

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003465

Le 16 mars 2026

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 12 MARS 2026**

Délibération n° 5	BILAN DES VENTES 2025
--	------------------------------

L'An deux mille vingt six, le 12 mars, à 15 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle côté jardin, 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 Céline GIRARD, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, Mme ELIANE VALLEE, M. Philippe LEROUX, Mme Marie-Claire JOUBERT, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

M. Claude AUFORT donne pouvoir à M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, M. Jean-Pierre TARAUD donne pouvoir à M. Philippe LEROUX, M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à Mme Marie-Claire JOUBERT

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Pierre LE COCQ

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 Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux

Monsieur Olivier PORTEAU, Adjoint au chef de service - chef du bureau logement social et renouvellement urbain - Service logement et rénovation urbaine

Pour l'année 2025, un état des ventes réalisées par Silène est présenté en séance.

1- Liste du patrimoine existant vendu à Saint-Nazaire

Logements vendus

GRUPE	CODE LOT	ADRESSE	IND/CO	TYPE	ACQUEREUR	SURF. CARREZ	PRIX (Hors frais d'acte)	OPV	DATE VENTE
2 RUE DE TRIGNAC	0058.1004	2 RUE DE TRIGNAC	P 04 E01	COLL T2	Sous plafonds	28,85	69 000 €	Non	05/03/2025
2 RUE DE TRIGNAC	0058.1006	2 RUE DE TRIGNAC	P 06 E02	COLL T4	Sous plafonds	69,05	139 000 €	Non	22/04/2025
2 RUE DE TRIGNAC	0058.1008	2 RUE DE TRIGNAC	P 08 E03	COLL T3	Sous plafonds	59,1	120 000 €	Non	29/07/2025
CLAUDE PERRAULT	0109.1041	1 PLACE DE L ETIER	P 03 E01	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	64,35	145 000 €	Non	11/03/2025
GAMBETTA	0003.1004	23 BOULEVARD LEON GAMBETTA	P 04 E02	COLL T4	Sous plafonds	76,65	154 000 €	Non	16/09/2025
GD MARAIS COLL	0002.1063	1 BD MERMOZ	P 04 E01	COLL T3	Locataire occupant	60,55	120 000 €	Non	16/12/2025
GD MARAIS INDIV	0002.0025	10 RUE FARADAY	INDIVIDUEL	IND T3	Sous plafonds	76,25	199 000 €	Non	17/06/2025
GD MARAIS INDIV	0002.0040	12 RUE LOUIS THENARD	INDIVIDUEL	IND T3	Sous plafonds	81,44	199 000 €	Non	26/08/2025
GRENAPIN	0044.1187	48 RUE PITRE GRENAPIN	P 03 RDC	COLL T2	Locataire HLM 44 (Silène)	47,22	88 900 €	oui	25/03/2025
GRENAPIN	0044.1215	46 RUE PITRE GRENAPIN	P 07 E01	COLL T3	Sous plafonds	66	116 000 €	oui	07/10/2025
GRENAPIN	0044.1193	48 RUE PITRE GRENAPIN	P 09 E01	COLL T2BIS	Sous plafonds	64,35	111 000 €	oui	21/10/2025
GRENAPIN	0044.1204	48 RUE PITRE GRENAPIN	P 20 E04	COLL T2	Au-dessus plafonds	47,63	88 900 €	oui	28/10/2025
ILE DE RETON	0056.0023/6	21 RUE DE L'ILE DE RETON	INDIVIDUEL	IND T4	Sous plafonds	85,03	225 000 €	Non	15/04/2025
ILN PROVENCE	0030.1002	2 ALLEE DES MARGUERITES	P 02 RDC	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	65,4	131 000 €	Non	22/07/2025
JULIE DAUBIE 1	0041.1573	34 RUE JULIE DAUBIE	P 07 E03	COLL T4	Sous plafonds	75,6	110 500 €	oui	17/06/2025
JULIE DAUBIE 1	0041.1567	34 RUE JULIE DAUBIE	P 01 RDC	COLL T4	Sous plafonds	75	110 200 €	oui	26/08/2025
JULIE DAUBIE 2	0041.1313	26 RUE JULIE DAUBIE	P 03 E01	COLL T3	Sous plafonds	66,09	98 000 €	oui	28/01/2025
JULIE DAUBIE 2	0041.1317	26 RUE JULIE DAUBIE	P 07 E03	COLL T3	Sous plafonds	66,13	100 000 €	oui	14/05/2025
JULIE DAUBIE 2	0041.1310	28 RUE JULIE DAUBIE	P 09 E03	COLL T5	Sous plafonds	93,31	143 000 €	oui	21/08/2025
LA FONTAINE	0118.1027	16 RUE JOSEPH MARIE JACQUA	P 15 E03	COLL T4D	Sous plafonds	99,1	199 000 €	Non	14/01/2025
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.1025	39 BOULEVARD PAUL PERRIN	P 03 RDC	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	62,35	139 000 €	Non	12/09/2025
LE NAUTILUS	0139.1001	31 RUE DE LA VECQUERIE	P 01 RDC	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	59	135 000 €	Non	01/04/2025
LE ZEPHYR	0041.1172	1 RUE ANNIE GIRARDOT	P 40 E09	COLL T3	Sous plafonds	71,45	101 000 €	oui	18/02/2025
LEO GEMPTTEL	0047.1104	19 BOULEVARD DE SUNDERLAND	P 03 RD	COLL T2	Sous plafonds	53,4	115 000 €	Non	29/01/2025
LEO GEMPTTEL	0047.1202	17 BOULEVARD DE SUNDERLAND	P 48 E08	COLL T4	Sous plafonds	94,1	210 000 €	Non	01/04/2025
LEO GEMPTTEL	0047.1167	17 BOULEVARD DE SUNDERLAND	P 13 E02	COLL T2	Sous plafonds	53,8	121 000 €	Non	28/10/2025
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1625	13 RUE DES TROENES	P 17 E03	COLL T3	Sous plafonds	65,85	113 000 €	oui	04/03/2025
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.0008	15 RUE DES TROENES	P 25 E01	COLL T2	Sous plafonds	51,7	106 000 €	oui	11/03/2025
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1647	15 RUE DES TROENES	P 15 E03	COLL T1bis	Sous plafonds	48,09	84 000 €	oui	11/03/2025
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1654	15 RUE DES TROENES	P 22 E04	COLL T3	Sous plafonds	65,45	113 000 €	oui	15/04/2025
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1621	13 RUE DES TROENES	P13 E02	COLL T3	Sous plafonds	64,6	113 000 €	oui	12/05/2025
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1656	15 RUE DES TROENES	P 24 E04	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	64,5	113 000 €	oui	29/07/2025
MANSARD 1	0073.1002	13 AV FRANCOIS MITTERRAND	P 02 RDC	COLL T1	Sous plafonds	37,75	110 000 €	Non	06/05/2025
MANSARD 2	0073.1034	43 R JULES MANSART	P 08 E01	COLL T2	Locataire HLM 44	52,2	152 000 €	Non	22/07/2025
MANSARD 2	0073.1041	43 R JULES MANSART	P 15 E02	COLL T2	Sous plafonds	51,95	152 000 €	Non	22/07/2025
MANSARD 2	0073.1018	11 AV FRANCOIS MITTERRAND	P 05 E01	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	71,5	175 000 €	Non	19/08/2025
MANSARD 2	0073.1026	11 AV FRANCOIS MITTERRAND	P 13 E03	COLL T4	Au-dessus plafonds	87,6	210 000 €	non	02/09/2025
MANSARD 2	0073.1014	11 AV FRANCOIS M. ITTERRAND	P 01 RDC	COLL T3	Sous plafonds	71,8	179 500 €	Non	16/09/2025
MANSARD 2	0073.1040	43 R JULES MANSART	P 14 E02	COLL T2	Locataire occupant	52,3	127 200 €	Non	02/12/2025
PROMETHEE	0074.1008	21 RUE GASPARD MONGE	P 08 E02	COLL T1 bis	Sous plafonds	32,8	95 000 €	Non	17/12/2025
QUAI GARANCE	0041.1404	9 RUE DES BOULEAUX	P 04 E01	COLL T4	Locataire HLM 44	76,45	112 900 €	oui	13/11/2025
SAINT EXUPERY 1	0062.0008	7BIS RUE SAINT EXPERY	ENTREE PRIVEE	COLL T2	Au-dessus plafonds	56,23	129 000 €	NON	09/07/2025
SAINT EXUPERY 1	0062.0006/6	5 BIS ANTOINE DE SAINT EXUPE	P 00 E01	COLL T3	Locataire HLM 44	68,15	142 000 €	Non	02/12/2025
SAINT EXUPERY 2	0062.0022	18 R JOSEPH LE BRIX	ENTREE PRIVEE	COLL T2	Sous plafonds	55,6	128 000 €	Non	30/09/2025
SALENGRO	0141.1003	48 RUE SALENGRO	P 03 E02	COLL T3	Locataire HLM 44 (Silène)	56,75	154 000 €	Non	02/12/2025
VIEUX PLAISANCE	0001.0019	11 RUE EDGAR QUINET	INDIVIDUEL	IND T4	Locataire HLM 44 (Silène)	76,79	182 000 €	Non	01/07/2025
VOLTAIRE	0051.0010	24 TER RUE VOLTAIRE	INDIVIDUEL	IND T4	Sous plafonds	90,1	222 000 €	oui	15/07/2025
VOLTAIRE	0051.0022	6 RUE MAUMENEE	INDIVIDUEL	IND T5	Locataire HLM 44 (Silène)	100	245 000 €	oui	29/08/2025

Garages vendus

GROUPE	CODE LOT	ADRESSE	TYPE	PRIX (hors frais d'acte)	DATE VENTE
GD MARAIS COLL	0002.6002	1 rue Louis Thénard	Garage	23 000 €	17/06/2025
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.6049	3 bd du moulin de la butte	Garage	20 000 €	14/01/2025
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.6044	3 bd du moulin de la butte	Garage	20 000 €	18/02/2025
LE NAUTILUS	0139.6005	31 rue de la Vecquerie	Garage	23 000 €	01/04/2025
LEO GEMPTTEL	0047.6103	rue Voltaire	Garage	22 000 €	29/01/2025
PROMETHEE	0074.6017	19 rue Monge	Garage	25 000 €	07/01/2025
PROMETHEE	0074.6018	19 rue Monge	Garage	25 000 €	25/03/2025

Indicateurs au 31/12/2025

- > 48 ventes de logements anciens signées

Chiffre d'affaires des ventes de logements signées : **6 645 100 Euros**

- 2 locataires occupants Silène
- 13 locataires HLM
- 30 personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accèsion sociale LI+11%
- 3 personnes physiques au-dessus des plafonds de ressources de l'accèsion sociale LI+11%

- > 7 garages vendus **158 000 Euros de chiffre d'affaires**

Objectif de vente dépassé (**48 ventes** réalisées pour un objectif de 46, et **chiffre d'affaires total de 6 803 100 Euros** pour un objectif de 6 650 000 Euros), résultat explicité par plusieurs facteurs clés :

- Mise en vente des logements dès leur libération.
- Maintien des taux d'emprunt au cours de l'année et stabilité du marché immobilier.
- Poursuite de la stratégie commerciale efficace, comprenant une communication élargie et améliorée, des actions de prospection ciblées (salons habitat et immobilier, réseaux sociaux, partenariats, interventions en entreprises, communication auprès de nos locataires etc.).
- Stabilité de l'équipe commerciale et bonne intégration des processus établis en 2023, garantissant une efficacité continue.

2- Vente de programmes neufs

☒ **PSLA – GAY LUSSAC – ST NAZAIRE**

4 maisons individuelles T4 en PSLA (Prêt social location-accession)

Livraison : livrées en mai 2023

- Au 31 décembre 2025 :
 - 3 actes de vente signés en 2024
 - 1 contrat de location accession en cours (loyers impayés, procédure en cours) signé en 2025 (à la suite de l'expulsion du précédent occupant)

☒ **PSLA – IMPULSION – ST NAZAIRE**

5 maisons individuelles en PSLA (1 T3, 2 T4, 2 T5) (Prêt social location-accession)

Livraison prévisionnelle en 2025

- Au 31 décembre 2025 : 5 contrats de réservation signés (livraison initialement prévue en 2025 retardée au plus tard à juin 2026).

☑ **BRS – GAIA - GUERANDE**

7 logements intermédiaires (4 T3, 2 T4 et 1 T5) et 7 maisons individuelles (3 T3 et 4 T4) - Bail réel et solidaire

Livraison réalisée en mai 2025

- Au 31 décembre 2025 : 14 actes de vente signés

☑ **BRS – TERRA DOMUS - GUERANDE**

31 appartements (8 T2, 16 T3, 6 T4, 1 T5)

Livraison envisagée en 2026

Au 31 décembre 2025 :

- 23 actes de vente signés
- 5 contrats de réservation signés

☑ **BRS – DOMAINE DU CHENE VERT – SAINT ANDRE DES EAUX (Mandat Vivaprom)**

5 maisons (5 T4)

Livraison envisagée en 2026

Au 31 décembre 2025 :

- 3 actes de vente signés
- 2 contrats de réservation signés

☑ **BRS – LES TRANSATS – SAINT NAZAIRE**

6 maisons (2 T4, 4 T3)

Livraison envisagée en 2028

Au 31 décembre 2025 :

- Commercialisation lancée en novembre

Au premier trimestre 2026

- 6 avants contrats-signés

3- Vente de terrains à bâtir

Saint Nazaire – ZAC du PLESSIS

8 lots libres – commercialisation par Macoretz

Au 31 décembre 2025 :

- 4 actes de vente signés
- 1 lot sous promesse synallagmatique de vente
- 3 lots disponibles à la vente

Lot	Surface m²	Prix (hors frais d'acte)	Acte de vente
lot 1 et parking inclus	79	55 519 €	disponible
lot 2 et parking lot 12	79	55 519 €	disponible
lot 3 et parking lot 10	79	55 519 €	disponible
lot 8 et parking lot 11	83	55 028 €	sous promesse
lot 4	79	45 708 €	vendu le 22/08/2022
lot 5 et parking lot 12	78	54 692 €	vendu le 05/06/2023
lot 6 et parking lot 13	89	61 588 €	vendu le 17/11/2022
lot 7	84	58 455 €	vendu le 22/11/2022

Saint Nazaire – ZAC JEAN DE NEYMAN

15 lots viabilisés

Programme lots aidés : 6 lots viabilisés, libres de constructeur

Programme lots libres : 9 lots viabilisés, libres de constructeur

Au 31 décembre 2025 :

- 13 actes de vente signés (tous les lots aidés sont commercialisés)
- 2 lots libres disponibles à la vente

Lot	Type de lot Libre/Aidé	Surface m²	Prix	Date signature acte de vente
lot 1	Libre	221	140 950 €	disponible
lot 2	Libre	217	129 500 €	disponible
lot 3	Libre	244	129 000 €	vendu le 26/06/2023
lot 4	Libre	270	140 500 €	vendu le 08/12/2023
lot 5	Libre	257	132 800 €	vendu le 25/05/2023
lot 6	Libre	257	126 300 €	vendu le 15/02/2023
lot 7	Libre	257	126 300 €	vendu le 01/10/2024
lot 8	Libre	257	126 300 €	vendu le 24/05/2024
lot 9	Libre	269	145 100 €	vendu le 29/07/2025
lot10	Aidé	221	70 000 €	vendu le 28/08/2023
lot11	Aidé	210	70 000 €	vendu le 15/06/2023
lot12	Aidé	199	70 000 €	vendu le 18/04/2024
lot13	Aidé	254	70 000 €	vendu le 16/06/2023
lot14	Aidé	243	70 000 €	vendu le 26/11/2024
lot15	Aidé	239	70 000 €	vendu le 09/03/2023

Saint Nazaire – Lotissement Alba (La Trébale)

14 lots viabilisés

Programme lots libres : 14 lots viabilisés, libres de constructeur

Au 31 décembre 2025 :

- 3 actes de vente signés
- 11 lots libres disponibles à la vente

Lot	Statut	Surface m²	Prix	Acte de vente
lot 1	RESERVE	379	87 900 €	promesse fixée en 2026
lot 2	DISPONIBLE	221	77 600 €	disponible
lot 3	DISPONIBLE	221	77 600 €	disponible
lot 4	DISPONIBLE	221	77 600 €	disponible
lot 5	DISPONIBLE	221	77 600 €	disponible
lot 6	VENDU	221	77 600 €	vendu le 01/04/2025
lot 7	VENDU	331	78 400 €	vendu le 26/02/2025
lot 8	VENDU	382	89 900 €	vendu le 25/03/2025
lot 9	DISPONIBLE	233	79 200 €	disponible
lot 10	DISPONIBLE	233	79 200 €	disponible
lot 11	DISPONIBLE	252	80 000 €	disponible
lot 12	DISPONIBLE	272	80 000 €	disponible
lot 13	DISPONIBLE	289	80 000 €	disponible
lot 14	DISPONIBLE	288	80 000 €	disponible

Saint Nazaire – Lotissement Les Transats

2 lots viabilisés

Programme lots libres : 2 lots viabilisés, libres de constructeur

Au 31 décembre 2025 :

- 2 lots sous promesse de vente

Lot	Surface m²	Prix (hors frais d'acte)	Promesse de vente
Lot 1	301	205 200 €	signée le 22/12/2025
Lot 2	530	298 920 €	signée le 22/12/2025

4- Perspectives 2026

Objectif 2026 : 46 ventes et 6 800 Keuros de chiffres d'affaires pour l'ancien (logements patrimoine existant et annexes).

A l'échelle nationale nous observons en moyenne 1 logement vendu pour 10 logements mis en vente. **Cette moyenne n'est pas constatée par SILENE depuis 2019. Notre taux de commercialisation moyen, de 2019 à 2025 inclus, est de 7,44 %.**

En 2025, l'ensemble des copropriétés du plan de vente annexées à la CUS ont été créées afin d'assurer une augmentation du stock de logements disponibles et un second plan de vente a été validé par le Conseil d'administration en octobre 2023. Les premières résidences de ce second plan de vente ont été ouvertes à la vente. La mise en copropriété des résidences planifiées pour 2026 et 2027 a été accélérée afin de garantir un stock suffisant pour atteindre l'objectif annuel fixé. Fin 2026 l'ensemble des résidences prévues sur le plan de vente jusqu'en 2028 auront été ouvertes à la vente afin d'atteindre les objectifs fixés.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stock au 01/01	263	241	226	236	610	646	643
Ventes réalisées	22	15	16	22	42	44	48
Taux de commercialisation	8,37%	6,22%	7,08%	9,32%	6,89%	6,81%	7,4%

Un volume de 630 logements sera commercialisable au cours de l'année 2026 :

Il est proposé aux administrateurs, sur la base des éléments présentés ci-avant, de valider le bilan des ventes 2025.

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Délibération adoptée à la majorité : 4 votes contre : Mesdames Annie ROBERT, et Chrystelle SORIN, Messieurs Gérard MALCAVAT et Patrick 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