

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

RECU EN PREFECTURE

Le 27 juin 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003340

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 19 JUIN 2025**

<b>Délibération n°</b>  <b>5</b>	<b>DEPOT D'UNE DEMANDE D'AGREMENT EN TANT QU'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS) POUR LA VENTE EN BRS ANCIEN ET MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CA DE SILENE</b>
--	--

L'An deux mille vingt cinq, le dix-neuf juin, à 14 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration, 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. Xavier PERRIN, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, Mme Marie-Claire JOUBERT, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Pierre LE COCQ, M. Didier RIALLAND, M. Jean-Pierre CRESPIN, M. PATRICK LAMOOT

**POUVOIRS :**

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

M. Claude AUFORT, Mme Valérie GAUTHIER  
M. Laurent DAUDIN – Secrétaire du CSE

**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,

Silène poursuit une politique de vente HLM à la fois pour favoriser une offre d'accession à la propriété et pour répondre aux défis économiques qu'elle rencontre. Il est nécessaire de mobiliser cette vente pour répondre aux besoins de développement de l'offre et de l'entretien de son parc social. La vente en BRS est l'un des dispositifs associés à cette stratégie.

Pour rappel, le Bail Réel Solidaire (BRS) est un acte juridique émanant de textes créant une dissociation entre le bâti et le foncier, afin de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession par une meilleure solvabilité des ménages. En effet, le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (autrement appelés droits réels immobiliers).

Le ménage accédant est alors « locataire du foncier » en payant une redevance foncière auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), qui est le propriétaire du foncier.

Cet OFS est garant de la pérennité des baux de très longue durée. Les OFS ont vu le jour par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et son décret d'application n°2016-1215 du 12 septembre 2016.

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements en France est multiple. Il permet de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession sociale pour produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu, mais également dans le cadre de la vente HLM. La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (3DS) est venue préciser le cadre de la vente HLM en BRS.

Certaines collectivités, en particulier Nantes Métropole, ont fait part de leur volonté de voir les organismes de logement social se tourner vers la vente HLM en BRS afin de pérenniser le caractère social de ces commercialisations. En effet, en BRS, les prix des logements définis à la première vente sont plafonnés lors des ventes successives, et les ménages acquéreurs doivent respecter des plafonds de ressources et occuper le logement à titre de résidence principale (limitation des possibilités de location). De plus, les logements restent comptabilisés au titre de l'inventaire pour la loi SRU pendant toute leur durée de vie.

Ne pouvant initialement qu'être portés par des organismes sans but lucratif, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a permis aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation – dont les OPH font partie - d'être agréés en tant qu'OFS. Cette évolution a conduit à une réflexion des bailleurs à l'échelle régionale quant au recours à des organismes de foncier solidaires internes ou externes pour favoriser la vente en BRS.

À la suite d'une étude jugeant cette solution plus avantageuse pour les bailleurs, une démarche a été initiée au niveau de l'USH des Pays de la Loire pour que chaque bailleur assure en direct les ventes HLM en BRS de son parc, sans passer par Atlantique Accession Solidaire, qui resterait mobilisé pour le BRS dans le neuf. Cette solution permet d'optimiser financièrement les ventes HLM pour les accédants (en évitant les frais d'une double mutation et en permettant l'accès au PTZ).

Dans le cadre de cette démarche, les organismes de logement social de Loire-Atlantique se sont accordés sur des grands principes de mise en œuvre de la vente HLM en BRS tout en conservant un cadre souple afin de tenir compte des spécificités de chaque parc. Ce socle commun est travaillé avec les collectivités pour inscrire la vente HLM en BRS dans un contexte partenarial et local.

Il s'agit, au travers de cette initiative, de pouvoir lever les réticences des collectivités pour autoriser les mises en vente, tout en ciblant la vente HLM en BRS sur les territoires les plus tendus permettant de prévoir une décote de prix suffisante par rapport à l'ancien.

**Il est donc nécessaire pour Silène de demander son agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire, afin de pouvoir effectuer des ventes HLM en BRS. Cette demande d'agrément est menée en parallèle par les autres organismes de logement social, en vue d'un dépôt collectif de l'ensemble des demandes à l'été 2025.**

Pour obtenir l'agrément en tant qu'OFS, Silène doit :

- Modifier le Règlement Intérieur de son Conseil d'Administration pour y ajouter cette activité d'organisme de foncier solidaire. Les modifications proposées permettent de répondre aux attendus du cadre réglementaire, précisées par le décret du 16 juillet 2024. Elles visent à porter une demande d'agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire pour permettre à Silène de faire de la vente HLM en BRS sur le territoire de la Loire-Atlantique. Les modifications proposées figurent en annexe 1 du présent dossier.
- Déposer un dossier d'agrément, présentant un plan de développement de la vente HLM en BRS et le modèle économique de cette activité ; présentation lors du prochain conseil d'administration. Un projet de dossier d'agrément figure en annexe 2 du présent dossier.

Le socle commun en cours de définition permettra d'affiner les conditions de mise en œuvre, en vue de permettre une lisibilité de la vente HLM en BRS sur le territoire de la Loire Atlantique. Il donnera lieu à une charte signée entre organismes de logement social à l'initiative de l'USH des Pays de la Loire.

L'activité d'OFS de Silène se limitera à la vente HLM. Le développement de l'offre neuve en BRS de l'office se fera comme aujourd'hui dans un rôle d'opérateur de l'OFS Atlantique Accession Solidaire.

Par conséquent, il est demandé au Conseil d'Administration, à l'initiative de son Président :

- D'autoriser la modification du règlement intérieur du CA de Silène telle que proposée en annexe 1 du présent dossier ;
- D'autoriser la Directrice Générale à effectuer le dépôt du dossier de demande d'agrément de Silène en tant qu'organisme de foncier solidaire pour que Silène devienne un OFS pour la vente HLM en BRS sur le territoire de la Loire-Atlantique (dossier présenté en annexe 2).

**SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**Délibération adoptée à**

**SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :**

**Délibération adoptée à la majorité (1 vote contre : M. LECOQ, 1 abstention : M. LAMOOT).**

**Ont signé : Tous les Membres présents**

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

**Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON**



## **ANNEXE 1 : Proposition de modification du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de Silène associé à la délibération**

### Modification du Chapitre I – Dispositions générales, ajout de l'article suivant :

#### **« Article 6 – Office Foncier Solidaire**

L'office public, agréé en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en application de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, peut exercer les missions fixées par ce même article dans le respect du Code de la construction et de l'habitation. Les dispositions propres à ce statut figurent en chapitre III du présent règlement. »

### Ajout du chapitre III – Organisme de Foncier Solidaire :

#### **« Article 1 – Agrément – Missions – Gestion**

L'office public, agréé en tant qu'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en application de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, peut exercer les missions fixées par ce même article dans le respect du Code de la construction et de l'habitation. Il est précisé que dans le cadre de son agrément pour le Département de la Loire Atlantique, l'office ne procédera qu'à de la vente HLM en BRS et à la gestion des BRS en découlant.

Les conditions d'application de l'article L. 329-1 précité sont précisées par décrets codifiés aux articles R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme applicables pour l'activité d'OFS. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) pouvant être délivrés par l'OFS sont, quant à elles, codifiées aux articles L. 255-1 et suivants ainsi que R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

#### **Article 2 – Périmètre géographique de l'OFS**

L'office public peut exercer son activité d'OFS sur le territoire de la Loire Atlantique pour lequel il a obtenu l'agrément conformément au Code de l'urbanisme.

#### **Article 3 – Comptabilité – Bénéfices – Réserves obligatoires**

L'OFS est doté d'une comptabilité analytique propre et distincte des autres activités de l'établissement public. Conformément à la réglementation en vigueur et sans préjudice du bénéfice d'évolutions législatives ou réglementaires à venir ouvrant aux OFS de nouvelles possibilités :

- Les résultats réalisés par l'activité relative au bail réel solidaire sont entièrement affectés au maintien et au développement de cette activité et, le cas échéant, des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- L'office public constitue des réserves financières obligatoires au titre de l'activité liée au bail réel solidaire.
- Les réserves obligatoires ainsi constituées sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme. L'office public y affecte la part de ses bénéfices nécessaires à assurer la pérennisation de l'ensemble des baux réels solidaires qu'il a conclus.

La part des bénéfices issus des activités de l'organisme de foncier solidaire autre que celles liées au bail réel solidaire est affectée aux réserves obligatoires à hauteur de 5 % du résultat.

#### **Article 4 – Commissaire aux comptes**

Le contrôle des comptes par un commissaire aux comptes a lieu dans le cadre du contrôle des comptes de l'OPH dont l'OFS constitue une activité.

#### **Article 5 – Contrôle – Rapport d'activité**

Chaque année, l'office public établit en application de l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme, un rapport d'activité relatif à ses missions d'organisme de foncier solidaire. Le rapport est soumis à l'approbation du conseil d'administration. Il est adressé au Préfet qui a délivré l'agrément au plus tard le 31 juillet de chaque année. Ce rapport d'activité est également adressé, avant la même date, à chacun des préfets des départements dans lesquels intervient l'organisme foncier solidaire.

#### **Article 6 – Suspension – retrait de l'agrément d'OFS**

En cas de suspension de l'agrément d'OFS, le conseil d'administration est convoqué sans délai aux fins de délibérer sur la réponse à apporter au préfet de région en rapport avec les éléments ayant motivé sa décision,

et notamment sur la satisfaction des conditions de délivrance de l'agrément et/ou pour mettre fin aux manquements graves mentionnés à l'article R. 329-16 du Code de l'urbanisme. Il est transmis au préfet de région copie de la délibération de ce conseil d'administration ainsi que copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires consentis par l'organisme. L'organisme ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension.

Si, à l'issue de la procédure contradictoire visée à l'article R. 329-15 du code de l'urbanisme, le préfet de région prononce le retrait de l'agrément d'OFS, un conseil d'administration est convoqué dans un délai de 2 mois à compter de la réception de l'arrêté du préfet prononçant le retrait de l'agrément.

En l'absence de réunion dans ce délai, le conseil d'administration est convoqué par le préfet de région. Le conseil d'administration est alors présidé par le préfet de région ou son représentant qu'il désigne.

Le conseil d'administration se prononce notamment sur les modalités de cession des actifs affectés aux baux réels solidaires à un autre organisme de foncier solidaire dans le délai d'un an fixé à l'article R. 329-14 du code de l'urbanisme. Il définit par ailleurs, les mesures de gestion permettant d'assurer le respect des droits et obligations attachés à la conclusion des baux réels solidaires jusqu'à la cession définitive de ces baux.

#### **Article 7 – Dissolution**

Dans le cas d'une dissolution, conformément au Code de l'urbanisme, le conseil d'administration délibère sur la dévolution à un autre organisme de foncier solidaire de l'ensemble des droits et obligations de l'activité d'organisme foncier solidaire, notamment les baux réels solidaires et les biens immobiliers objets de tels baux ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article 3.

Annexe 2  
Dossier de demande de l'agrément  
**Organisme de Foncier Solidaire**



Dossier de demande de l'agrément  
**Organisme de Foncier Solidaire**

Mai 2025

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>Le contexte de la demande d'agrément en tant qu'OFS.....</b>	<b>4</b>
a.	L'origine de la démarche.....	4
b.	L'intérêt de la vente Hlm en BRS .....	5
c.	Le socle commun .....	5
<b>II.</b>	<b>La stratégie de Silène pour le développement de la vente HLM en BRS .....</b>	<b>7</b>
a.	Présentation de Silène .....	7
	HISTORIQUE .....	7
	GOUVERNANCE ET PRINCIPAUX METIERS .....	8
	PATRIMOINE GERE.....	9
	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : SILENE GERE 10 671 LOGEMENTS REPARTIS SUR 18 COMMUNES DE L'AGGLOMERATION NAZAIRIENNE ET DE LA PRESQU'ILE GUERANDAISE.....	9
	POPULATION LOGEE : ENVIRON 21 100 PERSONNES RESIDENT DANS DES LOGEMENTS GERES PAR SILENE.....	9
b.	La stratégie en matière de vente HLM.....	10
c.	L'inscription de Silène dans la démarche commune sur la vente HLM en BRS .....	10
<b>III.</b>	<b>La structure de l'Organisme de Foncier Solidaire .....</b>	<b>12</b>
a.	Un agrément OFS dédié à la vente Hlm en BRS .....	12
b.	Les modifications du règlement intérieur de Silène.....	12
c.	La gouvernance de l'activité d'OFS au sein de l'organisme .....	13
d.	La comptabilité et le contrôle des comptes.....	13
e.	Les moyens humains, matériels et financiers dédiés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire.....	13
	MOYENS HUMAINS : .....	13
	MOYENS MATERIELS .....	14
<b>IV.</b>	<b>Le plan de développement et le modèle économique de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire .....</b>	<b>15</b>
a.	Le rythme de développement envisagé .....	15
b.	Modalités de définition des résidences mises en vente.....	16
c.	Le modèle économique .....	16
	LES PRODUITS .....	16
	LES CHARGES .....	19
	L'EQUILIBRE DU MODELE ECONOMIQUE .....	20
<b>V.</b>	<b>Les modalités d'attribution des logements en bail réel solidaire et de contrôle de l'affectation des biens.....</b>	<b>22</b>
a.	Les modalités de communication, d'information des preneurs et d'attribution des baux réels solidaires .....	22
b.	Les modalités de contrôle de l'affectation des biens .....	22
c.	Les modalités d'accompagnement des ménages preneurs.....	23
<b>VI.</b>	<b>Annexes.....</b>	<b>24</b>



a.	Budget prévisionnel (OFS et généra).....	24
b.	Procès-verbaux du CA de Silène autorisant le dépôt de la demande d'agrément OFS 24	
c.	Règlement intérieur .....	24
d.	Composition du conseil d'administration de Silène.....	24
e.	Comptes annuels de résultats 2024 de Silène .....	24

PROJET

## I. Le contexte de la demande d'agrément en tant qu'OFS

### a. L'origine de la démarche

Silène poursuit une politique de vente HLM à la fois pour favoriser une offre d'accession à la propriété et pour répondre aux défis économiques qu'elle rencontre. Il pourra en effet être nécessaire, en complément de la vente HLM classique, de mobiliser cette vente pour répondre aux besoins de développement de l'offre et de l'entretien de son parc social. Ce dispositif pourra être actionné par Silène selon l'évolution de sa stratégie de vente.

Silène développe par ailleurs une activité d'accession sociale à la propriété en neuf, notamment en Bail Réel Solidaire, dans le cadre de partenariats avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire dont elle est membre.

Certaines collectivités, en particulier Nantes Métropole, ont fait part de leur volonté que les organismes de logement social aillent vers la vente HLM en BRS afin de pérenniser la vocation sociale des logements vendus. En effet, en BRS, les prix des logements définis à la première vente sont plafonnés lors des ventes successives, et les ménages acquéreurs doivent respecter des plafonds de ressources et occuper le logement à titre de résidence principale (limitation des possibilités de location). De plus, les logements restent comptabilisés au titre de l'inventaire pour la loi SRU pendant toute leur durée de vie.

Dans ce contexte, les organismes de logement social de Loire-Atlantique ont mis en place une démarche coordonnée et partenariale, en vue de définir des principes communs pour le développement de la vente HLM en BRS sur le territoire.

Il s'agit au travers de cette démarche de pouvoir répondre aux attentes des collectivités afin de faciliter les autorisations de mises en vente, tout en restant dans un cadre souple pour tenir compte des spécificités de chaque territoire et de chaque résidence.

Au préalable, une analyse comparative a été réalisée de deux scénarios de portage de l'activité de vente HLM en BRS : par l'OFS commun Atlantique Accession Solidaire (OFS externalisé) ou par chacun des bailleurs agréés OFS (OFS internalisé). La solution d'un portage par chacun des bailleurs s'est avérée plus favorable aux accédants. En effet, elle permet d'une part d'éviter les frais d'une double mutation (qui aurait été nécessaire en cas de vente à l'OFS Atlantique Accession Solidaire), et d'autre part d'ouvrir l'accès au prêt à taux zéro. En lien avec les collectivités fondatrices d'Atlantique Accession Solidaire, le choix a donc été fait que chaque organisme assure en direct les ventes HLM de son parc, sans passer par Atlantique Accession Solidaire, qui resterait en revanche mobilisé pour le BRS dans le neuf.

#### Cadre juridique

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit en France par la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2015 et précisé dans l'ordonnance n°2016-985 du 20 juillet 2016 et le décret n°2017-1038 du 10 mai 2017 et le décret n°2024-8738 du 16 juillet 2024, est une innovation fondée sur une dissociation entre le bâti et le foncier, permettant de faciliter la production d'une nouvelle offre de logements abordables en accession : le prix de vente des logements en BRS n'inclut que le prix du bâti (plus précisément les droits réels immobiliers) et le ménage accédant est « locataire du foncier » (il paie une redevance foncière) auprès d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), propriétaire du foncier et garant de

la pérennité des baux dans la très longue durée. Ce type d'organisme a été créé par la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 et précisé par le décret n°2016-1215 du 12 septembre 2016 et du 13 juillet 2024.

L'intérêt de ce nouveau modèle de production de logements en France est multiple. Il permet de renouveler le modèle économique de la production de logements en accession sociale pour produire des logements neufs abordables sur les communes connaissant un marché immobilier relativement tendu, mais également dans le cadre de la vente HLM. La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (3DS) est venue précisée le cadre de la vente HLM en BRS.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) permet aux organismes de logement social d'être agréés en tant qu'OFS.

## **b. L'intérêt de la vente Hlm en BRS**

La vente HLM en BRS présente des intérêts majeurs pour garantir la vocation sociale des logements et pérenniser les aides publiques initialement consenties pour le patrimoine locatif social. Cette vocation sociale est reconnue par l'inclusion des logements en BRS dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU, sans limitation de durée.

La prévention du risque de fragilisation des copropriétés est assurée par un rôle de contrôle accordé à l'OFS, qui veille aux conditions de gestion des biens par les ménages. Cela inclut l'agrément des acquéreurs par l'OFS, la possibilité d'interdire la mise en location, et l'obligation d'entretien du bien. L'OFS reste en outre un acteur de la copropriété et dispose des droits de vote pour un certain nombre de décisions soumises à l'assemblée des copropriétaires.

Une continuité de gestion des logements est maintenue dans une perspective d'intérêt de politique publique, avec un rapport à la propriété des ménages plus accompagné. Ce modèle hybride permet un lien permanent entre l'OFS et le ménage, facilité par la perception de la redevance.

La réversibilité du modèle est garantie par le droit de préemption dont dispose l'OFS à chaque mutation, lui permettant de repositionner les logements en pleine propriété et de les requalifier, notamment en logements locatifs sociaux.

## **c. Le socle commun**

Un socle commun de principes de développement de la vente HLM en BRS a été défini en associant l'ensemble des organismes de logement social du département et les collectivités locales délégataires. L'objectif est de **favoriser la lisibilité du dispositif** pour le grand public et pour les collectivités et **d'assurer une cohérence globale** de l'offre en BRS entre les bailleurs et avec l'offre portée par Atlantique Accession Solidaire.

Ce socle propose des engagements communs à l'ensemble des bailleurs tout en restant dans un cadre souple pour tenir compte des spécificités de chaque parc (des parcs très hétérogènes selon les OLS, des politiques de vente variées avec des histoires très différentes, etc.). Il a vocation à s'appliquer aux nouvelles autorisations de mise en vente, accordées à compter de la date d'agrément OFS par le Préfet, les logements préalablement autorisés restant commercialisés hors dispositif BRS.

Les principes du socle commun :

- Les secteurs de déploiement de la vente HLM en BRS :

Il est prévu que le recours au BRS sur la vente HLM se concentre :

- Dans les communes avec une certaine tension immobilière permettant un écart de prix entre les logements vendus en BRS et les prix de l'ancien dans le libre, et lorsque cela répond à une demande de la commune.
- Dans la métropole de Nantes, il est prévu plus particulièrement une mobilisation sur tout le territoire à l'exception des QPV, compte tenu des enjeux de commercialisation et de mixité sociale dans ces quartiers.

- Le niveau de redevance :

Un niveau de redevance unique est défini, ciblé à 0,75 €/m<sup>2</sup> SHAB au moment de la vente. Des évolutions ultérieures pourront être envisagées en cohérence avec les décisions d'AAS.

- Les prix de vente et les ménages cibles :

Le niveau de prix doit être défini pour chaque opération, en tenant compte du parc, des conditions de marché et des ressources des ménages susceptibles de se positionner sur les logements, les ménages ciblés étant ceux dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLS accession.

Dans la métropole de Nantes, les plafonds de ressources applicables sont ceux des logements locatifs PLS.

Le respect de ce socle commun par chacun des organismes de logement social se matérialisera par la signature d'une charte collective. Cette charte prévoit également que chaque organisme s'engage à limiter, pour la Loire-Atlantique, son activité OFS à la vente HLM, le BRS dans le neuf étant porté par AAS. Les organismes s'engagent également à contribuer à l'observatoire des ventes HLM en BRS qui sera mis en place sous l'égide de l'USH des Pays de la Loire.

## **II. La stratégie de Silène pour le développement de la vente HLM en BRS**

### **a. Présentation de Silène**

#### **HISTORIQUE**

Depuis 100 ans, Silène s'engage pour réaliser et gérer un habitat social accessible à tous, parfaitement intégré sur le territoire, durable et de haute qualité. Fondé en 1924 sous le nom d'Office d'Habitations Bon Marché de la Ville de Saint-Nazaire, Silène a joué un rôle crucial dans la reconstruction de la ville après la Seconde Guerre mondiale. En 2002, l'office adopte le nom de Silène, symbolisant son adaptation aux spécificités du territoire et de son patrimoine bâti. L'Office Public de l'Habitat, devenu office communautaire depuis 2016, contribue activement à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, tout en tenant compte des enjeux de développement spécifiques aux territoires de proximité.

Aujourd'hui, Silène gère un parc de 10 671 logements répartis sur 18 communes, logeant environ 21 100 personnes. L'office investit annuellement 17 millions d'euros pour l'entretien et l'amélioration du cadre de vie de ses résidents. Dès la conception des nouveaux lieux de vie, Silène met l'accent sur l'intégration des bâtiments dans leur environnement, en veillant à la bonne exposition, au confort d'été et à une isolation optimale, garantissant ainsi des coûts de chauffage réduits. Le respect du site se traduit par la préservation des arbres, la réutilisation des matériaux locaux et un chantier propre, tout en tenant compte des vues pour les voisins.

Silène est également soucieux de la juste dimension des espaces et de la maîtrise des coûts dès la phase de conception, afin d'assurer des loyers abordables pour les futurs résidents. En tant que bailleur local, Silène joue un rôle clé sur le territoire.

Silène mène des opérations ambitieuses pour répondre aux besoins contemporains des habitants, notamment à travers son programme "Régénération" qui vise la réhabilitation énergétique de 3 000 logements construits après-guerre, avec un investissement de 250 millions d'euros prévu, dont 150 millions déjà engagés.

En plus de ses projets de construction et de réhabilitation, Silène s'engage également à soutenir les jeunes et à favoriser la mixité sociale. L'office participe activement au Programme Local de l'Habitat 2022-2027, visant à faciliter l'accès au logement pour les jeunes, notamment les alternants, étudiants et saisonniers. Des projets spécifiques, comme la résidence étudiante au Petit Maroc et des logements pour alternants boulevard Laennec, sont en cours de développement. Par ailleurs, Silène facilite l'accession à la propriété, en proposant à la vente des logements de son patrimoine via la Vente HLM et en développant des programmes accessibles aux jeunes ménages et familles modestes. En 2024, Silène a commercialisé 44 logements de son patrimoine et 10 logements neufs en Bail réel et solidaire.

En tant qu'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), Silène assure une gestion responsable et une gouvernance transparente. Dirigée par une Directrice générale et un Conseil d'Administration, l'office fonctionne avec une rigueur financière, 95 % de ses recettes proviennent des loyers, permettant ainsi sa stabilité et son développement pérenne.

## **GOUVERNANCE ET PRINCIPAUX METIERS**

Le Conseil d'Administration, composé de 22 membres, fixe la politique générale de Silène. Il est présidé par Monsieur Xavier PERRIN.

Madame Sandrine WILLIAMSON assure la Direction Générale de l'organisme.

Le Conseil d'Administration de Silène décide des programmes d'aménagement, de construction, d'évolution et d'entretien de son patrimoine, vote le budget et fixe les montants et l'évolution des loyers et des charges.

Composition : les administrateurs

> 6 membres désignés au sein du Conseil Communautaire de Saint-Nazaire Agglo

- Xavier PERRIN – Président – Elu Saint-Nazaire et Représentant du Conseil communautaire
- Céline GIRARD-RAFFIN – Administrateur – Elue Saint-Nazaire et Représentant du Conseil Communautaire
- Claude AUFORT – Administrateur – Elu Trignac et Représentant du Conseil Communautaire
- Franck HERVY – Administrateur – Elu Chapelle des Marais et Représentant du Conseil Communautaire
- Pascale HASSANE – Administrateur – Elu Saint-Nazaire et Représentant du Conseil Communautaire
- Dominique TRIGODET – Administrateur – Elu Saint-Nazaire et Représentant du Conseil Communautaire

> 7 personnalités qualifiées désignées par le Conseil Communautaire de Saint-Nazaire Agglo

- Jean-Pierre TARAUD – Administrateur - Retraité
- Eliane VALLEE – Administrateur - Retraitée
- Alain LE PAPE – Administrateur - Retraité
- Philippe LEROUX – Administrateur - Retraité
- Didier RIALLAND – Administrateur – Retraité
- Michèle QUELLARD – Administrateur – Maire Le Croisic
- Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE – Administrateur – Elue Guérande
- 

> 4 représentants élus des associations de locataires

- Patrick LAMOOT – CNL - Retraité
- Gérard MALCAVAT – CNL - Retraité
- Annie ROBERT – CLCV - Retraitée
- Chrystelle SORIN – CGL - Retraitée

> 1 membre désigné par Action Logement

- Dragan JONOVIC – ACTION LOGEMENT

> 1 membre désigné par l'UDAF

- Nicolas PALLIER – UDAF

> 2 représentants des Unions syndicales départementales

- Pierre LE COCQ – CGT
- Jean-Pierre CRESPIN – CFDT

> 1 membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

- Valérie GAUTHIER – ASSOCIATION HEBERGEMENT – Directrice Générale Solidarité Estuaire

> 1 membre désigné par la CAF

- Marie-Claire JOUBERT – CAF

Le Sous-Préfet ou son représentant et un représentant du Comité d'Entreprise assistent aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Fréquence des Conseils d'administration de Silène : a minima 3 fois par an

Rôle : Élaborer la stratégie – Voter le budget – Décider et animer la politique générale – Contrôler l'activité

#### **PATRIMOINE GERE**

Nombre total de logements : Silène gère 10 671 logements répartis sur 18 communes de l'agglomération nazairienne et de la presqu'île guérandaise.

Population logée : Environ 21 100 personnes résident dans des logements gérés par Silène.

#### **STRATEGIE / PRIORITES**

Silène : Un acteur engagé pour un logement accessible et de qualité

Silène est un Office Public de l'Habitat (OPH) dont la mission principale est de répondre aux besoins de logement social tout en accompagnant ses locataires tout au long de leur parcours résidentiel. Présente quotidiennement sur le terrain, l'équipe veille à assurer un service de proximité de qualité, avec un engagement fort envers les habitants et le territoire.

Silène compte aujourd'hui 21 100 locataires répartis sur Saint-Nazaire Agglomération et Cap Atlantique. Silène compte 337 logements attribués à des associations, afin de favoriser l'insertion et l'accompagnement des personnes en difficulté.

La gestion du patrimoine est au cœur des priorités de Silène. En 2024 Silène a continué d'investir dans la construction et la réhabilitation de nouveaux logements pour améliorer constamment son offre. En 2024, 155 nouveaux logements neufs ont été livrés et 251 logements ont été réhabilités et livrés.

Dans le cadre de l'accession à la propriété, 44 logements ont été vendus en 2024, et 10 logements ont été proposés en Bail Réel Solidaire (BRS), permettant à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété.

L'objectif de Silène est d'accompagner ses habitants tout au long de leur parcours résidentiel, en garantissant une présence quotidienne au service des locataires. Silène veille à offrir des lieux de vie de qualité, à promouvoir le logement pour tous et à accueillir les populations les plus fragiles. L'Office travaille également à limiter l'empreinte environnementale de l'activité, en intégrant des pratiques durables dans tous les projets.

## **b. La stratégie en matière de vente HLM**

Silène développe une politique active de vente HLM visant à favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes, tout en valorisant son patrimoine. Le plan de vente actuel, qui s'étend jusqu'en 2028, comprend 643 logements au 31 décembre 2024, localisés exclusivement sur la ville de Saint-Nazaire, principalement constitués d'appartements. Une part du stock est située en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Les ventes sont réalisées dans le strict respect du cadre réglementaire national, avec validation du plan de vente par l'État, respect des équilibres territoriaux.

Afin de favoriser l'accèsion à la propriété, Le conseil d'administration de Silène a acté, dans le cadre de ces ventes HLM classiques, une réduction de 20 % sur le prix de vente pour ses locataires occupants. Cette mesure permet de rendre l'achat plus accessible et d'offrir une réelle opportunité aux ménages modestes, locataires du parc HLM, d'accéder à la propriété.

De plus, tous les compromis de vente incluent une garantie rachat et relogement, garantissant aux acquéreurs une sécurité supplémentaire en cas de difficultés imprévues après l'achat.

Les prix de vente sont établis par le pôle vente sur la base des ventes immobilières locales observées via la base de données DVF (Demande de Valeurs Foncières), garantissant une cohérence avec les prix du marché.

Depuis 2019, Silène a progressivement développé son dispositif avec des résultats concrets :

2019 : 22 ventes réalisées,

2020 : 15 ventes réalisées,

2021 : 16 ventes réalisées,

2022 : 22 ventes réalisées,

2023 : 42 ventes réalisées,

2024 : 44 ventes réalisées,

Cette progression reflète une montée en puissance maîtrisée de l'activité de vente, dans une logique d'ancrage local, de mixité sociale et de parcours résidentiel sécurisé pour les habitants. Cette ressource financière permet également à Silène de financer le développement de son parc locatif social.

## **c. L'inscription de Silène dans la démarche commune sur la vente HLM en BRS**

La vente de logements Hlm en BRS s'inscrit, pour Silène dans la continuité de sa stratégie en matière de vente HLM et dans le cadre de la démarche collective engagée en Loire Atlantique.

Afin de définir les conditions de réussite des opérations en vente Hlm en BRS, un travail collectif a été mené pour cibler les territoires où le contexte économique permet de mobiliser le BRS pour la vente HLM.



Le lancement de la commercialisation de ce dispositif ne pourra être envisagé qu'au terme du plan de vente actuellement en cours chez Silène.

S'agissant de l'offre destinée aux locataires en place, il pourra être envisagé, le cas échéant, l'étude d'une remise spécifique leur étant dédiée si et seulement si elle s'avère nécessaire.

A ce jour, en tenant compte des caractéristiques du parc de logements de Silène et de sa politique de vente HLM, deux modèles types de résidences ont été définis pour ajuster les opérations de vente en Bail Réel Solidaire (BRS). Ces modèles prennent en compte un socle commun de critères. Sur la base d'une expérience récente de commercialisation de logements BRS neufs dans d'autres quartiers de la ville, il semble évident qu'une forte différence de prix entre le marché classique et le BRS permettra à ce dernier de se positionner favorablement sur le marché immobilier local. Ainsi, le déclenchement de la vente en BRS du patrimoine de Silène, lorsqu'il est éligible, ne pourra intervenir que dans les quartiers et communes où le prix du marché immobilier excède actuellement 3 000 € par mètre carré (Valeur Juin 2025).

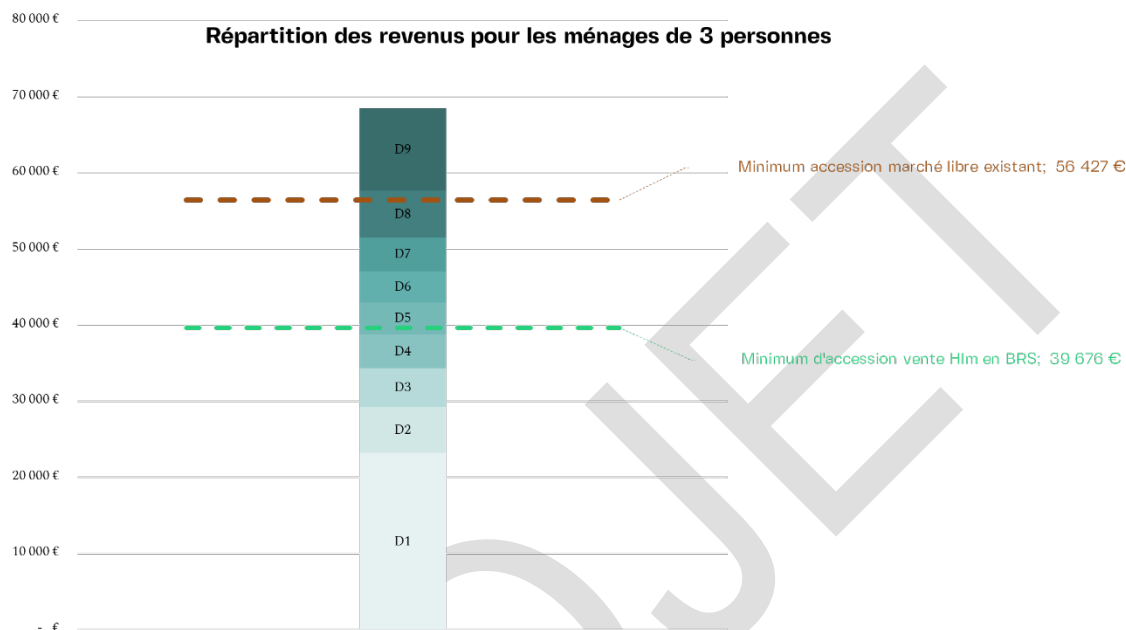
Ainsi, ces modèles-types reposent sur les hypothèses communes suivantes :

- Des frais de fonctionnement de l'OFS estimés à 0,25 €/ m<sup>2</sup> / mois,
- Une redevance foncière estimée à 0,75€ / m<sup>2</sup> / mois.
- Un financement des droits réels par les ménages avec un prêt principal à 3,7 % sur 25 ans et un apport de 6 000 €.

Les modèles-types correspondent à des niveaux de prix différents, en lien avec les contextes territoriaux rencontrés par Silène où il est prévu de mobiliser le BRS en vente Hlm. En conséquence, les hypothèses présentées ci-dessous pour le calibrage des modèles-types reposent sur les caractéristiques de logements pré-identifiés à ce jour à la mise en vente Hlm en BRS mais une attention sera portée à ce que chaque mise en vente soit réalisée en cohérence avec le patrimoine et le marché local, ce qui pourra amener à faire évoluer ces paramètres.

	Modèle-type secteur très tendu	Modèle-type secteur tendu
Surface habitable	67,9 m <sup>2</sup>	67,9 m <sup>2</sup>
Prix de vente des droits réels (€TTC/m <sup>2</sup> SHAB)	2 994 €	2 672 €
Redevance ménage (m <sup>2</sup> /SHAB)	0,75€	0,75€
Mensualité ménage	1 091 €	976 €
Ressources minimales pour accéder (taux d'effort de 33%)	39 676 €	35 488 €
Positionnement de la vente Hlm en BRS par	-29,7%	-28,4%

Pour le cas type le plus cher, les logements sont accessibles, par exemple, sur l'Agglomération de Saint-Nazaire, aux ménages de 3 personnes à partir du 5<sup>ème</sup> décile.



Ainsi, au regard de ce travail d'étude mené par Silène en lien avec la démarche initiée dans le cadre de l'USH des Pays de la Loire, Silène souhaite demander son agrément en tant qu'OFS afin de pouvoir faire de la vente HLM en BRS au cas par cas.

Il est précisé que pour l'accession sociale dans le neuf, Silène, membre d'Atlantique Accession Solidaire (AAS), ne mobilisera pas son agrément OFS mais continuera d'inscrire son implication dans le cadre partenarial d'AAS, principalement en intervenant en tant qu'opérateur dans le cadre des BRS Opérateur au titre de l'article L.255-3 du CCH.

### III. La structure de l'Organisme de Foncier Solidaire

#### a. Un agrément OFS dédié à la vente Hlm en BRS

Comme indiqué, la demande d'agrément présentée ci-après de Silène a vocation à permettre de faire de la vente HLM en BRS, sur le territoire de la Loire Atlantique.

#### b. Les modifications du règlement intérieur de Silène

Les modifications du règlement intérieur ont été adoptées par le Conseil d'administration de Silène le 19 Juin 2025.

Elles tiennent compte des attendus du décret du 16 juillet 2024 portant diverses mesures d'application relatives aux organismes de foncier solidaire et au bail réel solidaire, notamment afin de prendre en compte les nouvelles exigences fixées par ce texte notamment concernant l'affectation des résultats de l'OFS.

Le règlement intérieur modifié est annexé au présent dossier, adopté le 19 Juin 2025.

#### **c. La gouvernance de l'activité d'OFS au sein de l'organisme**

En tant qu'activité hébergée au sein de Silène, l'activité d'OFS est conduite par les instances de l'organisme.

#### **d. La comptabilité et le contrôle des comptes**

L'organisme appliquera les règles du plan comptable, le commissaire aux comptes sera celui qui certifie les comptes de l'organisme, Commissaire aux comptes :

KPMG SA  
12 rue Papiau de la Verrie  
Les Parcs d'Orgemont II  
Bâtiment 1  
49 000 Angers

#### **e. Les moyens humains, matériels et financiers dédiés à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire**

### **Les métiers à exercer en tant qu'OFS**



#### **MOYENS HUMAINS :**

#### **Compétences internes**

En appui à la Direction Générale de l'organisme, les différents métiers nécessaires à l'activité d'OFS pourront mobiliser les équipes suivantes au sein de l'organisme :

Missions	Détails	Service concerné
Développement	Etablissement des plans de mis en vente, etc..	Pôle Vente
Commercialisation et accompagnement des ménages à l'achat	1 responsable vente 1 assistante vente 1 conseillère vente	Pôle Vente
Pilotage des BRS	Agrément des ménages, Etablissement des contrats, signature, gestion contractuelle des reventes	Pôle Vente
Gestion de la redevance foncière	2 Chargées de gestion locative : facturation, quittancement...	Gestion Locative
Accompagnement des ménages en cas de difficultés	1 Chargé de recouvrement	Pôle Social Recouvrement
Suivi des copropriétés	1 Responsable juridique	Service Juridique
Gestion immobilière	En cas de nécessité de rachat – revente d'un bien racheté 1 conseiller vente 1 comptable	Pôle Vente et Service Comptabilité
Gestion administrative de l'activité OFS	Bilan d'activité, suivi de l'agrément, ...reporting/ participation à l'observatoire	Direction Financière et Pôle Vente
Gestion comptable et financière	1 Directeur Financier	Direction Financière
Communication	Documentation BRS, etc... 1 Responsable vente 1 Responsable communication	Pôle Vente et Pôle Communication

**Compétences externes (Néant)** : pas de compétences externes identifiées

### **MOYENS MATERIELS**

Concernant les locaux, les frais généraux, les moyens et ressources informatiques liés à l'activité d'organisme de foncier solidaire, ces derniers seront mutualisés et pris en charge dans le cadre de l'activité principale Silène.

## IV. Le plan de développement et le modèle économique de l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire

### a. Le rythme de développement envisagé

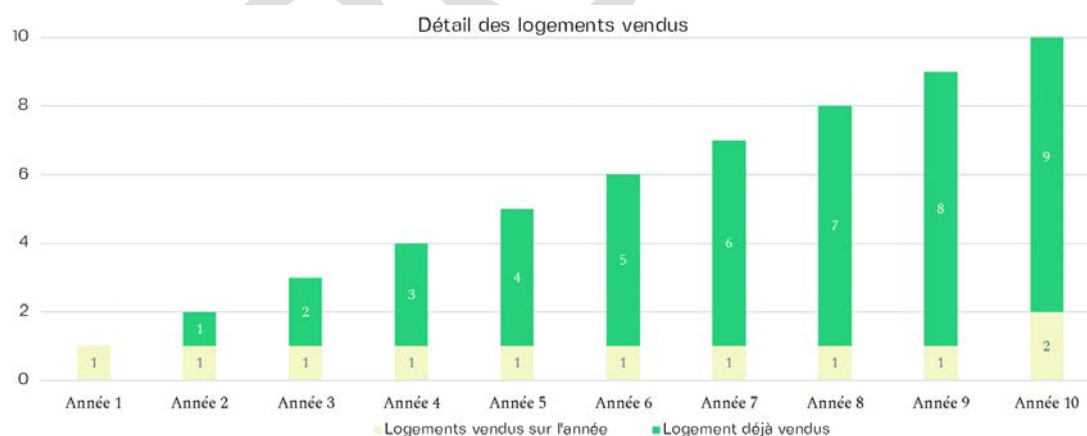
Silène envisage un rythme de ventes sur les dix premières années d'exercice de l'OFS comme suit, la date de démarrage n'est pas encore déterminée et devrait intervenir à partir de la fin du plan de vente actuel (VENTE HLM) qui se termine en 2028 :

Cela correspond à des mises en vente.

#### Vente Hlm BRS

Etape	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Logements vendus sur l'année	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
Logements occupés en BRS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11

Suivant ce plan de développement, à la fin de la dixième année d'exercice, Silène comptabilisera 11 logements vendus en BRS et gérés par l'OFS.



*Volume annuel de logements en BRS occupés par des ménages*

## b. Modalités de définition des résidences mises en vente

Lorsque Silène identifiera un potentiel pour la vente Hlm en BRS, la Direction Clientèle réalisera une étude d'opportunité afin de définir le choix précis des résidences pour lesquelles réaliser la vente Hlm en BRS, en tenant compte notamment des critères suivants :

- Positionnement prix à au moins 30% en-dessous du prix du marché libre dans l'ancien pour un produit équivalent
- Les caractéristiques techniques des logements (surface, emplacement, DPE, étage, orientation...) et les prévisions de travaux éventuels,
- Les caractéristiques sociales (occupation, profils des locataires, vie au sein de la résidence...),
- Les caractéristiques économiques (valeur nette comptable, capital restant dû).

Cette étude devra déterminer si les conditions sont réunies pour proposer des logements en BRS adaptés au contexte de marché local, avec un écart de prix suffisant par rapport au logement libre.

Pour rappel, les hypothèses, fondées sur les conclusions de simulations présentées en partie II de ce document, sont les suivantes :

### Opérations de vente Hlm en BRS – Résidence type 1 – Secteur très tendu

- Redevance ménage : **0,75 € / m<sup>2</sup> SHAB / mois**
- Prix /m<sup>2</sup> SHAB : 2 994 €/m<sup>2</sup>
- Surface moyenne : 67,9 m<sup>2</sup>

### Opérations de vente Hlm en BRS – Résidence type 2 – Secteur tendu

- Redevance ménage : **0,75 € / m<sup>2</sup> SHAB / mois**
- Prix /m<sup>2</sup> SHAB : 2 672 €/m<sup>2</sup>
- Surface moyenne : 67,9 m<sup>2</sup>

## c. Le modèle économique

### LES PRODUITS

#### La cession des droits réels

L'organisme de foncier solidaire percevra dès la première vente **les recettes associées à la vente des droits réels** versées par les preneurs de baux réels solidaires liés à la vente HLM.

Le montant des droits réels sera fixé à l'opération.

Dans le cadre du modèle économique présenté ci-après, et à partir des modèles-types présentés ci-avant, sont prévus les prix de vente suivants, révisés annuellement sur la base de l'évolution de l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL). Il est pris pour hypothèse que cette augmentation se situera sur le long terme à 1 % en moyenne, d'après les estimations prospectives long terme des prix de revient des opérations par la Banque des Territoires.

L'organisme de foncier solidaire percevra également dès la première année la **redevance associée à la vente des droits réels** versées par les preneurs de baux réels solidaires liés à la vente HLM.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Nombre de logements vendus sur l'année	1	1	1	1	1
Nombre de logements gérés	1	2	3	4	5

PRODUITS	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Cession des droits réels	203 293€	205 326€	207 379€	209 453€	211 547€
Redevances ménages	611€	1 234€	1 870€	2 519€	3 180€

	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Nombre de logements vendus sur l'année	1	1	1	1	2
Nombre de logements gérés	6	7	8	9	11

PRODUITS	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Cession des droits réels	213 663 €	215 799 €	217 957 €	220 137 €	420 764 €
Redevances ménages	3 855€	4 543€	5 245€	5 961€	7 303€

Il est pris en compte, au titre du budget prévisionnel, le montant de redevance calculé sur la base du socle commun présentée en partie II et reprise ci-dessus.

La redevance est révisée annuellement sur la base de l'évolution de l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL), défini par hypothèse à 2 % d'augmentation par an, considérant l'estimation prospective long terme de la Banque des Territoires pour l'inflation hors tabac.

PROJET



## LES CHARGES

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Nombre de logements vendus sur l'année	1	1	1	1	1
Nombre de logements gérés	1	2	3	4	5

CHARGES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Frais de mise en vente et commercialisation	3 183€	3 247 €	3 312€	3 378€	3 446€
Frais de fonctionnement	204€	416€	636€	865€	1 102€
VNC	83 381 €	83 381 €	83 381 €	83 381 €	83 381 €

	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Nombre de logements vendus sur l'année	1	1	1	1	2
Nombre de logements gérés	6	7	8	9	11

CHARGES	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Frais de mise en vente et commercialisation	3 515€	3 585€	3 657€	3 730€	7 609€
Frais de fonctionnement	1 349€	1 606€	1 872€	2 148€	2 678€
VNC	83 381 €	83 381 €	83 381 €	83 381 €	166 762€

### Les charges de mise en vente et de commercialisation

Pour la mise en commercialisation les charges comprises seront :

- Mise en copropriété : rédaction Etat descriptif de division et Règlement de copropriété, Carrez, division de la parcelle si nécessaire, dépôt de pièce auprès de l'office notariale
- Diagnostics obligatoires : Diagnostic de performance énergétique, diagnostic termites, diagnostic électrique, diagnostic gaz...
- Travaux nécessaires pour un embellissement (peintures, sols...)
- Communication (Leboncoin...)

Il est estimé en moyenne que cela représente 3 183€/logement, ce montant étant revalorisé dans le temps à 2% dans le cadre du modèle économique présenté.

### **La Valeur Nette comptable**

Dans le cas de la vente HLM en BRS, l'organisme supporte en charge la valeur nette comptable des biens immobiliers vendus (hors foncier). Prenant en compte une hypothèse moyenne de VNC hors charge foncière conservée par l'OFS dans la durée de 1 228 €/m<sup>2</sup>, ceci représente une charge annuelle de 83 381 € sur les 9 premières années et qui atteint 166 762 € l'année 10, selon le nombre de baux réels consentis au titre de la vente HLM en BRS.

### **Les charges de fonctionnement**

Concernant la gestion des baux réels solidaires (BRS), elle sera réalisée en interne par les salariés de Silène, de la même manière que le quittancement des redevances.

Il est estimé que les frais de fonctionnement prévus à hauteur de 0.25 €/m<sup>2</sup> et par mois couvrent l'ensemble des métiers présentés ci-avant après la vente du logement et notamment :

- La gestion des redevances
- La gestion des BRS (agrément, reventes, etc...)
- L'accompagnement des ménages dans la durée
- Le suivi des copropriétés
- La gestion immobilière en cas de sinistre (indemnisation du preneur)
- Le suivi global de l'activité de l'OFS.

### **L'EQUILIBRE DU MODELE ECONOMIQUE**

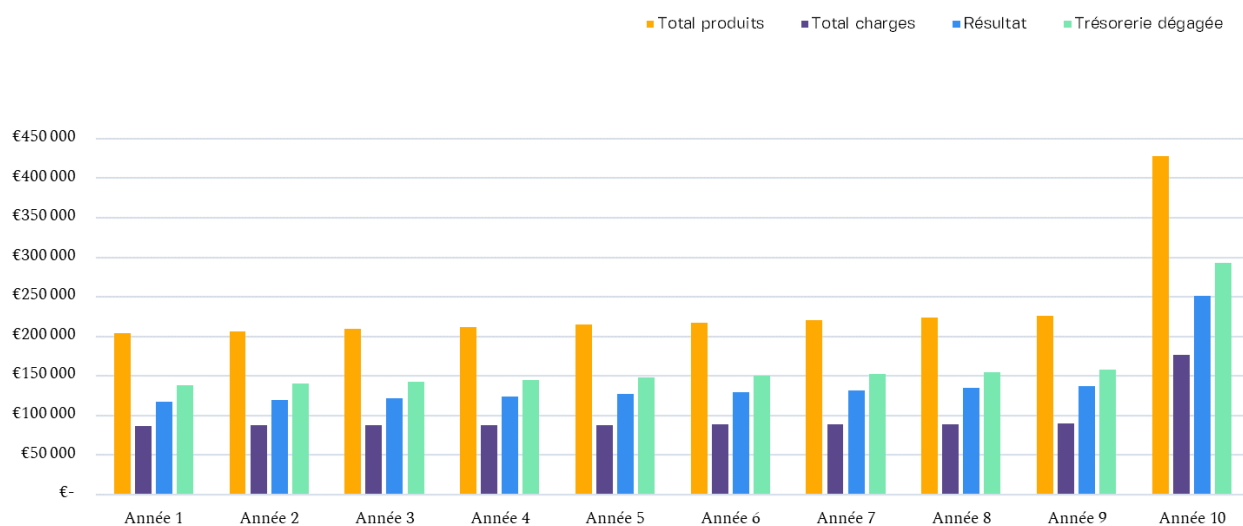
Compte tenu des différentes hypothèses présentées ci-dessus, le modèle économique de l'OFS présente un équilibre financier dès la première année.

Les charges de fonctionnement sont contenues par la mutualisation des compétences, locaux et matériels, avec l'activité globale de Silène.

La mise en vente de patrimoines ayant notamment vocation à alimenter les fonds propres de Silène, les choix de mise en vente se fondent sur différents critères parmi lesquels la capacité à dégager une plus-value, ce qui de fait permet d'assurer que l'activité d'OFS dégage un résultat positif.

Ainsi, le résultat de l'activité est positif sur les dix années projetées grâce aux recettes dégagées par l'activité de l'OFS, à travers la perception des redevances ménages et de la cession des droits des réels en vente Hlm en BRS.

Les ressources ainsi dégagées seront utilisées par l'OLS dans le cadre du SIEG, conformément à la réglementation.



## **V. Les modalités d'attribution des logements en bail réel solidaire et de contrôle de l'affectation des biens**

### **a. Les modalités de communication, d'information des preneurs et d'attribution des baux réels solidaires**

L'information des ménages et la communication constituent un volet important de l'activité d'un OFS, en particulier sur les premières années de développement, pour la diffusion de ce nouveau modèle auprès des ménages accédants. Cette communication est essentielle à la commercialisation des programmes mais aussi à la revente, pour garantir la liquidité des biens au bénéfice du ménage mais aussi de l'OFS.

De plus, il s'agit également d'informer les ménages sur les spécificités du BRS (notamment le paiement d'une redevance, l'encadrement du prix à la revente, la procédure et les conditions d'agrément des ménages, les garanties et accompagnements, etc.), tel que le prévoit la loi. Cette démarche doit ainsi permettre de s'assurer que l'accession est réalisée en pleine connaissance de cause.

Comme évoqué précédemment, l'information en amont des preneurs sera réalisée directement par les équipes de Silène. Silène commercialise actuellement des logements neufs en Bail Réel et Solidaire, les compétences sont donc déjà présentes au sein du Pôle vente.

Des synergies pourront au besoin être trouvées entre bailleurs sociaux et avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire (supports de communication communs par exemple).

S'agissant des modalités d'attribution des baux réels solidaire, il est prévu de réaliser une commercialisation au fil de l'eau, dans le respect du cadre réglementaire prévu pour la vente HLM.

S'agissant des locataires occupants, des actions commerciales seront menées de façon spécifique afin d'informer ces locataires de la possibilité d'acheter leur logement. L'accompagnement commercial permet d'étudier la faisabilité économique des locataires, tout en les informant de façon précise sur le dispositif de Bail Réel et Solidaire.

### **b. Les modalités de contrôle de l'affectation des biens**

Dans le respect de l'article R. 255-1 du CCH, les plafonds de ressources du preneur des droits réels mentionnés à l'article L. 255-2 du CCH sont ceux fixés par l'arrêté prévu à l'article R 331-76-5-1, soit les plafonds du PSLA. L'OFS s'emploiera lors de l'examen de l'agrément des ménages à vérifier le respect des plafonds de ressources.

Silène s'attachera dans la durée à vérifier l'occupation à titre de résidence principale du bien et précisera cette obligation lors de l'accompagnement des acquéreurs et dans le BRS. Ainsi, chaque année, un document attestant de cette occupation à titre de résidence principale sera exigé des ménages.

Dans le respect de l'article R. 255-1-1 du CCH, introduit par le décret du 16 juillet 2024, Silène intégrera dans l'examen de l'agrément des ménages acquéreurs en BRS la vérification de la déclaration sur l'honneur du preneur indiquant qu'il n'est pas déjà propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités, susceptible de constituer sa résidence principale, ou d'un logement susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour lui permettre d'établir sa résidence principale dans un logement du parc privé.

### **c. Les modalités d'accompagnement des ménages preneurs**

Conformément aux obligations réglementaires, l'OFS s'assurera de la bonne information des preneurs de BRS. Pour rappel, le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 relatif aux organismes de foncier solidaire, dans son article R. 329-7., dispose que « à l'appui de sa demande d'agrément, l'organisme de foncier solidaire fournit les pièces et renseignements suivants : [...] 9° La description des modalités d'information des preneurs de baux réels solidaires et de contrôle de l'affectation des biens objets de tels baux ». Cette information préalable des preneurs sera réalisée directement par Silène.

Là aussi, des synergies pourront au besoin être trouvées entre bailleurs sociaux et avec l'OFS Atlantique Accession Solidaire (matrices de BRS communes par exemple).

Par ailleurs, s'agissant de l'accompagnement des ménages en aval, en cas de difficultés financières, Silène pourra être mobilisé.

Ces missions seront exercées par les équipes actuelles de Silène, mobilisées dans le cadre de la gestion locative du patrimoine de l'organisme.

## **VI. Annexes**

- a. Budget prévisionnel (OFS et généra)**
- b. Procès-verbaux du CA de Silène autorisant le dépôt de la demande d'agrément OFS**
- c. Règlement intérieur**
- d. Composition du conseil d'administration de Silène**
- e. Comptes annuels de résultats 2024 de Silène**

PROJET