

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

RECU EN PREFECTURE

Le 18 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003298

VIA DOTELEC - FAST Actes

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

<b>Délibération n°</b>	<b>BILAN DES VENTES 2024</b>
<b>6</b>	

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 CRESPIN, 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

Pour l'année 2024, un état des ventes réalisées par le Pôle vente et commerces de Silène est présenté en séance.

1- Liste du patrimoine existant vendu à Saint-Nazaire

Logements

GROUPE	CodeLot	Adresse1	Adresse2	Ind/Coll	Type	SurfHab	QPV	Niveau de prix de la vente réalisée	Prix (hors frais d'acte)	Date acte de vente
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1650	15 RUE DES TROENES	PORTE N 18 ETAGE N 03	COLL	T3	64,83	oui	Sous plafond de ressources	109 000 €	06/02/2024
GRENAPIN	0044.1216	46 RUE PITRE GRENAPIN	PORTE N 08 ETAGE N 01	COLL	T3	64,83	oui	Sous plafond de ressources	111 000 €	08/02/2024
MANCARD	0073.1007	13 AVENUE FRANCOIS MITTERRAND	PORTE N 07 ETAGE N 02	COLL	T4	88,09	Non	Sous plafond de ressources	194 400 €	08/02/2024
LA FONTAINE	0118.1032	22 RUE JOSEPH MARIE JACQUART	PORTE N 05 ETAGE N 01	COLL	T2	50,74	Non	Sous plafond de ressources	139 000 €	27/02/2024
GD MARAIS INDIV	0002.0022	4 RUE FARADAY	PORTE 00 ETAGE 00	IND	T3	80,39	Non	Sous plafond de ressources	194 900 €	27/02/2024
COUBERTIN	0027.1077	5 RUE LOUIS THENARD	PORTE N 03 ETAGE N 2	COLL	T4	82,08	Non	Sous plafond de ressources	169 000 €	19/03/2024
SALENGRO	0141.1001	48 RUE ROGER SALENGRO	PORTE N 01 ETAGE N 01	COLL	T3	56,9	Non	Sous plafond de ressources	131 250 €	19/03/2024
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1626	13 RUE DES TROENES	PORTE N 18 ETAGE N 03	COLL	T3	64,83	oui	Sous plafond de ressources	115 000 €	06/05/2024
PROMETHEE	0074.1024	19 RUE GASPARD MONGE	PORTE N 12 ETAGE N 03	COLL	T3	67,20	Non	Sous plafond de ressources	149 000 €	17/05/2024
QUAI GARANCE	0041.1378	3 RUE DES BOULEAUX	PORTE N 03 ETAGE N 00	COLL	T4BIS	94,7	oui	Sous plafond de ressources	139 000 €	22/05/2024
JULIE DAUBIE 2	0041.1326	24 RUE JULIE DAUBIE	PORTE N 08 ETAGE N 03	COLL	T4	76,15	oui	Sous plafond de ressources	109 800 €	30/05/2024
GRENAPIN	0044.1211	46 RUE PITRE GRENAPIN	PORTE N 03 ETAGE N 00	COLL	T2bis	64,45	oui	Sous plafond de ressources	111 000 €	04/06/2024
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.0010	15 RUE DES TROENES	PORTE 27 ETAGE 01	COLL	T2	46,65	oui	Sous plafond de ressources	99 000 €	04/06/2024
GAMBETTA	0003.1016	1 SQUARE DE LA MUTUALITE	PORTE N 04 ETAGE N 02	COLL	T4	76,9	Non	Sous plafond de ressources	159 000 €	06/06/2024
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.1042	35 BOULEVARD PAUL PERRIN	PORTE N 02 ETAGE N 00	COLL	T2	54,8	Non	Sous plafond de ressources	109 000 €	12/06/2024
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.1047	35 BOULEVARD PAUL PERRIN	PORTE N 07 ETAGE N 03	COLL	T3	71,84	Non	Hors plafonds	159 000 €	12/06/2024
RENE COTY	0098.1004	23 AVENUE RENE COTY	PORTE N 00 ETAGE N 02	COLL	T2	45,15	Non	locataire HLM 44	109 000 €	18/06/2024
CLAUDE PERRAULT	0109.1037	5 PLACE DE LETIER	PORTE N 00 ETAGE N 00	COLL	T2	58	Non	Sous plafond de ressources	139 000 €	19/06/2024
LEO GEMPTTEL	0047.1166	17 BOULEVARD DE SUNDERLAND	PORTE N 12 ETAGE N 02	COLL	T4	94,1	Non	locataire HLM 44	165 000 €	25/06/2024
GRENAPIN	0044.1208	48 RUE PITRE GRENAPIN	PORTE N 24 ETAGE N 04	COLL	T3	64,83	oui	Sous plafond de ressources	114 000 €	16/07/2024
JOHN SCOTT	0135.1008	7 RUE ROLAND GARROS	PORTE N 02 ETAGE N 01	COLL	T3D	68,09	Non	locataire occupant	114 391 €	16/07/2024
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.1046	35 BOULEVARD PAUL PERRIN	PORTE N 06 ETAGE N 02	COLL	T4	87,02	Non	locataire occupant	141 680 €	16/07/2024
LEO GEMPTTEL	0047.1145	19 BOULEVARD DE SUNDERLAND	PORTE N 44 ETAGE N 07	COLL	T3	78,8	Non	Sous plafond de ressources	159 000 €	16/07/2024
86 RUE DE CARDURAND	0113.0001	86 RUE DE CARDURAND	ETAGE 00 - PORTE 00	IND	T6	124,94	Non	locataire occupant	208 320 €	16/07/2024
LA FONTAINE	0118.1038	22 RUE JOSEPH MARIE JACQUART	PORTE N 11 ETAGE N 02	COLL	T3	76,1	Non	Sous plafond de ressources	159 000 €	30/07/2024
QUAI GARANCE	0041.1398	7 RUE DES BOULEAUX	PORTE N 06 ETAGE N 02	COLL	T4	76,2	oui	Sous plafond de ressources	112 900 €	27/08/2024
CLAUDE PERRAULT	0109.1029	9 PASSAGE DU TALWEG	PORTE N 00 ETAGE N 00	COLL	T2	52,85	Non	locataire HLM 44	135 000 €	28/08/2024
GD MARAIS COLL	0002.1044	1 RUE LOUIS THENARD	Porte N° 01 - Etage N° 00	COLL	T3	60,7	Non	Sous plafond de ressources	135 500 €	28/08/2024
GRENAPIN	0044.1226	46 RUE PITRE GRENAPIN	PORTE N 18 ETAGE N 03	COLL	T3	64,16	oui	Sous plafond de ressources	119 000 €	28/08/2024
LEO GEMPTTEL	0047.1186	17 BOULEVARD DE SUNDERLAND	PORTE N 32 ETAGE N 05	COLL	T3	78,5	Non	Sous plafond de ressources	159 000 €	28/08/2024
QUAI GARANCE	0041.1401	9 RUE DES BOULEAUX	PORTE N 01 ETAGE N 00	COLL	T4	76,06	oui	Sous plafond de ressources	113 300 €	28/08/2024
LEO GEMPTTEL	0047.1170	17 BOULEVARD DE SUNDERLAND	PORTE N 16 ETAGE N 02	COLL	T2	53,2	Non	Sous plafond de ressources	129 000 €	03/09/2024
PROMETHEE	0074.1017	19 RUE GASPARD MONGE	PORTE N 05 ETAGE N 01	COLL	T2	51,85	Non	Sous plafond de ressources	129 000 €	12/09/2024
LA FONTAINE	0118.1034	22 RUE JOSEPH MARIE JACQUART	PORTE N 07 ETAGE N 01	COLL	T3	75,68	Non	Sous plafond de ressources	165 000 €	08/10/2024
LA FONTAINE	0118.1040	22 RUE JOSEPH MARIE JACQUART	PORTE N 13 ETAGE N 03	COLL	T4D	83,15	Non	locataire HLM 44	185 000 €	08/10/2024
LE ZEPHYR	0041.1158	1 RUE ANNIE GIRARDOT	PORTE N 26 ETAGE N 06	COLL	T3	66,65	oui	locataire HLM 44	97 000 €	08/10/2024
GD MARAIS COLL	0002.1054	2 AVE P DE COUBERTIN	Porte N° 05 - Etage N° 02	COLL	T3	60,45	Non	Sous plafond de ressources	135 000 €	18/10/2024
PROMETHEE	0074.1014	19 RUE GASPARD MONGE	PORTE N 02 ETAGE N 00	COLL	T2	51,86	Non	Sous plafond de ressources	122 000 €	29/10/2024
GRENAPIN	0044.1195	48 RUE PITRE GRENAPIN	PORTE N 11 ETAGE N 02	COLL	T4	88,12	oui	Sous plafond de ressources	149 000 €	26/11/2024
LES JARDINS D'ALHAMBRA	0045.1623	13 RUE DES TROENES	PORTE N 15 ETAGE N 03	COLL	T2	47,92	oui	Sous plafond de ressources	84 000 €	03/12/2024
QUAI GARANCE	0041.1409	9 RUE DES BOULEAUX	PORTE N 09 ETAGE N 02	COLL	T2	48,86	oui	Sous plafond de ressources	70 700 €	03/12/2024
LE ZEPHYR	0041.1134	1 RUE ANNIE GIRARDOT	PORTE N 02 ETAGE N 00	COLL	T2	56,42	oui	Sous plafond de ressources	82 000 €	17/12/2024
PROMETHEE	0074.1006	21 RUE GASPARD MONGE	PORTE N 06 ETAGE N 01	COLL	T3	66,46	Non	Sous plafond de ressources	149 000 €	17/12/2024
GRENAPIN	0044.1202	48 RUE PITRE GRENAPIN	PORTE N 18 ETAGE N 03	COLL	T3	64,83	oui	locataire HLM 44	111 000 €	19/12/2024

Garages

GROUPE	CodeLot	Adresse1	Adresse2	Ind/Coll	Type	Commune	Prix (hors frais d'acte)	Date signature acte de vente
MANSARD	0073.6013	13 Avenue Mitterrand	GARAGE 28	COLL	Garage	ST NAZAIRE	17 000 €	08/02/2024
23 COTY	0098.6003	23 Rue Coty	GARAGE 3	COLL	Garage	ST NAZAIRE	23 000 €	05/04/2024
MANSARD	0073.6006	13 Avenue Mitterrand	GARAGE 21	COLL	Garage	ST NAZAIRE	17 000 €	05/04/2024
PROMETHEE	0074.6008	19 Rue Monge	GARAGE 8	COLL	Garage	ST NAZAIRE	17 000 €	17/05/2024
LE MOULIN DE LA BUTTE	0079.6019	3 Boulevard Moulin de la butte	GARAGE 17	COLL	Garage	ST NAZAIRE	34 000 €	03/09/2024
PROMETHEE	0074.6006	19 Rue Monge	GARAGE 6	COLL	Garage	ST NAZAIRE	21 000 €	12/09/2024
PROMETHEE	0074.6001	19 Rue Monge	GARAGE 17	COLL	Garage	ST NAZAIRE	25 000 €	29/10/2024
MANSARD	0073.6005	13 Avenue Mitterrand	GARAGE 20	COLL	Garage	ST NAZAIRE	28 000 €	26/11/2024

## Indicateurs au 31/12/2024

- > 44 ventes de logements anciens signées

Chiffre d'affaires des ventes signées : **5 890 141 Euros**

- 9 locataires HLM dont 3 locataires occupants Silène et 6 locataires HLM
- 34 personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale LI+11% soit 77% des acquéreurs
- 1 personne physique au-dessus des plafonds de ressources de l'accession sociale LI+11%

- > 8 garages vendus **182 000 Euros de chiffre d'affaires**

Objectif de vente dépassé (44 ventes réalisées pour un objectif de 40), résultat explicité par plusieurs facteurs clés :

- Ajustement des prix en fonction de la dynamique d'un marché immobilier détendu et du pouvoir d'achat des acquéreurs potentiels.
- Libération progressive de logements à partir d'avril, permettant leur mise en vente dans des conditions optimales.
- Dynamique de marché plus favorable à partir de juillet 2024, avec la baisse des taux immobiliers stimulant les acquisitions.
- Mise en place d'une 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 2024

- 3 actes de vente signés
- 1 contrat de location accession en cours (loyers impayés, procédure en cours)

### ☒ **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 2024
- 5 contrats de réservation signés

### ☒ **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 envisagée 1<sup>er</sup> semestre 2025*

Au 31 décembre 2024 :

- 12 actes de vente signés
- 1 avant contrats signés et 1 avant contrat en cours de signature

☒ **BRS – TERRA DOMUS - GUERNDé**

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

Livraison envisagée en 2026

Au 31 décembre 2024 :

- 12 actes de vente signés
- 7 contrats de réservation signés

### 3- Vente de terrains

☒ **Saint Nazaire – ZAC du PLESSIS**

8 lots libres – commercialisation par Macoretz

Au 31 décembre 2024 :

- 4 actes de vente signés – pas de nouveau prospect en 2024

LOTS	LOTS LIBRES	Commercialisation	Surface	Prix
lot 1	libre	Disponible	79	55 518,55 €
lot 2	libre	Disponible	79	55 518,55 €
lot 3	libre	Disponible	79	55 518,55 €
lot 4	libre	Acte de vente signé le 22/08/2022	79	45 707,75 €
lot 5	libre	Acte de vente signé le 05/06/2023	78	54 691,83 €
lot 6	libre	Acte de vente signé le 17/11/2022	89	61 587,48 €
lot 7	libre	Acte de vente signé le 22/11/2022	84	58 453,10 €
lot 8	libre	Disponible	83	55 028,43 €

☒ **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 2024 :

- 12 actes de vente signés (tous les lots aidés sont commercialisés)
- 2 promesses de vente signées

Lot	Type de lot Libre/Aidé	Surface m2	Prix	Date signature acte de vente
1	libre	221	140 950,00	Disponible
2	libre	217	129 500,00	Réservation en cours
3	libre	244	129 000,00	Acte vente signé le 26/06/2023
4	libre	270	140 500,00	Acte vente signé le 08/12/2023
5	libre	257	132 800,00	Acte vente signé le 25/05/2023
6	libre	257	126 300,00	Acte vente signé le 15/02/2023
7	libre	257	126 300,00	Acte vente signé le 01/10/2024
8	libre	257	126 300,00	Acte vente signé le 24/05/2024
9	libre	269	145 100,00	Réservation en cours
10	Aidé	221	70 000,00	Acte vente signé le 28/08/2023
11	Aidé	210	70 000,00	Acte vente signé le 15/06/2023
12	Aidé	199	70 000,00	Acte vente signé le 18/04/2024
13	Aidé	254	70 000,00	Acte vente signé le 16/06/2023
14	Aidé	243	70 000,00	Acte vente signé le 26/11/2024
15	Aidé	239	70 000,00	Acte vente signé le 09/03/2023

#### 4- Perspectives 2025

Objectif 2025 : 46 ventes et 6 600 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 2024 inclus, est de 7,24 %.**

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

En 2024, 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 2025 et 2026 a été accélérée afin de garantir un stock suffisant pour atteindre l'objectif annuel fixé.

Un volume de 643 logements sera commercialisable à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Il est proposé aux administrateurs, sur la base des éléments présentés ci-avant, de valider le bilan des ventes 2024

#### 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

