

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003433 11 décembre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 11 DECEMBRE 2025

Délibération n° 10	ABANDON DE CREANCES ET PASSAGE EN NON-VALEURS
---------------------------	---

L'An deux mille vingt cinq, le onze décembre, à 15 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, Mme Céline GIRARD, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT, Mme Ghislaine HERVOCHE.

POUVOIRS :

M. Claude AUFORT donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Céline GIRARD, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, Mme Chrystelle SORIN donne pouvoir à Mme Annie ROBERT, M. Pierre LE COCQ donne pouvoir à M. PATRICK LAMOOT

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

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

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 31/10/2025, le stock des dettes de locataires partis était de 4 374 631€, pour 1 229 dossiers, soit une dette moyenne de 3 559€. Le total des impayés des locataires présents est de 1 630 111€ pour 1 746 locataires en impayé soit une dette moyenne de 934€. Le total des impayés est donc de 6 004 742 € (source efficio 25/11/2025)

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 12/2025
FSL	59	28 328,72 €
Procédures de rétablissement personnel (BDF)	16	77 145,09 €
Total	75	105 473,81 €
Locataires décédés	20	74 282,10 €
Réparations locatives	1	5 259,26 €
Total	21	79 541,36 €
Total global	96	185 015,17 €

L'abandon de créances représente **96** dossiers, pour un montant total de **185 015,17 €**.

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 12/2025
Dette inférieure à 600€	29	4 101,69 €
Dette prescrite	47	206 694,23 €
Locataire insolvable / introuvable	51	251 305,26 €
Total	127	462 101,18 €

Pour décembre 2025, les effacements de dettes relatives aux non-valeurs concernent : **127** dossiers pour un montant global de **462 101,18 €** soit une moyenne de dette de 3 638 €

Bilan des effacements années antérieures

ANNEE	2020	2021	2022	2023	2024	07/2025	Proposition 12/2025
BDF/FSL	116 722€	179 181€	74 683€	134 133€	145 846€	141 691,90€	105 473,81€
Abandon de créances	53 806€	51 583€	75 339€	55 523€	105 945€	125 739,57€	79 541,36 €
Non-valeur	188 691€	407 155€	287 330€	209 617€	434 324€	398 479,84€	462 101,18 €
Total	359 220€	613 664€	437 353€	399 275€	686 115€	665 911,31€	647 116,35€

Ainsi, il est demandé aux administrateurs d'accepter :

- D'abandonner les 96 créances pour un montant de 185 015,17 €
- De passer en non-valeur les 127 créances pour un montant de 462 101,18 €

Annexe 1 tableaux détaillés relatifs aux abandons de créances.

Abandons de créances FSL : 59 pour 28 328,72 €

Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) : 16 pour 77 145,09 €

Abandons de créances locataires décédés et réparations locatives : 21 pour 79 541,36 €

Annexe 2 tableaux détaillés relatifs aux non-valeurs.

Non-valeurs dettes de moins de 600€ : 29 pour 4 101,69 €

Non-valeurs dettes prescrites : 47 pour 206 694,23 €

Non-valeurs locataires introuvables / insolubles : 51 pour 251 305,26 €

Annexe 1 les abandons de créances. Abandons de créances FSL :

Référence	montant de l'abandon en €	montant du FSL en €
0041140506	563,67	1046,82
0138100508	95,35	381,41
1383100501	380,91	707,41
0045148812	101,95	407,81
0013106109	56,40	225,6
0004114814	873,45	1622,11
0027100611	151,68	606,74
0038103811	751,31	1 395,29
0296000302	1160,81	2 155,80
0045180811	66,81	267,23
0041106308	108,42	433,70
0312000204	67,58	270,30
0013111106	392,40	728,73
0172109908	190,95	736,80
0118101809	50,04	200,16
0112104611	31,36	125,46
0180103605	166,90	667,58
0045162012	88,63	354,51
0063101707	553,01	1 027,03
0045174208	2147,87	2 147,88
0229103904	40,40	160,18
0025103806	790,40	1 467,89
0045187111	423,11	785,78
0022106013	372,98	692,69
0051001302	639,55	1 187,74
0018103715	901,91	1 674,98
0026104512	60,74	242,96
0041138408	2866,49	2 866,49
0040106205	1879,90	1 879,90
0025107803	469,54	871,99
0036115414	883,94	1 641,60
0198000203	594,13	1 103,37
0045195512	644,35	1 196,64
0020120104	446,00	828,30
0032100112	73,23	292,94
0253100406	-718,18	0,00
0023105807	750,79	1 394,32
0254103402	145,94	583,77
0018107514	80,71	322,84
0036100303	72,17	288,69
0142000103	141,35	565,42
0041150505	552,91	1 026,83
0172107223	149,40	597,62
0035111116	505,18	938,20
0222100104	1160,32	2 154,87
0221102504	160,65	642,59
0043109710	50,32	201,30
0011102711	402,74	747,94
0041109811	44,19	176,78
0045187307	119,01	476,06
0045178508	538,34	999,77
0279100606	28,02	112,09
0175102906	84,89	339,54
0059105005	499,89	928,37
0023114915	90,07	360,27
0292000802	661,06	1 227,67
1327101101	404,26	750,76
0013109605	2277,32	2 277,31
0041108219	1041,20	1 933,65

TOTAL	Montant abandon Silène : 28 328,72 €	Montant versé FSL : 51 448,48 €
--------------	--------------------------------------	---------------------------------

Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) :

Référence	montant de l'abandon en €
0019102108	2 471,96
0004114814	1 319,25
0037111005	9 655,40
0090110826	4 514,68
0204103102	5 336,20
0234101102	6 423,75
0043107313	4 774,63
0043108703	3 430,37
0043100813	3 468,91
0034114013	9 116,53
0283000402	377,40
0047118108	1 341,30
0238000402	9 575,59
0172101505	7 496,55
0018123910	6 887,68
0059105708	954,89
TOTAL	77 145,09€

Abandon de créances Locataires décédés / Réparation Locative :

Référence	montant abandon	motif abandon
0045161108	2 587,11€	Locataire décédé
0045162107	3 838,71€	Locataire décédé
0045186706	14 123,03€	Locataire décédé
0018117105	3 185,29€	Locataire décédé
0043103706	3 436,32€	Locataire décédé
0059101503	4 714,93€	Locataire décédé
0018118612	66,18€	Locataire décédé
0045184502	8 577,34€	Locataire décédé
0011104404	5 643,01€	Locataire décédé
0021108405	1 327,44€	Locataire décédé
0020111603	2 814,85€	Locataire décédé
0037101306	3 400,00€	Locataire décédé
0036163708	6 512,79€	Locataire décédé
0036132403	146,36€	Locataire décédé
0034114409	439,61€	Locataire décédé
0045186312	235,09€	Locataire décédé
0122100207	537,21€	Locataire décédé
0041150612	10533,04€	Locataire décédé
0092100714	836,35€	Locataire décédé
0021108405	1 327,44€	Locataire décédé
0036102305	5 259,26€	Réparations locatives
TOTAL	79 541,36 €	

Annexe 2 les non-valeurs.

NON-VALEURS DETTES DE – DE 600€ :

Référence	montant de la mise en non-valeur en €
0045198113	23,53
0045144207	98,75
0020101208	598,01
0025106802	199,44
0034111008	6,6
0145102310	0,02
0034111008	6,6
0045138434	19,76
0045137707	36,09
0045145915	195,38
0002104401	0,25

0059111618	9,54
0020114414	22,6
0018118612	66,18
0059115212	0,21
0027101601	2,57
0045146307	25,67
0045156803	75
0045175508	38,54
0038106303	7,92
0025103603	384,19
0040112404	0,19
0038106702	549,64
0043117410	226,08
0004115307	275,87
0002109702	390,5
0045162507	243,57
0045138440	6,07
0033104701	592,92
TOTAL	4 101,69 €

NON-VALEURS DETTES PRESCRITES :

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :
0045164912	2805,42
0228102402	12098,40
0254100502	6060,18
0022102808	4220,57
0034110710	12420,63
0045166008	757,92
0022100105	3205,01
0023106005	1177,00
0045156206	3730,01
0112101401	5470,00
0018116707	4554,81
0025103708	7691,40
0039006104	6447,67
0045185212	2279,37
0029113105	5181,18
0043102707	6430,56
0020102710	6567,42
0145102703	2000,59
0018111306	5333,53
0018111307	6468,93
0011100201	3678,57
0035106903	4055,67
0098100511	9939,16
0018116105	1869,01
0045197106	270,91
0045160503	1484,61
0183101101	2118,66
0034108306	3638,10
0043102705	3235,78
0023107104	3645,86
0033107504	2503,70
0018126105	4020,80
0143101105	3324,52
0049103802	8024,39
0004103802	1403,90
0028102003	5128,98
0041153103	4800,31
0041153104	4866,19
0043101105	1412,38

0090108019	1071,15
0173106202	4830,87
0146101904	8332,33
0095000304	1375,43
0021104403	5250,24
0145101002	5322,48
0038114304	4737,34
0045195507	1452,29
0045164912	2805,42
0228102402	12098,40
0254100502	6060,18
0022102808	4220,57
0034110710	12420,63
0045166008	757,92
0022100105	3205,01
0023106005	1177,00
0045156206	3730,01
0112101401	5470,00
0018116707	4554,81
0025103708	7691,40
0039006104	6447,67
0045185212	2279,37
0029113105	5181,18
0043102707	6430,56
0020102710	6567,42
0145102703	2000,59
0018111306	5333,53
0018111307	6468,93
0011100201	3678,57
0035106903	4055,67
0098100511	9939,16
TOTAL	206 694,23 €

NON VALEURS LOCATAIRES INSOLVABLES / INTROUVABLES :

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :
0034110607	8713,75
0043110510	1805,27
0036116803	24691,77
0043116912	5130,80
0025117403	5400,31
0045161206	1153,69
0043104416	774,03
0018010305	2693,46
0289100501	1300,00
0040103418	423,20
0045182117	1675,74
0025116111	1064,67
0090100128	1400,00
0041105703	978,67
0045129609	1333,36
0038111504	8299,60
0037100806	7005,41
0034108808	1304,72
0043114810	3424,46
0045183006	5646,41
0059111201	1021,62
0022100104	978,23
0045168014	3048,72
0011100606	4662,60
0043104410	9250,79
0059102610	13698,43
0233100202	1100,95
0037112702	3368,49

0045171718	687,20
0023107304	748,82
0075101208	12616,86
0021108008	8676,22
0011102903	1746,33
0043117409	3839,70
0020116913	2403,41
0011101908	10816,60
0190000102	3898,90
0037101710	2139,03
0025120413	872,22
0010105208	10806,26
0218001202	680,17
0039005904	21645,58
0034114508	7182,16
0055101104	1201,94
0023106415	13479,95
0090107628	4678,41
0023116708	74,76
0032104407	13,97
0045144105	17073,02
0003112008	1580,64
0068101011	3093,96
TOTAL	251 305,26€

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :
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**