-DE

Délibération n°	
6	LES GRANDS CHENES - CROSSAC - 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 :**

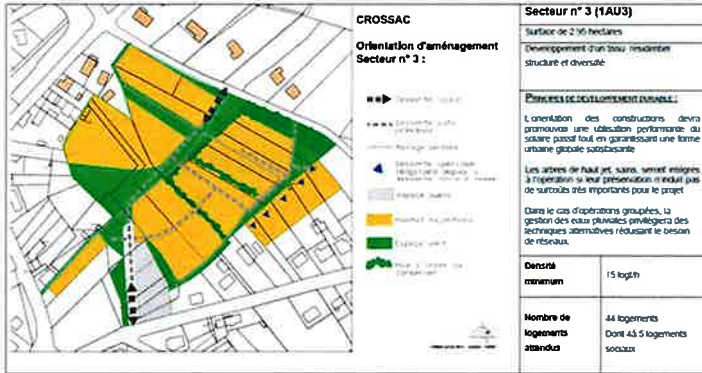
Mme Dominique TRIGODET donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Franck HERVY

**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 4 logements locatifs sociaux **dénommée « Lot A – Les Grands Chênes »** situé rue de la Mare Aubin à **CROSSAC**.



### Environnement de l'opération

Le Lotisseur PRIMINVEST a saisi Silène pour réaliser les logements locatifs sociaux dans le lotissement Les Grands Chênes sur un permis d'aménager obtenu et des travaux d'aménagement réalisés.

**Programme prévisionnel :**

**Parcelles : AB 62-74 / 519-520**

**Superficie du lot : 772 m<sup>2</sup>**

**Logements : 4 logements**

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

**Hauteur des bâtiments : R+1**

**Equilibre prévisionnel de l'opération :**

Le bilan d'opération prévoit :

- 25 % de fonds propres
- Cout d'objectif de 183 023€ TTC / logement ;
- Loyers : 5,73€/m² SU (PLAi) et 6,46€/m² SU (PLUS)
- Coût travaux : 1850€ HT du m² (VRD compris) ;
- Valorisation de la valeur vénale : 1 revente à la 11<sup>e</sup> année
- Trésorerie cumulée négative avant la 11<sup>e</sup> année dépassant 5K€/logement.

Ce projet déroge légèrement des standards d'opération de SILENE sur la trésorerie cumulée négative mais avec un montant ne dépassant pas 23K€.

	Prix TTC	%	Coût au logement
A - CHARGES FONCIERES	98 807 €	13%	24 702 €
B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)	500 873 €	68%	125 218 €
C - HONORAIRES ET DIVERS	132 414 €	18%	33 103 €
TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	732 093 €	100%	183 023 €

	Prix TTC	%	Coût au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
FNAP (PLUS)	1 000 €	0%	250 €
FNAP (PLA-ITG)	8 400 €	1%	2 100 €
FNAP (Petits logements)	700 €	0%	175 €
sous-total	10 100 €	1%	2 525 €
<b>Autres subventions</b>			
CC	24 000 €	3%	6 000 €
Sous-total	24 000 €	3%	6 000 €
<b>Prêts CDC</b>			
CDC (PLUS) sur 40 ans	257 253 €	35%	64 313 €
CDC (PLA-ITG) sur 40 ans	172 650 €	24%	43 162 €
CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans	52 579 €	7%	13 145 €
CDC FONCIER (PLA-ITG) sur 50 ans	41 625 €	6%	10 406 €
Sous-total	524 107 €	72%	131 027 €
<b>Autres prêts</b>			
Action logement	0 €	0%	0 €
Sous-total	0 €	0%	0 €
Fonds propres Silène	173 886 €	25%	43 472 €
TOTAL FINANCEMENT	732 093 €	100%	183 023 €

#### **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 15 mois environ)

4<sup>ème</sup> 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 des emprunts
- 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

