

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

RECU EN PREFECTURE

Le 18 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003299

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 13 MARS 2025**

Délibération n° 7	VENTE DU PATRIMOINE EXISTANT - POLITIQUE TARIFAIRE 2025
---------------------------------	--

L'An deux-mille vingt cinq, le treize mars, 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, M. Franck HERVY, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme ELIANE VALLEE donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à M. Philippe LEROUX, M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à M. Didier RIALLAND

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Pierre LE COCQ,
M. Claude AUFORT a quitté la séance à 16h30.

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

Le Conseil d'Administration a défini, au cours de sa séance du 10 octobre 2019, son plan de vente de patrimoine de 2020 à 2023. Le 17 octobre 2023, le Conseil d'administration de Silène a validé un deuxième plan de vente dans le but de maintenir un stock régulier de logements et d'atteindre les objectifs annuels de ventes.

Conformément au nouveau cadre juridique de la vente HLM découlant de la loi ELAN (Art. L.443.1 (IV) - L443.12 CCH), donnant la libre fixation des prix de vente de logements par l'organisme HLM vendeur, le Pôle Vente et Commerces de Silène a réalisé une nouvelle estimation des prix de vente sur la base du marché immobilier de Saint-Nazaire, référence : valeur 1^{er} trimestre 2025.

Les prix estimés tiennent compte de ceux pratiqués pour la vente de biens similaires dans les quartiers concernés.

L'échelle de prix ainsi établie varie en fonction de l'attractivité des logements, appréciée logement par logement par le Pôle Vente et Commerces.

Afin de faciliter l'accession par le locataire-occupant, une remise de 20 % sera effectuée sur le prix estimé du logement occupé.

- 1 – Prix de vente d'un **logement vacant** = ***prix de vente estimé ;***
- 2 - Prix de vente d'un **logement occupé** = ***moins 20 % du prix estimé.***

Il est précisé que cette échelle de prix constitue une base et fait référence à un prix moyen au m² pratiqué à Saint-Nazaire ; chaque bien (logement, garage ...) pourra faire l'objet d'une réévaluation par le Pôle Vente et Commerces au moment de la mise en vente, en fonction de l'état du bien, de sa situation dans le groupe, de son orientation.

Le prix de vente d'un logement vacant ne pourra pas être inférieur aux prix de vente fixés pour ledit bien en logement occupé.

Les tableaux ci-dessous présentent une réévaluation des prix de vente des résidences actuellement en commercialisation, ainsi que des nouvelles résidences dont la mise en copropriété sera effective en 2025.

Valeur Marché Immobilier / 1^{er} TRIMESTRE 2025

N° & Nom du programme	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
LOGEMENTS INDIVIDUELS						
0001 - 11 RUE E. QUINET <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T4	76,80	1 700,00 €	130 560,00 €	104 448,00 €
0002 - GD MARAIS Individuel <i>23 Maisons individuelles</i>		T4	82,76	1 950,00 €	161 382,00 €	129 105,60 €
	Saint Nazaire	T3	68,10	2 100,00 €	143 010,00 €	114 408,00 €
		T3	80,39	1 900,00 €	152 741,00 €	122 192,80 €
0021 - JULES GUESDE <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T5	103,00	2 100,00 €	216 300,00 €	173 040,00 €
		T5	110,60	1 750,00 €	193 550,00 €	154 840,00 €
0051 - VOLTAIRE <i>22 Maisons individuelles</i>	Saint Nazaire	T4	91,55	1 800,00 €	164 790,00 €	131 832,00 €
		T4	98,10	1 750,00 €	171 675,00 €	137 340,00 €
0056 - ILE DE RETON <i>10 Maisons individuelles</i>	Saint Nazaire	T4	85,00	1 800,00 €	153 000,00 €	122 400,00 €
		T3	71,60	1 850,00 €	132 460,00 €	105 968,00 €
0062 - ST EXUPERY Individuel <i>10 Maisons individuelles</i>	Saint Nazaire	T2	59,00	1 550,00 €	91 450,00 €	73 160,00 €
		T3	71,00	1 500,00 €	106 500,00 €	85 200,00 €
		T4	91,10	1 450,00 €	132 095,00 €	105 676,00 €
0066 - LA BALLUAIS <i>1 Maison individuelle</i>	Donges	T4	87,00	1 500,00 €	130 500,00 €	104 400,00 €
		T4	79,92	2 400,00 €	191 808,00 €	153 446,40 €
0072 - L'IMMACULEE <i>9 Maisons individuelles</i>	Saint Nazaire	T5	93,78	2 250,00 €	211 005,00 €	168 804,00 €
		T5	114,00	1 700,00 €	193 800,00 €	155 040,00 €
0110 - 6 RUE L. LUMIERE <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T4	93,00	1 800,00 €	167 400,00 €	133 920,00 €
		T4	96,28	1 800,00 €	173 304,00 €	138 643,20 €
0123 - 23 RUE C. FREINET <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T5	96,28	1 800,00 €	173 304,00 €	138 643,20 €
		T5	96,28	1 800,00 €	173 304,00 €	138 643,20 €
0128 - 25 RUE A. THOMAS <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T3	67,00	1 500,00 €	100 500,00 €	80 400,00 €
		T3	67,00	1 500,00 €	100 500,00 €	80 400,00 €
0132 - 14 RUE J. VALLES <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T4	93,00	1 500,00 €	139 500,00 €	111 600,00 €
		T4	93,00	1 500,00 €	139 500,00 €	111 600,00 €
0133 - 6 RUE A. DUMAS <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T4	93,00	1 500,00 €	139 500,00 €	111 600,00 €
		T4	93,00	1 500,00 €	139 500,00 €	111 600,00 €
0114 - 46 RUE DE LA MATTE <i>1 Maison individuelle</i>	Saint Nazaire	T4	131,00	1 800,00 €	235 800,00 €	188 640,00 €
		T4	131,00	1 800,00 €	235 800,00 €	188 640,00 €

LOGEMENTS COLLECTIFS

Valeur Marché Immobilier / 1^{er} TRIMESTRE 2025

N° & Nom du programme Total logements et garages mis en vente	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
0002 - GD MARAIS <i>24 Logements collectifs</i> 8 Garages	Saint Nazaire	T3	61,34	1 850,00 €	113 479,00 €	90 783,20 €
		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0003 - GAMBETTA <i>26 Logements collectifs</i> 2 Garages	Saint Nazaire	T4	76,94	1 850,00 €	142 339,00 €	113 871,20 €
		T3	66,78	1 900,00 €	126 882,00 €	101 505,60 €
		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0016 - LE BUILDING <i>8 Logements collectifs</i> 5 Garages	Saint Nazaire	T2	73,00	2 300,00 €	167 900,00 €	134 320,00 €
		T3	71,00	2 200,00 €	156 200,00 €	124 960,00 €
	Saint Nazaire	T4	96,00	1 900,00 €	182 400,00 €	145 920,00 €
		T5	123,00	1 900,00 €	233 700,00 €	186 960,00 €
		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0027 - COUBERTIN 3,5 Thénard <i>16 Logements collectifs</i> 6 Garages	Saint Nazaire	T3	68,92	2 100,00 €	144 732,00 €	115 785,60 €
		T4	82,08	1 950,00 €	160 056,00 €	128 044,80 €
		Prix de vente minimum par garage : 12 000,00 €				
0030 - ILN PROVENCE <i>6 Logements collectifs</i> 8 Garages	Saint Nazaire	T3	65,40	1 700,00 €	111 180,00 €	88 944,00 €
		T4	78,20	1 700,00 €	132 940,00 €	106 352,00 €
		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0036 - KERLEDE 1 Plongeurs <i>20 Logements collectifs</i> 4 Garages	Saint Nazaire	T1	33,49	2 250,00 €	75 352,50 €	60 282,00 €
		T2	51,91	2 200,00 €	114 202,00 €	91 361,60 €
	Saint Nazaire	T3	65,97	2 050,00 €	135 238,50 €	108 190,80 €
		T4	80,26	1 900,00 €	152 494,00 €	121 995,20 €
		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				

LOGEMENTS COLLECTIFS						
N° & Nom du programme	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
0036 - KERLEDE 2 Alcyons	Saint Nazaire	T1	33,49	2 250,00 €	75 352,50 €	60 282,00 €
20 Logements collectifs		T2	51,91	2 200,00 €	114 202,00 €	91 361,60 €
		T3	65,97	2 050,00 €	135 238,50 €	108 190,80 €
		T4	80,26	1 900,00 €	152 494,00 €	121 995,20 €
4 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0041 - LA BOULETTERIE Quai Garance, Zephyr, Daubie 1 et 2	Saint Nazaire	T1/T1bis	34,80	1 550,00 €	53 940,00 €	43 152,00 €
147 Logements collectifs		T2	51,13	1 500,00 €	76 695,00 €	61 356,00 €
		T3	68,20	1 450,00 €	98 890,00 €	79 112,00 €
		T4	76,92	1 400,00 €	107 688,00 €	86 150,40 €
		T5	94,74	1 350,00 €	127 899,00 €	102 319,20 €
0044 - GRENAPIN 46,48 Grenapin	Saint Nazaire	T2	48,00	1 800,00 €	86 400,00 €	69 120,00 €
48 Logements collectifs		T3	66,62	1 600,00 €	106 592,00 €	85 273,60 €
		T4	88,12	1 550,00 €	136 586,00 €	109 268,80 €
		T5	106,11	1 395,00 €	148 023,45 €	118 418,76 €
		T6	116,17	1 271,00 €	147 652,07 €	118 121,66 €
7 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0045 - JARDINS DE L'ALHAMBRA 13, 15 Troenes	Saint Nazaire	T2	48,93	1 500,00 €	73 395,00 €	58 716,00 €
52 Logements collectifs		T3	65,33	1 450,00 €	94 728,50 €	75 782,80 €
		T4	87,69	1 400,00 €	122 766,00 €	98 212,80 €
		T5	106,11	1 350,00 €	143 248,50 €	114 598,80 €
		T6	116,17	1 300,00 €	151 021,00 €	120 816,80 €
3 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0047 - LEO GEMPTTEL	Saint Nazaire	T2	58,68	1 900,00 €	111 492,00 €	89 193,60 €
206 Logements collectifs		T3	69,48	1 900,00 €	132 012,00 €	105 609,60 €
		T3	77,90	1 850,00 €	144 115,00 €	115 292,00 €
		T4	88,70	1 830,00 €	162 321,00 €	129 856,80 €
		T5	108,63	1 700,00 €	184 671,00 €	147 736,80 €
18 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0058 - 2 RUE DE TRIGNAC	Saint Nazaire	T1bis	29,49	1 400,00 €	41 286,00 €	33 028,80 €
8 Logements collectifs		T2	65,20	1 350,00 €	88 020,00 €	70 416,00 €
		T3	61,93	1 300,00 €	80 509,00 €	64 407,20 €
		T4	72,03	1 250,00 €	90 037,50 €	72 030,00 €
1 Garage		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0062 - SAINT EXUPERY Collectif	Saint Nazaire	T2	59,00	1 550,00 €	91 450,00 €	73 160,00 €
20 Logements collectifs		T3	71,00	1 500,00 €	106 500,00 €	85 200,00 €
		T4	91,10	1 450,00 €	132 095,00 €	105 676,00 €
20 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0073 - MANSARD 43 Mansard, 11 et 13 Mitterrand	Saint Nazaire	T1	36,75	2 275,00 €	83 606,25 €	66 885,00 €
50 Logements collectifs		T2	52,65	2 250,00 €	118 462,50 €	94 770,00 €
		T3	71,95	2 100,00 €	151 095,00 €	120 876,00 €
		T4	86,91	1 950,00 €	169 474,50 €	135 579,60 €
44 Garages		Prix de vente minimum par garage : 12 000,00 €				
0074 - PROMETHEE 19 et 21 Rue Monge	Saint Nazaire	T1	32,77	2 275,00 €	74 551,75 €	59 641,40 €
28 Logements collectifs		T2	51,69	2 250,00 €	116 302,50 €	93 042,00 €
		T3	67,78	2 100,00 €	142 338,00 €	113 870,40 €
		T4	82,99	1 950,00 €	161 830,50 €	129 464,40 €
21 Garages		Prix de vente minimum par garage : 12 000,00 €				
0079 - MOULIN DE LA BUTTE 35, 37, 39 Bd Perrin	Saint Nazaire	T2	51,14	1 600,00 €	81 824,00 €	65 459,20 €
25 Logements collectifs		T3	64,27	1 550,00 €	99 618,50 €	79 694,80 €
		T4	86,27	1 500,00 €	129 405,00 €	103 524,00 €
9 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0091 - 51 RUE DE TRIGNAC	Saint Nazaire	T1bis	26,69	1 400,00 €	37 366,00 €	29 892,80 €
4 Logements collectifs		T2	42,44	1 350,00 €	57 294,00 €	45 835,20 €
		T3	59,49	1 300,00 €	77 337,00 €	61 869,60 €
0098 - 23 RENE COTY	Saint Nazaire	T2	45,39	1 800,00 €	81 702,00 €	65 361,60 €
6 Logements collectifs		T3	71,96	1 750,00 €	125 930,00 €	100 744,00 €
3 Garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0101 - 1 AUTEL DES DRUIDES 2 Logements collectifs	Saint Nazaire	T3	63,11	1 850,00 €	116 755,50 €	93 404,40 €
2 garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0109 – CL. PERRAULT Perrault 1 (Etier) et Perrault 2 (Talweg)	Saint Nazaire	T2	56,00	2 100,00 €	117 600,00 €	94 080,00 €
14 Logements collectifs		T3	65,00	2 000,00 €	130 000,00 €	104 000,00 €
0118 - LA FONTAINE 16 et 22 Jacquart	Saint Nazaire	T2	55,82	2 200,00 €	122 804,00 €	98 243,20 €
30 Logements collectifs		T3	75,65	2 050,00 €	155 082,50 €	124 066,00 €
		T4D	77,01	1 950,00 €	150 169,50 €	120 135,60 €
		T5D	107,21	1 850,00 €	198 338,50 €	158 670,80 €

LOGEMENTS COLLECTIFS						
N° & Nom du programme	Commune	Type	Surface habitable moyenne par typologie (m²)	ESTIMATION Prix de vente m²	ESTIMATION Prix de vente logement vacant (LV)	ESTIMATION Prix de vente logement occupé (LO)
0135 - JOHN SCOTT	Saint Nazaire	T2	49,06	1 500,00 €	73 590,00 €	58 872,00 €
12 Logements collectifs		T3D	68,16	1 450,00 €	98 832,00 €	79 065,60 €
		T4D	82,11	1 400,00 €	114 954,00 €	91 963,20 €
0139 - LE NAUTILUS	Saint Nazaire	T3	59,17	1 900,00 €	112 423,00 €	89 938,40 €
6 Logements collectifs		T4	67,71	1 800,00 €	121 878,00 €	97 502,40 €
7 garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				
0141 - 48 SALENGRO	Saint Nazaire	T1 bis	37,42	1 800,00 €	67 356,00 €	53 884,80 €
4 Logements collectifs		T3	56,90	1 700,00 €	96 730,00 €	77 384,00 €
2 garages		Prix de vente minimum par garage : 7 000,00 €				

Il est proposé aux administrateurs de :

- Valider le principe d'une remise au locataire-occupant.
- Valider les estimations proposées au regard du prix de vente moyen au m², desdits logements et garages, au 1er trimestre 2025.
- Valider le principe de la réévaluation par le Pôle Vente et Commerces, du prix du logement proposé selon ses caractéristiques, à chaque vente.
- Valider le principe de la réévaluation par le Pôle Vente et Commerces, du prix du garage proposé selon ses caractéristiques, à chaque vente.

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

1 vote contre : Mme Annie ROBERT

Délibération adoptée à la majorité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE

Loi du 2 mars 1982

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

Wiki Selley