

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

RECU EN PREFECTURE

Le 29 avril 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003311

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20250424-00033130-DE

**BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 24 AVRIL 2025**

<b>Délibération n°</b>  <b>3</b>	<b>9 RUE DU PARC NEUF - SAINT-ANDRE-DES-EAUX - ENGAGEMENT</b>
--	---

L'An deux mille vingt cinq, le vingt-quatre avril, à 14 heures, s'est réuni le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

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

**POUVOIRS :**

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Silène envisage la réalisation de l'opération dénommée « 9 rue du Parc Neuf » à Saint-André-des-Eaux, de 15 logements.

### Environnement de l'opération



Propriété EPF depuis le 25 mars 2025.

### Programme prévisionnel :

**Superficie du terrain :** 2487m<sup>2</sup>.

**Programmation :** 15 logements dont une partie en individuel,

8 logements en accession BRS (2 maisons et 6 appartements) : 4T2, 2T3, 2T4.

7 logements en locatif social PLUS et PLAI (7 appartements) : 4T2, 3T3.

**Places de stationnements :** conforme PLUi (1 place/LLS et 1,5 à 2 places/logements en accession sociale).

### Financier :

Ce projet reprend les standards d'opération de Silène pour la programmation en locatif social et en accession sociale (BRS) :

### Equilibre prévisionnel de l'opération LLS :

	Prix TTC	%	Répartition au logement
<b>A - CHARGES FONCIERES</b>	<b>187 317,40 €</b>	<b>16,66%</b>	<b>26 759,63</b>
<b>B - TRAVAUX BATIMENT (y compris revalorisation estimées)</b>	<b>762 037,73 €</b>	<b>67,79%</b>	<b>108 862,53</b>
<b>C - HONORAIRES ET DIVERS</b>	<b>174 804,68 €</b>	<b>15,55%</b>	<b>24 972,10</b>
<b>TOTAL - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL</b>	<b>1 124 159,81 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>160 594,26</b>

	Prix TTC	%	Répartition au logement
<b>Subvention FNAP</b>			
<b>FNAP (PLUS)</b>	<b>1 600,00 €</b>	<b>0,14%</b>	<b>400,00</b>
<b>FNAP (PLAi)</b>	<b>18 900,00 €</b>	<b>1,68%</b>	<b>6 300,00</b>
<b>sous-total</b>	<b>20 500,00 €</b>	<b>1,82%</b>	<b>2 928,57</b>
<b>Autres subventions</b>			
<b>SAINT-NAZAIRE AGGLO (PLUS PLAi, R Perf , Foncier)</b>	<b>203 352,64 €</b>	<b>18,09%</b>	<b>29 050,38</b>
<b>Sous-total</b>	<b>203 352,64 €</b>	<b>18,09%</b>	<b>29 050,38</b>
<b>Prêts CDC</b>			
<b>CDC (PLUS) sur 40 ans</b>	<b>153 029,48 €</b>	<b>13,61%</b>	<b>38 257,37</b>
<b>CDC (PLAi) sur 40 ans</b>	<b>303 459,23 €</b>	<b>26,99%</b>	<b>101 153,08</b>
<b>CDC FONCIER ( PLUS) sur 50 ans</b>	<b>62 891,79 €</b>	<b>5,59%</b>	<b>15 722,95</b>
<b>CDC FONCIER (PLAi) sur 50 ans</b>	<b>87 125,32 €</b>	<b>7,75%</b>	<b>29 041,77</b>
<b>Sous-total</b>	<b>606 505,82 €</b>	<b>53,95%</b>	<b>86 643,69</b>
<b>Autres prêts</b>			
<b>Action logement sur 40 ans</b>	<b>24 000,00 €</b>	<b>2,13%</b>	<b>12 000,00</b>
<b>Sous-total</b>	<b>24 000,00 €</b>	<b>2,13%</b>	<b>12 000,00</b>
<b>Fonds propres Silène</b>	<b>269 798,35 €</b>	<b>24,00%</b>	<b>38 542,62</b>
<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>1 124 159,81 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>160 594,26</b>

Bilan prévisionnel pour les logements en BRS :

	HT	TVA 20,0%	TTC	Prix unitaire	TAUX
Frais fonctionnement OFS	8 000,00	1 600,00	9 600,00	1 000 €HT/lgt	
Géomètre/Huissier/règlement de copropriété	8 000,00	1 600,00	9 600,00		FORFAIT
Etudes de sols	6 000,00	1 200,00	7 200,00		FORFAIT
Taxe d'Aménagement / PFAC / redevance archéologique	20 000,00	4 000,00	24 000,00	2 500 €HT/lgt	
Concessionnaires	24 000,00	4 800,00	28 800,00	3 000 €HT/lgt	
VRD- Réseaux- Espaces verts	92 400,00	18 480,00	110 880,00	200 €HT/m²SHAB	
<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>158 400,00</b>	<b>31 680,00</b>	<b>190 080,00</b>		
Marché de travaux	854 700,00	170 940,00	1 025 640,00	1 850 €HT/m²SHAB	
Aléas et imprévus	47 355,00	9 471,00	56 826,00		5%
Actualisation - révision	56 826,00	11 365,20	68 191,20		3,0%/an
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>958 881,00</b>	<b>191 776,20</b>	<b>1 150 657,20</b>		
MOE	85 239,00	17 047,80	102 286,80		9,0%
Bureau de Contrôle	7 576,80	1 515,36	9 092,16		0,8%
SPS	1 894,20	378,84	2 273,04		0,2%
Contrôles fin de chantier (DPE, étanchéité)	4 800,00	960,00	5 760,00	600 €HT/lgt	
<b>TOTAL HONORAIRES</b>	<b>99 510,00</b>	<b>19 902,00</b>	<b>119 412,00</b>		

- Lancement consultation Moe : septembre 2025
- CE OFS : 1<sup>er</sup> trimestre 2026
- Dépôt PC : 1<sup>er</sup> trimestre 2026
- Lancement de commercialisation : 3<sup>ème</sup> trimestre 2026
- Signature acte Silène EPF sur la partie de foncier LLS : 1<sup>er</sup> trimestre 2027
- Signature acte OFS auprès de l'EPF // cession des droits réels OFS Silène : 1<sup>er</sup> trimestre 2027
- OS (sous réserve de 30-40% de pré commercialisation) : 1<sup>er</sup> trimestre 2027
- Démarrage des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2027
- Signature actes BRS acquéreurs : 2027
- Livraison : 2<sup>nd</sup> semestre 2028

En conséquence, il est demandé aux administrateurs de bien vouloir approuver ce projet et d'autoriser la Directrice Générale à :

- Lancer les études afférentes,
- Solliciter et signer les subventions et les contrats de prêts correspondants,
- Solliciter la garantie d'emprunt de Saint-Nazaire Agglomération,
- Signer les contrats de réservation et acte définitif pour le BRS,
- 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**

