

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003365

Le 16 juillet 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-462126393-20250710-00033650-02

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 10 JUILLET 2025

Délibération n°  14	ABANDON DE CREANCES ET PASSAGE EN NON-VALEURS
---------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le 10 juillet, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Franck HERVY, Vice-Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. PATRICK LAMOOT

**POUVOIRS :**

M. Xavier PERRIN donne pouvoir à M. Franck HERVY

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,  
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur de l'Offre Nouvelle,  
Madame Christelle OLIVIER, directrice Clientèle,  
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de missions et projets transversaux.

Tout impayé naissant fait l'objet de contact avec le locataire afin de faciliter les solutions amiables. Silène a fortement investi cet axe préventif de manière à traiter, le plus en amont possible, les solutions de fragilité et la recherche de solutions négociées. Cependant, malgré le travail de prévention du pôle Politique Sociale et Recouvrement de Silène, le passage en procédure contentieuse devient nécessaire dès que les accords ne sont plus respectés par les débiteurs, ou parce qu'il n'y pas d'autre alternative.

Au 31/05/2025, le stock des dettes de locataires partis était de 4 638 869€, pour 1 318 dossiers, soit une dette moyenne de 3 520€. Le total des impayés des locataires présents est de 1 939 354€ pour 1 887 locataires en impayé soit une dette moyenne de 1 028€. Le total des impayés est donc de 6 578 223 € (source efficio 23/06/2024)

Dans le cadre de la gestion des impayés, Silène effectue chaque année des effacements de créances, selon les règles établies au sein de l'Office. Cela permet de réaliser un apurement comptable, conformément à l'instruction comptable des organismes HLM et aux dernières recommandations de l'ANCOLS.

**Les effacements de créances proposés sont constitués comme suit :**

**Abandon de créance** lorsqu'une créance est éteinte du fait d'une décision extérieure, juridique notamment qui s'oppose à toute action en recouvrement.

FSL : remise gracieuse effectuée par Silène pour les dossiers du Fonds de solidarité (partie abandonnée par le bailleur social) mais qui permet de bénéficier du concours du FSL pour l'autre partie de la dette.

Réparations locatives : non imputables en raison d'un jugement d'un montant inférieur à la dette initiale, d'une transaction signée avec le locataire, d'une facturation non imputable en définitive à la suite d'une clôture de bail ultérieure (non formalisée auprès du locataire), d'un problème technique portant préjudice à la bonne jouissance des lieux ou d'erreur incombant à Silène...

Créances de locataires décédés : nées avant ou après le décès du locataire, prescrites ou irrécouvrables aux motifs d'absence de successible ou renoncement à la succession, succession déficitaire, insolvabilité des successibles, vacance de la succession, absence d'actif (information de France Domaines) ...

Procédure de rétablissement personnel élaborée par la Banque de France, jugement prononçant l'effacement de la dette...

Motif de l'abandon de créances	Nombre	Proposition 07/2025
FSL	90	49 907,51€
Procédures de rétablissement personnel (BDF)	25	91 784,39€
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>141 691,90 €</b>
Locataires décédés	38	117 946,01€
Réparations locatives	1	7 793,56€
<b>Total</b>	<b>39</b>	<b>125 739,57€</b>
<b>Total global</b>	<b>154</b>	<b>267 431,47€</b>

L'abandon de créances représente **154** dossiers, pour un montant total de **267 431,47€**.

**Non-valeur** lorsqu'une créance ne peut être recouvrée en raison de la situation du débiteur ou de l'échec des tentatives de recouvrement.

La décision de passage en non-valeur n'éteint pas la dette du débiteur et ne fait pas obstacle à l'exercice de poursuites sauf prescription.

Dettes des locataires partis d'un montant inférieur à 600 € : nécessitant d'engager des frais plus coûteux que la dette.

Locataire introuvable : malgré les recherches (procureur, police, CAF, Employeur, mairie, impôts...),

Locataire insolvable : hébergé chez un tiers avec un RSA, revenus insaisissables...

Prescription de la dette après 3 années (loi du 2008-561 du 17 juin 2008)

Motif de la mise en non-valeur	Nombre	Proposition 07/2025
Dette inférieure à 600€	44	2 434,79€
Dette prescrite	32	80 657,14€
Locataire insolvable / introuvable	75	315 417,91€
<b>Total</b>	<b>151</b>	<b>398 479,84€</b>

Pour juillet 2025, les effacements de dettes relatives aux non-valeurs concernent : **151** dossiers pour un montant global de **398 479,84€** soit une moyenne de dette de 2 639 €

#### Bilan des effacements années antérieures

ANNEE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	<i>Proposition 07/2025</i>
<b>BDF/FSL</b>	109 909€	116 722€	179 181€	74 683€	134 133€	145 846€	141 691,90€
<b>Abandon de créances</b>	26 097€	53 806€	51 583€	75 339€	55 523€	105 945€	125 739,57€
<b>Non-valeur</b>	361 695€	188 691€	407 155€	287 330€	209 617€	434 324€	398 479,84€
<b>Total</b>	<b>497 703€</b>	<b>359 220€</b>	<b>613 664€</b>	<b>437 353€</b>	<b>399 275€</b>	<b>686 115€</b>	<b>665 911,31€</b>

Ainsi, il est demandé aux administrateurs d'accepter :

- D'abandonner les 154 créances pour un montant de 267 431,47€
- De passer en non-valeur les 151 créances pour un montant de 398 479,84€

Annexe 1 tableaux détaillés relatifs aux abandons de créances.

Abandons de créances FSL : 90 pour 49 907,51€

Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) : 25 pour 91 784,39€

Abandons de créances locataires décédés et réparations locatives : 39 pour 125 739,57€

Annexe 2 tableaux détaillés relatifs aux non-valeurs.

Non-valeurs dettes de moins de 600€ : 44 pour 2 434,79€

Non-valeurs dettes prescrites : 32 pour 80 657,14€

Non-valeurs locataires introuvables / insolvable : 75 pour 315 417,91€

## Annexe 1 les abandons de créances.

### Abandons de créances FSL :

Référence	montant de l'abandon en €	montant du FSL en €
0221100402	3 673,12	3 000,00
0246100404	743,87	1 381,47
0078001403	448,64	833,20
0013108907	825,18	1 870,85
0301105302	376,71	699,60
0262100605	401,66	1 022,61
0043105224	198,19	917,80
0043101911	360,07	796,60
022111009	72,98	529,87
0043101616	388,06	720,69
0040111607	142,68	884,73
0036117708	51,36	205,46
0047118108	180,03	805,05
0250100704	422,54	913,43
0038112705	68,20	272,80
0178000301	496,10	921,34
0045147811	160,63	684,93
0145103004	615,81	1 284,19
0041107614	365,16	678,15
026101914	64,93	259,74
0033101707	711,90	1 786,10
0036132703	2 483,44	2 483,44
0059116203	171,30	685,20
0221003002	890,56	1 726,95
0027104803	887,13	1 647,52
0029105003	173,43	693,70
0037104119	99,99	399,98
0041120816	739,58	1 373,51
0227003002	102,57	410,28
0079100913	459,61	853,56
0036170709	744,28	1 382,23
0224100606	155,08	620,32
0108000405	411,26	763,78
0286101202	622,00	1 155,15
0023115414	512,28	951,39
0038112407	112,95	451,79
0004110508	99,22	396,87
0127102404	769,59	1 429,25
0234102708	102,66	410,64
0021101610	92,00	368,00
0040108105	135,35	541,41
0023114808	550,36	1 022,10
0018127308	198,97	795,89
0038105914	351,06	651,98
0031107904	432,75	803,69
0045182508	22,26	89,05
0026102809	111,35	445,42
0314103006	471,61	875,86
1365100501	164,56	658,23

0043103212	809,18	1 502,76
0023109010	151,76	607,02
0041158114	164,28	657,11
0175100913	161,58	646,32
0034115513	391,34	726,76
0028101307	1 765,92	1 765,91
0059105810	458,26	851,05
0013103806	609,12	1 131,22
0022108106	135,83	543,33
0276001502	162,80	651,18
0004116005	454,85	844,72
0039002405	369,62	686,43
0023103613	2 311,25	2 311,25
0172101303	676,46	1 256,27
0246102506	395,78	735,02
0020113307	151,84	607,38
0041153805	133,12	532,50
0032101009	1 202,46	2 233,15
0043110512	990,61	1 839,71
0222101406	56,32	225,26
0023106607	375,48	697,33
0036162904	358,79	666,33
0043101507	5 094,32	3 000,00
0241000702	189,58	758,30
0173102506	54,82	219,29
0219101908	972,77	1 806,58
0090108726	98,26	393,03
0145103511	1 971,53	1 971,54
0023114308	84,31	337,24
0178104003	188,52	754,09
0023100716	978,72	1 817,62
0037107007	106,43	425,73
0034110810	137,01	548,05
0043109006	1 922,15	1 922,15
0043103911	2 107,32	2 107,32
0018113721	48,89	195,58
0226101402	171,51	686,05
0130000501	445,37	827,13
004114008	660,67	1 226,96
0018120003	98,04	357,80
0085000501	-544,38	0,00
<b>TOTAL</b>	Montant abandon Silène : 49 907,51€	Montant versé FSL : 85 628,27€

**Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) :**

Référence	montant de l'abandon en €
0049101310	6 249,40
0049101806	6 710,28
0019101412	611,49
0092100510	3 302,37
0181100503	7 155,69
0036119409	4 776,80
0071100507	1 284,13
0019103311	6 482,79
0023105106	11 464,97
0041115215	878,85
0028105313	1 795,00
0043112207	825,88
0038112908	9 202,75
0039004203	1 828,66
0065001007	4 313,90
0041117509	7 190,65
0043117414	940,54
0077104203	1 857,33
0059111618	2 297,46
0053100303	-564,98
0018108107	697,99
0038111608	1 196,08
0023103704	1 961,17
0041136210	3 668,04
0172103910	5 657,15
<b>TOTAL</b>	<b>91 784,39€</b>

**Abandon de créances Locataires décédés / Réparation Locative :**

Référence	montant abandon	motif abandon
0043117303	667,40€	locataire décédé
0037107503	2 347,43€	locataire décédé
0010105009	229,40€	locataire décédé
0019105103	3 219,84€	locataire décédé
0043112708	4 216,58€	locataire décédé
0023106808	2 269,62€	locataire décédé
0033102909	7,32€	locataire décédé
0041117809	1 039,82€	locataire décédé
0200100202	106,82€	locataire décédé
0041150901	3 484,66€	locataire décédé
0050007002	3 396,13€	locataire décédé
0239600307	57,16€	locataire décédé
0032103804	9 676,80€	locataire décédé
0048102701	161,76€	locataire décédé
0234003104	302,34€	locataire décédé
0090101923	431,34€	locataire décédé
0090103030	1 656,21€	locataire décédé



0049100301	2986,54	locataire décédé
0039005511	13/02/1900	locataire décédé
0169003203	12 450,88	locataire décédé
0053100303	1 276,71€	locataire décédé
0032102017	12 445,66€	locataire décédé
0018126003	1 701,51€	locataire décédé
0023103611	1 155,91€	locataire décédé
0037111306	2 282,51€	locataire décédé
0016105403	541,71€	locataire décédé
0038117815	12 149,64€	locataire décédé
0137000504	158,00€	locataire décédé
0020114415	5 072,72€	locataire décédé
0004110706	7 358,63€	locataire décédé
0033103107	5 487,60€	locataire décédé
0013113701	5 820,02€	locataire décédé
0013113702	931,90€	locataire décédé
0037107306	3 195,00€	locataire décédé
0037107307	7 573,63€	locataire décédé
0035102202	208,14€	locataire décédé
0022108905	347,85€	locataire décédé
0035105202	1 486,31€	locataire décédé
0270003002	7 793,56€	réparations locatives
<b>TOTAL</b>	<b>125 739,57€</b>	

**Annexe 2 les non-valeurs.**

**NON-VALEURS DETTES DE – DE 600€ :**

Référence	montant de la mise en non-valeur en €
0144001303	482,47€
0050006701	251,62€
0041154105	217,30€
0025117002	130,00€
0238000602	128,78 €
0145600214	107,59€
0200100202	106,82
0038112908	100,00€
0041154710	87,28€
0204101304	86,52€
0178102009	82,17€
0031101909	77,12€
0040104315	53,71€
0073103507	53,65€
0030600506	52,54 €
0090108420	51,15€
0043117309	45,07
0031105605	36,58
0240003502	35,75 €
0218600809	29,74€
0021105506	25,66
0261102001	22,77€
0126101008	21,76 €
0125101411	19,25€
0063103111	13,30 €
0090111902	12,80€

0041106518	12,21€
0090107009	10,07€
0026103901	9,90€
0033102909	7,32
0090104320	4,50€
0090110515	4,28€
0228601506	3,36€
0700004102	3,20€
0228600306	3,18€
0050004101	3,15€
0050006304	2,36 €
0050004405	1,37€
0049100218	1,15€
0031102203	0,88€
0049602912	0,74€
0050005501	0,43€
0126100509	0,01€
0025105201	35,28€
<b>TOTAL</b>	<b>2 434,79€</b>

**NON-VALEURS DETTES PRESCRITES :**

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :
0040102108	4 340,00€
0040102107	5 038,83€
0044115902	1 737,87€
0044115901	5 156,02€
0175107007	1 320,03€
0041152107	4 988,09€
0041119912	4 785,13€
0041106304	1 933,95€
0041154306	582,15
0040111901	846,21
0040111902	811,01
0041111616	3 325,77€
0029108704	695,57€
0078001702	10,00€
0048100309	17,87 €
0048103103	44,22 €
0048100403	53,34€
0048101603	65,98 €
0125102003	414,09 €
0049105403	1 816,41€
0090102324	2 009,96 €
0118104009	61,42€
0043104211	5 455,88€
0002109706	2 061,35€
0054100202	10 143,94€
0041105610	5 424,41
0021108010	2727,28
0025102608	2 785,36€
0037102909	6 722,65€



0043101703	1 325,56€
0043101704	2 695,69€
0033101504	1 261,10€
<b>TOTAL</b>	<b>80 657,14€</b>

**NON VALEURS LOCATAIRES INSOLVABLES / INTROUVABLES :**

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :
0045157413	6 388,48€
0037110207	50,00€
0019105307	797,24€
0023101302	1 164,82€
0130000106	9 169,16€
0041132505	4 095,92€
0044122505	10 287,15€
0172104202	1 087,74€
0074101113	2 025,25€
0040111008	4 387,07 €
0041120609	1 488,40€
0172102711	5 063,88 €
0037111408	989,24€
0037104407	241,31€
0145102310	33,22 €
0079102712	1 429,25€
0079104204	11 424,91 €
0043100105	7 900,99€
0049104806	8 159,97
0041107610	2 916,45
0074101113	2025,25
0040102308	7 719,07
0041109503	5 471,69
0041154814	4 522,86
0040105204	1 866,94
0164101005	3 336,31
0252101204	818,82€
0023116107	856,91€
0037100507	2 463,71€
0038105308	10 397,55€
0028104912	3 132,23€
0172102013	10 863,05€
0034111008	3 592,28€
0254101802	2 217,25€
0028101209	6 928,40€
0259100803	22 911,85€
0246102605	2 675,12€
0035111114	2 400,06€
0005502904	17 411,80€
0068100704	1 018,47€
0033105806	9 147,36€
0228103504	3 345,47€
0043100107	100,00€
0041152416	540,59€
0041150614	297,81€

0040113804	295,55€
0240102702	283,55€
0095000101	275,13€
0049104808	239,49€
0049106005	169,84€
0037114203	1 548,40€
0043117414	940,54€
0058100808	7 487,24€
0222101604	5 170,48
0141100111	4 739,87
0004108611	9 999,84
0032104407	3 836,95€
0137100907	436,08€
0316102802	504,30€
0124603014	154,34€
0090105932	821,48€
0045198106	9 435,14
0045198107	7 243,71€
0022107403	6 882,43€
0045143112	6 467,55€
0043107307	2 063,37€
0034101403	9 827,10€
0037106507	2 040,96€
0045164409	3 788,90€
0144000702	8 193,27€
0144000703	2 812,01€
0077103405	3 491,52€
0243100302	2 167,84€
0059111618	2 126,36€
0154106003	6 813,37€
<b>TOTAL</b>	<b>315 417,91€</b>

**SEANCE DU BUREAU :**

**Délibération adoptée à l'unanimité.**

**Ont signé : Tous les Membres présents**

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982



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