

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003400

Le 20 octobre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025

Délibération n° 9	CONVENTION DE SOUTIEN FINANCIER ENTRE SAINT-NAZAIRE AGGLO ET SILENE
--------------------------	--

L'An deux mille vingt cinq, le 16 octobre, à 15 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration, 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. Xavier PERRIN, Mme Pascale HASSANE, M. Franck HERVY, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Philippe LEROUX, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Pierre LE COCQ, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Ghislaine HERVOCHE, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET.

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Claude AUFORT

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux.

Pour jouer pleinement son rôle d'opérateur social communautaire, Silène doit pouvoir disposer d'une visibilité à long terme. Or, les dispositions de la loi de finance de 2018, instaurant la Réduction de Loyer Solidaire (RLS) pour compenser les baisses d'APL, avaient fragilisé, au niveau national, le modèle économique du logement locatif social. La trajectoire financière de Silène s'en est trouvée affaiblie à moyen terme, ce qui avait conduit à l'adoption d'une 1^{ière} convention de soutien financier entre l'Agglomération et Silène pour la période 2020-2026. Cette convention fixait les modalités selon lesquelles un apport financier maximal de 6,0 M€, de l'Agglomération auprès de l'OPH Silène pouvait être activé.

Durant la période d'application de cette 1^{ière} convention, la forte hausse du livret A (progressivement passé de 0,5% à 3,0%), l'augmentation des coûts de construction et de l'inflation ont accentué les difficultés des opérateurs du monde HLM. Près d'un tiers de ceux-ci, à l'échelle nationale, ont atteint les seuils d'alerte.

En outre, Silène, comme l'ensemble du secteur du logement social, fait face à un enjeu d'investissement élevé à moyen terme pour atteindre les objectifs nationaux de trajectoire bas carbone.

Dans ce contexte, Saint-Nazaire Agglomération souhaite réaffirmer son soutien financier à long terme auprès de Silène. Cette nouvelle convention, couvrant la période 2026-2031, rappelle les objectifs du PLH et la contribution de Silène à leur atteinte, définit des indicateurs de performance, ainsi que deux seuils d'alerte (qui permettent le déclenchement du soutien financier, pour un montant maximal de 6,0 M€).

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir :

- approuver la Convention fixant les modalités de soutien à l'Office public d'Habitat social communautaire pour sa contribution aux objectifs du PLH, annexée à la présente délibération ;
- autoriser Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale de Silène, à signer ladite convention.

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :
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

Convention fixant les modalités de soutien à l'Office public d'Habitat social communautaire pour sa contribution aux objectifs du PLH

Entre

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE),
Représentée par son Président, Monsieur David SAMZUN ou son représentant, en vertu d'une délibération du Conseil communautaire du 30 septembre 2025,
Ci-après dénommée « CARENE »,

Et

SILÈNE, Office Public de l'Habitat, domicilié 17 rue Pierre Mendès-France, 44600 SAINT NAZAIRE et représentée par sa directrice générale en exercice, Madame Sandrine WILLIAMSON
Ci-après dénommée « OPH Silène »

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 30 juin 2015 approuvant le transfert de rattachement de l'OPH Silène vers la CARENE.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 28 mai 2015 par laquelle l'OPH Silène a demandé son rattachement à la communauté d'agglomération.

Article 1 : Objectifs

L'objectif de la collectivité est d'assurer à son opérateur local de l'habitat, l'OPH Silène, les moyens de remplir les missions qui lui seront confiées au titre des politiques relatives à l'habitat social (locatif et accession à la propriété). Afin de pouvoir assurer celles-ci, dans un contexte de financement du logement locatif social plus contraint, la présente convention fixe les modalités selon lesquelles un apport financier de la CARENE auprès de l'OPH Silène pourrait être activé. Le montant maximal fixé est de 6 millions d'euros pour une période de 7 ans (2026-2032).

Trois types d'indicateurs sont proposés :

- des indicateurs d'objectifs en adéquation avec la politique locale de l'habitat,
- des indicateurs de performance internes mis en place par l'OPH Silène,
- des indicateurs d'alerte à la lecture desquels l'aide financière sera activée.

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention est consentie pour une durée de 7 ans, soit du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2032.

Article 3 : Les grandes orientations du PLH en matière de logement locatif social

Ces orientations se déclinent selon les thématiques suivantes :

- la production de logements locatifs sociaux neufs,
- la requalification du parc ancien,
- la politique d'accession à la propriété,
- la politique de peuplement.

3.1 Produire des logements locatifs neufs :

Pour 2022-2027 : les objectifs de productions de Logements locatifs sociaux relevant des bailleurs locatifs sociaux (PLUS/PLAI/PLS hébergement/résidences sociales) s'établissent à 2 100 logements. Il a été prévu de confier à l'OPH Silène 60% au moins de la production de logements locatifs sociaux à produire pour ce PLH,

soit 210 logements/an examinés en moyenne triennale. A l'occasion de l'adoption de son nouveau PLH en 2029, la CARENE fixera de nouveaux objectifs.

3.2 Requalifier et rendre attractif le parc ancien

Le PLH fixe un objectif de requalification de 1 500 logements (sur la période 2022-27) issus des années de la reconstruction. Pour l'atteinte de cet objectif, une délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2024, a adapté le montant de la subvention pour prendre en compte le renchérissement des coûts de travaux. Le coût moyen au logement étant désormais de 80 000 euros contre 54 000 euros, 6 ans auparavant. Pour atteindre cet objectif, l'OPH Silène a établi une nouvelle programmation prévisionnelle pour les 10 ans à venir, (en distinguant 2 périodes de 5 ans) dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine. Sur la période couverte par la présente convention, 1260 logements issus de la période de reconstruction (années 1950-60) sont concernés.

3.3 Contribuer à la mise sur le marché d'une offre en accession à la propriété abordable

Le PLH entend favoriser l'ancrage des familles en cœur d'agglomération en proposant des opérations d'accession à la propriété dite « abordables ».

Pour répondre à cette volonté, l'OPH Silène sera amené à réaliser les opérations de logements accessibles aux publics ciblés par la CARENE et en lien avec les communes. Le PLH fixe un objectif de 125 logements par an au titre de l'accession abordable labellisée « Les Biens Négociés », dont 60 BRS et PSLA. En parallèle, l'OPH Silène proposera à la vente des logements de son parc, en priorité à ses locataires.

3.4 Veiller à une répartition territoriale équilibrée pour les attributions de logements.

En raison de son rôle prépondérant sur l'agglomération, l'OPH Silène constitue le principal acteur de cette politique, la communauté d'agglomération veillant pour sa part à ce que l'ensemble des bailleurs présents y prennent une part.

4 indicateurs annuels de suivi sont retenus :

Indicateurs	Référence	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Nbre de logements présentés pour financement	210							
Prix de revient en K€ TTC prévisionnel au dépôt d'agrément par logement construit	182 (valeur 2024) puis ICC							
Nbre de logements dont la requalification est engagée /aux objectifs prédéfinis	250							
Montants des travaux par logements requalifiés	80 000 €							

Article 4 : Stratégies et objectifs de l'OPH Silène

4.1 : les orientations stratégiques

L'OPH Silène s'est appuyé sur le PLH 2022/2027 de la CARENE afin de définir ses orientations stratégiques et d'assurer sa mission d'intérêt général pour répondre au mieux aux besoins du territoire. Dans ses grandes lignes, le projet stratégique CAP 2026 vise à agir ensemble, pour concevoir et gérer des lieux de vie de qualité, au cœur de notre territoire.

Trois ambitions ont été retenues. Ils s'inscrivent dans cette logique de triple création de valeur et, bien que présentés de façon distincte, entretiennent entre eux des liens étroits :

- Ambition 1 : Développer la capacité de l'OPH Silène à loger
- Ambition 2 : Améliorer la qualité de vie des habitants
- Ambition 3 : Renforcer la transversalité et la coopération

4.2 : le Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en 2025

Le Plan Stratégique de Patrimoine présente les perspectives de développement du patrimoine et l'évolution à long terme des différentes composantes du parc existant, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent.

➤ Le développement de l'offre nouvelle

Les livraisons de logements avec besoin de fonds propres prévues sur la période sont d'au moins 210 logements par an sur la CARENE (230 sur l'ensemble des territoires d'intervention de l'OPH Silène). A cela s'ajoute la production de 20 à 30 logements en accession (BRS/PSLA) et les résidences gérées type logement foyer sans apport de fonds propres dans le plan de financement.

➤ La vente de patrimoine existant

Un objectif de 217 ventes entre 2024 et 2028 a été défini afin de répondre à la fois à l'accompagnement du parcours résidentiel de ses locataires et également à l'amélioration des fonds propres pour le financement des futures opérations.

Montée progressive par échelon passant de 44 en 2024 à 55 en 2028

➤ La réhabilitation de logements existants

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) sur la période 2024-2033 s'inscrit dans la continuité du PSP précédent, avec notamment la fin du programme Régénérations concernant 2 150 logements avec une restructuration lourde dont des travaux d'accessibilité et d'ascenseurs, un raccordement au réseau de chaleurs dans le cas de résidences en chauffage collectif. En outre, ce PSP contient également de nouvelles orientations stratégiques avec des réhabilitations plus modestes et permettant de viser un objectif de 88% du patrimoine avec un DPE en A, B ou C.

4.3 : les objectifs de performance

Les lois de finances 2018 et 2019, avec l'instauration de la Réduction de Loyer Solidarité pour les bailleurs sociaux et les modifications du régime de TVA, ont impacté les équilibres financiers.

Les différents événements sanitaires et géopolitiques sont venus impacter le modèle économique du logement social avec une augmentation forte du coût des matériaux et plus généralement une hausse des taux d'intérêt et concomitamment, du livret A.

Dans ce contexte, l'OPH Silène a mis en place des actions de maîtrise des dépenses (impayés, frais de structure, maintenance de fonctionnement), réduire les annuités d'emprunt et optimiser ses recettes (vacance, ventes, loyers à la relocation, fiscalité, financement de l'investissement).

Ces actions ont porté leurs fruits, repoussant la dégradation tendancielle de la trajectoire financière de plusieurs années.

4 indicateurs sont retenus :

Indicateurs	Source	Référence	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Coût des Impayés locatifs (en % des loyers)	DIS	1.6%						
Frais de fonctionnement € / logement	DIS	1347						
Coût de la vacance (en % des loyers)	DIS	3.6%						
Nombre de logements vendus	DIS	40						

Article 5 : Les seuils d'alerte

Il est proposé de retenir les seuils d'alerte suivants :

indicateurs	Seuil d'alerte	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Autofinancement net HLM en % des loyers	5% des loyers							
Potentiel Financier à Terminaison	1 000 €/logt							

Article 6 : Actualisation, suivi de la convention et modalités de déclenchement du soutien financier de la CARENE

Il appartient à l'OPH Silène d'alerter la CARENE si un risque sur l'atteinte des objectifs de la présente convention est pressenti ou si les seuils d'alerte sont susceptibles d'être franchis.

Dès lors que ce risque affecte substantiellement la tenue des équilibres de la prospective financière de l'OPH Silène ou ne permet pas d'atteindre les objectifs de la convention, celle-ci s'engage à convoquer au plus vite un comité de suivi réuni en séance exceptionnelle.

Le comité de suivi exceptionnel, convoqué sur initiative de l'OPH Silène, examine la situation et propose des mesures préventives ou correctives. Ces mesures peuvent amener à une révision des objectifs par voie d'avenant à la présente convention ou activer le déclenchement du soutien financier de la CARENE.

Toutefois, le soutien financier de la CARENE ne pourra être activé que si l'indicateur Potentiel Financier à Terminaison (PFT) par logement (défini à l'article 5) est inférieur à 1 000 €/lgt. Le montant de l'aide apportée sera déterminé et calculé de façon à reconstituer un niveau de Potentiel Financier à Terminaison des opérations fixé à 1 000 euros par logement jusqu'à hauteur de 6 millions d'euros.

Le soutien de la CARENE prendra la forme d'une participation aux fonds propres de l'OPH Silène ou d'une subvention d'investissement et sera comptabilisé à la section d'investissement de la CARENE.

L'OPH Silène s'engage parallèlement, en cas de mobilisation du soutien de la CARENE, à proposer un plan d'actions permettant un retour aux objectifs de la convention, à actualiser la prospective pour les années en cours et à la suivre jusqu'à la fin de la durée du contrat.

Le plan d'actions et le montant du soutien, ainsi que les modalités de versement du soutien devront être précisés et actés expressément par un avenant à la présente convention.

Article 7 : Avenant

A la demande de l'un des 2 signataires, un avenant à la présente convention pourra être adopté par les instances délibérantes respectives des 2 signataires et notamment à l'occasion de l'adoption d'un nouveau PLH.

Article 8 : Résiliation

La résiliation de la présente convention pourra être prononcée, par l'une ou l'autre des Parties, en cas de manquement grave, par l'une des Parties à l'une de ses obligations telles que prévues aux présentes.

Article 9 : Contentieux

Pour tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher préalablement une solution amiable.

Toutefois, si aucune résolution amiable du litige n'est possible, ce dernier relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Nantes.

A Saint-Nazaire, en deux exemplaires originaux
Le.....

Pour la CARENE
Le Président

Pour l'OPH Silène
La Directrice Générale