

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003436 du 18 décembre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 18 DECEMBRE 2025**

Information n° 1	DECISION DE LA DIRECTION GENERALE EN MATIERE D'ACQUISITIONS IMMOBILIERES DANS LE CADRE DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN DELEGUE DONT L'OBJET EST L'ACQUISITION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SITUES SUR LES COMMUNES DE TRIGNAC – PROPRIETES DE LA SCIC D'HLM GAMBETTA (DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER REFERENCEE : DIA 44 210 25 00122) POUR LES PARCELLES CADASTRALES SECTION AV 129, AV 164, AV 165, AV 271, AV 272, AV 273, AV 274, AW 1066, AW 1072, AW 1073, AW 700, AW 701, AW 702, AW 730, AW 731 – 1 A 23 ALLEE AIME ET EUGENE JUDIC
-------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le dix-huit décembre, à 10 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, M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Dragan JONOVIC, Mme Annie ROBERT, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, M. Jean-Pierre CRESPIN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, M. Gérard MALCAVAT donne pouvoir à M. PATRICK LAMOOT, Mme Chrystelle SORIN donne pouvoir à Mme Annie ROBERT, M. Pierre LE COCQ donne pouvoir à M. PATRICK LAMOOT, Mme Valérie GAUTHIER donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux,

Considérant que,

I – Contexte et motivations de la préemption des biens par Silène

Par décision n° 2025.00405 en date du 05/11/2025, la CARENE a délégué à SILENE, Office Public de l'Habitat de l'agglomération nazairienne, l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur les immeubles listés ci-après, propriétés de la SCIC d'HLM Gambetta, aux motifs que « les biens susvisés ont la qualité de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et que dès lors ces mêmes logements répondent au domaine d'intervention de SILENE, l'OPH ayant vocation à procéder à leur acquisition ».

En effet, la présente décision de préemption s'inscrit dans la droite ligne de la mise en œuvre des orientations stratégiques de l'Office, validées par son Conseil d'Administration en date du 09 décembre 2021 et déclinées dans la convention de partenariat 2020-2026 entre la CARENE et SILENE, dont le renouvellement par avenant pour la période 2026-2031 a été approuvé par le Conseil communautaire du 07 octobre 2025 et le Conseil d'administration de SILENE du 16 octobre 2025.

Ainsi l'OPH SILENE poursuit un projet d'entreprise dénommé « Cap 2026 », qui fixe sa stratégie pour 5 années, jusqu'à 2026. Face aux défis du logement sur son territoire d'intervention, l'ambition première poursuivie par SILENE est celle de « développer sa capacité à loger ».

Cet objectif d'intérêt général concourt à la mise en œuvre des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint Nazaire Agglomération 2022-2027, conformément à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les maires de l'agglomération y ont fixé les grands objectifs qui ont guidé l'élaboration du PLH en souhaitant accélérer « le rééquilibrage amorcé permettant des parcours résidentiels dans chacune des communes » et une « plus grande territorialisation de la politique locale de l'habitat » qui « amène à territorialiser les actions et les outils mobilisables pour qu'ils collent aux réalités locales ».

Ainsi l'acquisition envisagée par SILENE, de ces immeubles situés à Trignac dans l'agglomération de Saint-Nazaire, répond à l'orientation 5 du PLH qui vise à établir « une ingénierie au service des habitants, des communes et des professionnels » selon les modalités définies dans l'objectif 3 et de « s'appuyer sur les opérateurs de la collectivité : pour le logement social SILENE. »

Le PLH rappelle le rôle majeur joué par SILENE. « Au travers des outils en place (Accord collectif intercommunal, Convention de mixité, Conférence Intercommunale du Logement), SILENE est le principal garant de la mixité au sein du parc social » en contribuant pleinement aux objectifs de peuplement équilibré et d'adéquation de l'offre aux besoins des ménages définis. Cette acquisition renforce la capacité de l'Office à y répondre, notamment en participant à diversifier son parc par l'intégration de 23 logements individuels, à un parc composé à 90% de logements collectifs. Ce qui permettra de répondre à la volonté affichée dans le PLH de favoriser les parcours résidentiels.

A cet égard, pour accompagner la transformation de SILENE en bailleur communautaire, le Conseil d'administration de SILENE a adopté une stratégie volontariste de production de logements basée sur un développement accru dans les communes de l'agglomération de Saint-Nazaire. L'acquisition envisagée de ces immeubles renforcera la présence de l'Office à Trignac, commune de l'agglomération.

De surcroît, il est notable que ces logements seront absorbés sans coût de structure supplémentaire au regard du dimensionnement de SILENE, conduisant ainsi à apporter aux locataires une qualité de service satisfaisante, facilitée par la proximité géographique de l'équipe de proximité en charge du secteur, tout en maîtrisant l'évolution des coûts de gestion, élément important de consolidation du modèle économique de l'OPH.

Cette acquisition contribue donc au déploiement de services de proximité et de réponses adaptées en logements.

Dans ce contexte, la présente préemption constitue un levier pour consolider la dynamique de gestion de logements locatifs sociaux à l'échelle locale par un opérateur ancré sur le territoire nazairien et son agglomération (notamment en matière d'accompagnement social, de tranquillité résidentielle ...), et consolider en particulier les liens et le travail partenarial de qualité réalisé au quotidien avec les services de la commune de Trignac.

La préemption du bien objet de la DIA susvisée est stratégique pour la réalisation des objectifs assignés notamment :

- Diversification de l'offre de logement SILENE grâce à du logement individuel
- Complémentarité avec le parc SILENE déjà implanté à Trignac
- Développement de la gestion de proximité et de la qualité de service au bénéfice des locataires de Trignac
- Cohérence avec le Plan Stratégique de Patrimoine décarboné de SILENE, en lien avec les autres résidences déjà gérées à Trignac.
- Participation à la reconstitution de l'offre à la suite de la démolition à venir du patrimoine locatif social de SILENE situé sur le quartier des Landettes
- Parcours résidentiel facilité à l'échelle de SILENE et de l'agglomération

Au regard de ces éléments, la décision de préempter ces biens répond ainsi pleinement aux objectifs stratégiques de SILENE, aux objectifs de la politique locale de l'habitat et s'inscrit dans une opération d'intérêt général et cohérente au sens des articles L.210-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, à la suite de la réception de la DIA précitée, Silène a saisi la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale, en application notamment de l'article R. 213-21 du code de l'urbanisme de demandes d'avis.

II – Désignation des biens préemptés

Sur la commune de Trignac :

DIA 44 210 25 00122

1 à 23 allée Aimé et Eugène Judic

23 logements individuels avec 23 garages et 23 emplacements de stationnement

Cession avec locataires en titre

Prix : 2 300 000 euros

Financement actuel en logement locatifs sociaux PLUS et PLAI

SILENE souhaite procéder à l'acquisition de ces biens au prix et conditions proposés dans les différentes déclarations d'intention d'aliéner (DIA) précitées, notamment le maintien en place des locataires occupants.

III – Conclusions

. Vu les articles L.210-1 à L.213-18 et R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain,

. Vu la délibération du Conseil Communautaire du 07 juillet 2020 relative à l'élection du Président de la CARENE,

. Vu la délibération du Conseil Communautaire du 07 juillet 2020 fixant les délégations d'une partie des attributions de l'organe délibérant d'une part, au Bureau communautaire, d'autre part au Président,

. Vu la délibération du Conseil Communautaire du 04 février 2020 instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) simple et renforcé sur le territoire de la CARENE,

. Vu la délibération n°2025.00405 de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) du 5 novembre 2025, portant délégation du droit de préemption urbain et du droit à SILENE,

. Vu la délibération du Conseil d'Administration de SILENE du 11 décembre 2025 portant délégation des droits de préemption urbain à la Directrice Générale,

- . Vu la délibération du Conseil Communautaire du relative au PLH du 28 juin 2022
- . Vu la délibération du Conseil d'administration de Silène du 09 décembre 2021 relative au projet stratégique Cap 2026
- . Vu la convention entre SILENE et la CARENE 2020-2026 dont la prorogation par avenant pour la période 2026-2031 a été validée par le Conseil communautaire du 07 octobre 2025 et le Conseil d'administration de SILENE du 16 octobre 2025
- . Vu l'article L 421-1 du Code de la construction et de l'habitation fixant les compétences des organismes publics de l'habitat,
- . Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) précitée,
- . Vu les documents reçus et la visite réalisée,
- . Vu la demande d'avis formulée auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques, Pôle d'Evaluation domaniale,
- . Vu l'exposé qui précède,

La Directrice Générale décide, dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain délégué par la CARENE,

- **L'acquisition des biens susvisés**, dans les conditions et prix prévus aux déclarations d'intention d'aliéner afférentes **DIA 44 210 25 00122**
- La prise en charge des frais d'actes dans le cadre de ces acquisitions.

Les administrateurs prennent acte.

Article R 421-5 du Code de Justice Administrative : « Les délais de recours contre une décision administrative ne sont opposables qu'à la condition d'avoir été mentionnés, ainsi que les voies de recours, dans la notification de la décision ».

En l'espèce : cette décision peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la présente décision (Article R 421-1 du Code de Justice Administrative).

Les administrateurs prennent acte.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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



TRIGNAC– Rachat Patrimoine Gambetta

silène
L'HABITAT AU CŒUR.



CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Fiche d'identité

Adresse	1 à 23 allée Aimé et Eugène Judic 44570 TRIGNAC
Superficie des parcelles	7296 m² (2 ilots avec voirie privative)
Prix de vente de la DIA	2 300 000 €
Propriété	SCIC HLM GAMBETTA
Caractéristique du patrimoine	23 pavillons, soit 1729,59 m² shab, 23 garages et 23 emplacements de parking Logements individuels de plain-pied ou en duplex avec jardin et terrasse. 9 T3 de 65m² shab + 14 T4 de 79m² shab Aménagement intérieur fonctionnel avec une belle pièce de vie et pour les logements en duplex une chambre en RDC, une salle de bain + une salle d'eau.
Type de financement	12 PLUS et 11 PLAI
Autres informations	PC obtenu : 25/07/2011 Conventions APL : • Signature : 25/03/2013 • Fin de convention : 20/12/2051 et 30/06/2051

ANALYSES

Travaux à réaliser	Démoussage façades, entretien toiture + gouttières et changement chaudière dans 3 à 5 ans ou PAC (pour changement d'étiquette énergétique) = 15 à 20K€ / logement
Grille de loyers	T3 à 417€ en PLAI ou 470€ en PLUS T4 à 500€ en PLAI ou 566€ en PLUS + 73€ accessoires en PLAI + 92€ accessoires en PLUS



silène
L'HABITAT AU CŒUR

DIAGNOSTIC

Conception intérieure :

- Belle pièce de vie avec cuisine ouverte
- Placards aménagés dans les chambres
- WC séparé avec SDB et salle d'eau pour les logements en duplex
- Garage communiquant avec le logement avec espace buanderie
- Jardin clos avec terrasse dalles béton

Technique :

- Maçonnerie traditionnelle parpaing avec enduit monocouche
- Charpente traditionnelle
- Couverture bac acier ou étanchéité
- Isolation par l'intérieur
- Production d'eau chaude et chauffage avec chaudière gaz à ventouse (12 ans)
- Stationnements béton balayé, clôtures grillage maille soudée avec haie
- Voiries privatives en bon état apparent

