

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003392

Le 20 octobre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025**

04-442128380-20251016-00013720-DE

Délibération n° 1	ADOPTION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19/06/2025
--	--

L'An deux mille vingt cinq, le 16 octobre, 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, M. Franck HERVY, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Philippe LEROUX, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Pierre LE COCQ, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Ghislaine HERVOCHE, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Claude AUFORT

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.

PROCES VERBAL

Conseil d'Administration de SILENE – Jeudi 19 juin 2025

L'An deux mille vingt-quatre, le dix-neuf juin, à 15h, 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	Absent excusé	Donne pouvoir à
Représentants du Conseil Communautaire		
Monsieur Xavier PERRIN		
Monsieur Franck HERVY	X	Monsieur Xavier PERRIN
Madame Pascale HASSANE		
Madame Céline GIRARD-RAFFIN	X	Monsieur Alain LE PAPE
Monsieur Claude AUFORT	X	-
Madame Dominique TRIGODET		
Membres du collège des personnes qualifiées		
Monsieur Jean-Pierre TARAUD		
Madame Eliane VALLEE		
Monsieur DIDIER RIALLAND		
Monsieur Philippe LEROUX		
Monsieur Alain LE PAPE		
Madame Michèle QUELLARD	X	Madame Dominique TRIGODET
Madame Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE	X	Monsieur Xavier PERRIN
Membre désigné par la CAF de la Loire-Atlantique		
Madame Marie-Claire JOUBERT		
Membre désigné par la CFDT de Loire Atlantique		
Monsieur Jean-Pierre CRESPIEN		
Membre désigné par la CGT de Loire Atlantique		
Monsieur Pierre LE COCQ		
Membre désigné par l'UDAF		
Monsieur Nicolas PALLIER		
Membre désigné par Action Logement		
Monsieur Dragan JONOVIC		
Membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées		
Madame Valérie GAUTHIER	X	-
Membres représentants des locataires		
Monsieur Patrick LAMOOT (CNL)		
Monsieur Gérard MALCAVAT (CNL)		
Madame Annie ROBERT (CLCV)		
Madame Chrystelle SORIN (CGL)		
Membre représentant le CSE		
Monsieur Laurent DAUDIN	X	
Invités		
Monsieur Le sous-Préfet	X	
Monsieur Olivier PORTEAU - DDTM	X	

Assistaient de plus à cette réunion :

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 quorum est atteint (21/23), le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Introduction

Monsieur Xavier PERRIN ouvre la séance à 15h01 et annonce les pouvoirs.

Il donne la parole à Monsieur Pierre LE COCQ qui souhaite intervenir. Il intervient au nom de l'Union Départementale CGT concernant la formation Sapin II. Il remarque que cette réunion s'est déroulée un jour de mobilisation nationale contre la réforme des retraites et qu'il s'est tout de même rendu à la formation. La déclaration lue est jointe au présent PV.

Monsieur Pierre LE COCQ pose ensuite une question concernant l'organisation de la future Maison de l'Habitat et son impact sur la politique du logement.

Monsieur Xavier PERRIN propose de mettre ce sujet à l'ordre du jour du prochain Conseil d'Administration.

Délibération n°1 : Adoption du procès-verbal du Conseil d'Administration du 13 mars 2025

Les administrateurs ne formulent pas de remarque.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Information n°2 : Information - Position de la Fédération des OPH et de Silène vis-à-vis de l'arrêté du 16 janvier 2025 relatif aux indemnités des membres des conseils d'administration des OPH

Madame Sandrine WILLIAMSON présente le fruit des échanges entre la Fédération des OPH et l'Etat dans l'optique d'aboutir à une solution satisfaisante concernant les modalités d'indemnisation des administrateurs d'OPH suite à la publication d'un arrêté remettant en cause les pratiques en place.

Madame Valérie LETARD, Ministre du logement, a adressé au Président de la Fédération des OPH un courrier dont une copie est jointe au dossier du présent CA. Cette lettre précise que l'arrêté ne remet pas en cause, à ce stade, les modalités d'indemnisation votées par les assemblées délibérantes des OPH. Ces derniers peuvent poursuivre leur fonctionnement habituel en matière d'indemnisation des administrateurs tel que figurant dans les délibérations votées en CA. SILENE s'en tient à ces recommandations et poursuit le fonctionnement en place.

Les administrateurs prennent acte.

Information n°3 : Compte-rendu des décisions du Bureau dans le cadre de sa délégation

Les administrateurs prennent acte.

Délibération n°4 : Adoption du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Madame Alice CETTO, du cabinet HTC qui a participé à l'élaboration du PSP, se joint au Conseil d'Administration en visioconférence.

Madame Sandrine WILLIAMSON introduit le sujet du PSP décarboné, nécessaire à la conformité avec la Stratégie Nationale Bas Carbone.

Madame Sandrine WILLIAMSON débute par une présentation du bilan du PSP 2016 – 2025, réalisé par une période marquée par les chocs exogènes (crise sanitaire, conflits internationaux, inflation et hausse du livret A). Les objectifs fixés en début de PSP ont tout de même été, pour la plupart, atteints aux trois-quarts, preuve de la résilience du modèle de Silène.

Elle effectue à cette occasion un bilan à date du programme Régénérations – la réhabilitation de 3 000 logements de la Reconstruction - qui approche de son terme, avant de laisser place au programme Seconde Vie. Madame Sandrine WILLIAMSON fait ensuite un bilan financier du PSP écoulé (réalisé contre prévisionnel) pour la réhabilitation, la construction neuve, la maintenance et la vente de logements. Au total, 486 M€ ont été dépensés pour la réalisation du PSP 2016 – 2025 soit 86% des 564 M€ prévus au départ.

Madame Sandrine WILLIAMSON remarque que SILENE est un bailleur communautaire depuis 10 ans, ce qui se traduit par sa présence sur les dix communes de la CARENE et une présence grandissante sur Cap Atlantique.

Elle fait part de l'importante évolution du coût moyen au logement et de la nécessité de mettre davantage de fonds propre pour financer les opérations neuves.

Monsieur Jean HOUSSET présente le PSP 2025 – 2034 pour le volet concernant le patrimoine existant, soumis à l'approbation du Conseil d'Administration avec l'appui d'Alice CETTO de l'entreprise HTC, en visioconférence. HTC a accompagné Silène dans la réalisation de ce PSP. Alice CETTO présente le cabinet HTC.

Monsieur Jean HOUSSET débute avec une présentation générale du patrimoine Silène actuel, âgé de 39 ans en moyenne (51 ans d'âge médian).

Monsieur Xavier PERRIN remarque à l'occasion de la présentation du patrimoine que l'exposition d'été « Saint-Nazaire, la ville réinventée 1945 – 1955 – 2025 » à la base sous-marine permet d'observer les évolutions successives de la ville et invite les administrateurs à s'y rendre.

Pour élaborer le nouveau PSP, ce patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic qui a permis de classer les logements selon leur commercialité et l'état du bâti. Il s'agit d'une cotation réalisée par les équipes SILENE à l'issue d'un processus constitué de plusieurs ateliers, avec l'appui de HTC.

Monsieur Jean HOUSSET fait également le point sur les évolutions nécessaires des étiquettes DPE des logements pour atteindre les objectifs nationaux à horizon 2050. L'atteinte de ces objectifs nécessite un travail important sur les logements du patrimoine SILENE.

Madame Alice CETTO souligne le caractère ambitieux de la SNBC.

Les orientations du nouveau PSP sont ensuite présentées par Monsieur Jean HOUSSET. Certaines dans la continuité du PSP actuel :

- Maintenir un haut niveau de maintenance tout en travaillant sur les coûts des interventions, la répartition curatif-préventif et la qualité des fournisseurs
- Démolir ponctuellement (Landettes, PRI Montoir partiel)
- Terminer le programme Régénérations sur la période du PSP en incluant quelques résidences Kerfaouet/Dolto/Beauregard/PRI Montoir/FJT

D'autres orientations portent sur de nouvelles thématiques ou de nouveaux segments du patrimoine :

- Eradiquer les étiquettes DPE E-F-G des petits groupes divers
- Donner une seconde vie à 7 petits groupes type Reconstruction : Desnos, Atlas, Villa Flora, Philéas, Océan Carnot, Trelan et Grains d'eau
- Intervenir sur les grands ensembles.

Monsieur Jean HOUSSET donne l'exemple de résidences comme la Bouletterie qui ont été réhabilitées il y a 15 ans dans le cadre de l'ANRU mais nécessitent une nouvelle intervention de la part du bailleur, notamment en parallèle de travaux structurants dans le quartier.

Monsieur Pierre LE COCQ demande quelle est l'origine des subventions et remarque qu'elles sont assez faibles. Il s'étonne de ne pas avoir d'effort supplémentaire au niveau national.

Monsieur Pierre HELFER répond que les chiffres présentés (12% de subventions pour les opérations à l'avenir) portent sur des opérations qui sont diverses et présentent des schémas de financement différents. Monsieur Xavier PERRIN abonde en soulignant la volonté de SILENE de capter toutes les subventions possibles.

Madame Sandrine WILLIAMSON complète : SILENE présente dès que c'est possible, des opérations pour récupérer des fonds européens FEDER.

Monsieur Jean HOUSSET explique que les subventions obtenues proviennent de l'Etat et donne l'exemple des subventions accordées pour les travaux de rénovation énergétique. Il précise que lorsque ces subventions sont insuffisantes, Saint-Nazaire Agglo vient apporter sa contribution pour se substituer à l'Etat et permettre à SILENE de récupérer 12% de subventions ou plus.

Au total, le coût estimé du PSP pour le patrimoine existant représente 308 M€, maintenance comprise. Celui-ci intégrera une partie du programme seconde vie, dont les résidences ont été identifiées jusqu'en 2030. L'installation du RCiU à Saint-Nazaire aura également une grande importance pour la réalisation du PSP avec le raccordement de plus de 4 000 logements d'ici 2028 qui, pour la plupart, amélioreront leur étiquette DPE grâce à une diminution des émissions de gaz à effet de serre associés à leur consommation d'énergie.

Monsieur Jean HOUSSET précise qu'une convention a été signée ce matin entre SILENE, DALKIA (constructeur et exploitant du RCiU) et l'agglomération.

Monsieur Xavier PERRIN fait part des projections réalisées par DALKIA concernant les tarifs du gaz. Ceux-ci seraient supérieurs 30% aux prix connus pour les années à venir. Toutefois, le RCiU permet d'échapper à ces variations en faisant appel à des circuits d'approvisionnement locaux en bois, notamment à l'aide de contrats passés avec des agriculteurs de la région.

Madame Sandrine WILLIAMSON prend à son tour la parole pour présenter les orientations de développement.

Les objectifs de développement en volume annuel sont définis pour les 10 prochaines années : 230 logements / an et 20 à 30 logements en accession sociale (BRS et PSLA). Cette production de logements neufs sera réalisée à hauteur de 70% en maîtrise d'ouvrage directe et 30% en VEFA.

Monsieur Dragan JONOVIC demande si le coût moyen d'opération évoluera au cours du PSP. Madame Sandrine WILLIAMSON répond que l'évolution des coûts est prise en compte et qu'il s'agit d'une valeur moyenne.

Monsieur Patrick LAMOOT fait part d'une rencontre avec le Sous-Préfet au cours de laquelle a été abordé un fort besoin de logements pour les personnes qui contribueront à la construction du futur porte-avion. Pour satisfaire ce besoin, le Sous-Préfet a évoqué la possibilité d'avoir recours à des habitats temporaires.

Monsieur Xavier PERRIN répond que compte-tenu des difficultés actuelles à construire, d'autant que la préservation des terres agricoles reste une priorité, la main est à l'Etat pour proposer des solutions novatrices, qui sont souvent temporaires. Il estime que 12 000 contrats seront signés dans les années à

venir pour la production de ce porte-avions. Cela correspondra à 300 logements à produire par an pour loger ces travailleurs, c'est pourquoi l'Etat se mobilise sur ce type de sujet.

Madame Christelle OLIVIER présente les objectifs associés à la vente pour le patrimoine ancien (6,6 M€ en 2025) et pour les logements neufs (23 logements en accession commercialisés en 2025) et terrains à bâtir (13 commercialisés en 2025).

Monsieur Pierre HELFER expose à son tour les hypothèses financières permettant de garantir la soutenabilité du PSP (plus de 3% d'autofinancement net HLM sur 10 ans et plus de 1 000 € /logement de potentiel financier à terminaison sur 10 ans). Il souligne néanmoins l'importance du soutien de l'Etat au secteur du logement social, sans lequel des leviers consistant à décaler certaines opérations de réhabilitation ou à réduire la voilure en matière de construction neuve seront activés.

Monsieur Pierre LE COCQ interroge l'évolution des surfaces et typologies de logements dans les années à venir pour s'adapter aux évolutions démographiques.

Monsieur Xavier PERRIN répond que la taille et la typologie des logements sont adaptés à chaque réhabilitation. Il souligne l'attention portée pour ne pas concentrer les mêmes typologies à un endroit et favoriser la mixité. Monsieur Jean HOUSSET complète : le loyer est directement lié à la surface, ce qui standardise la taille des logements.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 2 (Madame Annie ROBERT et Monsieur Pierre LE COCQ)

- La délibération est adoptée à la majorité.

Délibération n°5 : Dépôt d'une demande d'agrément en tant qu'organisme de foncier solidaire (OFS) pour la vente en BRS ancien et modification du règlement intérieur du CA de Silène

Monsieur Patrick LAMOOT prend la parole et lit une déclaration de la CNL à propos du BRS. Celle-ci est annexée au présent PV. La CNL fait la requête de ne pas substituer la création de BRS à celle de logements locatifs sociaux et plaide pour un encadrement du dispositif.

Monsieur Xavier PERRIN exprime son adhésion à cette vision. Il développe les vertus du BRS : le BRS restera à vocation sociale pour toute la durée de vie du bien puisque transmissible qu'à des personnes sous plafonds de ressources. Toutefois, il ne faut pas qu'il devienne autre chose, notamment lorsqu'il se substitue au logement social pour permettre à une commune d'être conforme à la loi SRU. Toutefois, un taux spécifique est fixé par la loi SRU pour éviter les éventuels abus, mais des dérives peuvent exister.

Madame Christelle OLIVIER présente la démarche de vente de BRS dans l'ancien pour laquelle Silène doit obtenir un agrément et sollicite l'approbation du Conseil d'Administration.

Aujourd'hui, la vente de logements HLM dans l'ancien est source de fonds propres pour les bailleurs sociaux. L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) propose comme solution de développer la vente HLM en BRS pour élargir les plans de vente sur Nantes Métropole notamment. L'USH accompagne cette démarche de façon collective avec l'ensemble des bailleurs sociaux du département (ateliers et comité de pilotages lancés fin 2024).

SILENE commercialise déjà des logements neufs sous le dispositif BRS. L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Atlantique Accession Solidaire reste l'opérateur dédié pour les programmes neufs. Toutefois, Silène s'inscrit dans la démarche collective menée par les bailleurs sociaux de Loire-Atlantique, pour demander un agrément OFS spécifiquement pour la vente de logements anciens.

Madame Christelle OLIVIER développe les différents dispositifs de vente utilisés par SILENE.

Madame Chrystelle SORIN demande ce qui est prévu dans les secteurs ou des logements locatifs subsistent et dans lesquels quelques appartements sont vendus.

Madame Christelle OLIVIER explique que les logements sont vendus lorsqu'ils se libèrent et que chaque locataire occupant du logement est informé de sa possibilité d'acquérir le logement de façon prioritaire.

Madame Chrystelle SORIN interroge les conséquences de la vente HLM dans l'ancien pour le passage en copropriétés.

Madame Sandrine WILLIAMSON explique que des mesures d'accompagnement sont prévues et que la gestion par un syndic se substitue à la gestion par SILENE pour les parties communes.

Madame Chrystelle SORIN remarque que les charges augmentent. Madame Annie ROBERT abonde : pour la résidence Léo Gemptel, le passage en copropriété a abouti à une augmentation du chauffage.

Madame Sandrine WILLIAMSON remarque que cet écart est principalement lié à la sortie de la résidence de la péréquation, un dispositif très particulier à SILENE.

Madame Annie ROBERT souligne également le problème du prix des changements de badges.

Madame Sandrine WILLIAMSON propose d'aborder à nouveau ce sujet en CCL, ce qu'accepte Madame Annie ROBERT.

Monsieur Alain LE PAPE s'enquiert des conséquences fiscales du BRS : la taxe foncière est-elle à la charge du propriétaire du bâti ou de l'OFS qui détient le foncier ?

Monsieur Pierre HELFER répond qu'il existe une période d'exonération pour le BRS en début de cycle de vie. Le propriétaire ne doit que la redevance foncière au cours de cette période. La taxe foncière est ensuite payée par l'OFS mais, à l'heure actuelle, SILENE ne dispose d'aucune opération sortie du délai d'exonération fiscale.

Madame Christelle OLIVIER détaille différents scénarios de vente avec différents dispositifs permettant d'aboutir à une stratégie de vente associée au BRS dans l'ancien. La vente en BRS ancien entraîne une décote de la plus-value comptable dégagée pour SILENE par rapport à la vente classique dans l'ancien :

- Positionnement sur des marchés au-delà de 3000 Euros /m² permettant de proposer des prix 30% inférieurs (environ) aux prix du marché
- Modèle économique équilibré sur la base de deux modèles types de résidences (1 résidence type en secteur très tendu, 1 résidence type en secteur tendu).
- Hypothèse de démarrage : (après le plan de vente actuel qui se termine en 2028), rythme de commercialisation 1 logement vendu par an sur 9 ans puis 10ème année 2 logements vendus.

Monsieur Pierre HELFER émet un point de vigilance quant aux scénarios de l'USH qui évaluent les plus-values à 50 ans associées au BRS dans l'ancien et ne tiennent pas compte de la valeur actualisée des flux financiers, qui pourrait être défavorable au BRS dans l'ancien.

Monsieur Xavier PERRIN remarque qu'il est sans doute plus avantageux de faire de la vente HLM classique, mais que les dossiers doivent être étudiés au cas par cas et que l'option de recourir à l'une ou l'autre des options sera toujours soigneusement étudiée pour préserver au maximum l'intérêt de SILENE. Il est possible que certaines communes n'acceptent qu'une vente en BRS afin de préserver leur taux SRU. Dans ce cas, le fait de pouvoir faire de la vente dans l'ancien en BRS en étant OFS peut permettre d'arbitrer et de choisir de vendre des logements en BRS ancien afin de dégager des fonds propres pour SILENE

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 1 (Monsieur Pierre LE COCQ)

Abstention : 1 (Monsieur Patrick LAMOOT)

- La délibération est adoptée à la majorité.

Information n°6 : Bilan des attributions 2024

Madame Christelle OLIVIER présente le bilan des attributions de logements 2024, avec 928 attributions réalisées. Elle remercie les administrateurs qui participent à la commission d'attribution des logements et permettent de maintenir ces volumes d'attributions.

On constate une tension croissante sur le logement social avec la diminution du nombre de livraisons dans le neuf et dans le réhabilité et le taux de rotation le plus élevé depuis 2020 : 9,73%. Pour autant, la demande de logement se stabilise et les équipes de SILENE restent mobilisées et continuent de faire augmenter l'indicateur du taux d'occupation (97,7% en 2024 contre 96,9% en 2022).

Madame Christelle OLIVIER détaille ensuite les grandes caractéristiques des logements attribués et le profil des attributaires. Il s'agit d'une année particulière avec 35% de mutations dans les attributions. Ce chiffre s'explique par des opérations de relogement, notamment dans le cadre de la démolition des Landettes ou de PRI Montoir.

Elle revient sur les objectifs de la CIA : plus de 45% des attributions annuelles ont été consacrées aux ménages prioritaires (51,3%, objectif atteint) et plus de 50% des propositions en QPV ont été faites aux ménages des 2^e, 3^e et 4^e quartiles (71,1%, objectif atteint). En revanche, à l'instar de la plupart des bailleurs, SILENE n'a pas atteint l'objectif de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV au premier quartile. L'indicateur de concentration des fragilités, en diminution, ce qui signifie que les résidences s'équilibrent, est également revu en séance.

Madame Christelle OLIVIER en vient aux différents partenariats établis avec les associations d'insertion par le logement (158 attributions en 2024 pour un total de 337 logements en sous-location). Elle développe le point de l'accompagnement des seniors-PMR et de l'adaptation des logements.

Enfin, elle propose un bilan de la réforme des attributions 30 mois après sa mise en œuvre ainsi qu'un bilan de la gestion en flux.

Monsieur Didier RIALLAND, au nom de toute la CALEOL, témoigne du travail en confiance réalisé au sein de la commission avec les équipes SILENE. Il remarque qu'au-delà de certains rangs d'attribution, les nombre de refus augmentent et les personnes semblent chercher un lieu de vie plutôt qu'un logement. Il souligne la déconnexion de certaines exigences de l'Etat quant aux attributions hors-QPV, les personnes du premier quartile risquant d'être mises en difficulté par des loyers plus élevés hors QPV. Il salue l'ambiance de travail de la CALEOL.

Les administrateurs prennent acte.

Information n°7 : Bilan des impayés 2024

Madame Christelle OLIVIER débute son exposé par l'évolution de l'impayé sur 6 ans en augmentation au global mais avec une baisse de l'impayé des locataires présents, sur lequel SILENE dispose de davantage de leviers. Elle dresse ensuite un bilan des actions menées pour lutter contre l'impayé, avec des relances, rendez-vous et plans d'apurement définis avec les locataires, mais aussi un accompagnement pour la mobilisation de fonds d'aide.

Monsieur Pierre LE COCQ demande combien de personne travaillent sur les sujets de recouvrement. Madame Christelle OLIVIER lui répond qu'il s'agit d'une équipe de 11 personnes.

Madame Marie-Claire JOUBERT demande si les 103 FSL maintien mentionnés dans la présentation représentent toutes les aides mobilisées pour les locataires. C'est le cas répond Madame Christelle OLIVIER.

Elle présente également le dispositifs Equipe Mobile de Prévention des Expulsions (EMPEX), cellule créée au sein de l'ADIL.

Enfin, elle fait le point sur les résultats de l'interruption d'Eficash, brosse un bilan des expulsions ou les différentes procédures pour éviter les expulsions sont détaillées. Elle présente les statistiques concernant le profil des personnes expulsées.

Madame Marie-Claire JOUBERT demande comment SILENE réagit aux demandes d'effacement de dettes proposées par la commission d'endettement. Madame Christelle OLIVIER répond que ces demandes sont honorées et font l'objet de délibérations en bureau.

Madame Marie-Claire JOUBERT questionne les raisons des remises de clés des locataires qui ont remis les clés du logement à SILENE avant leur expulsion. Madame Christelle OLIVIER explique qu'il s'agit de ménages fuyants avec lesquels SILENE peine à établir un contact ou se faisant une raison sur l'impossibilité d'éviter l'expulsion.

Madame Christelle OLIVIER réalise un focus sur les procédures d'expulsion dites liées au trafic de stupéfiants.

Les administrateurs prennent acte.

Information n°8 : Information sur l'activité des conseils de concertation locative 2024

Madame Sandrine WILLIAMSON présente le bilan de l'activité des conseils de concertation locative 2024.

Madame Annie ROBERT remarque que SILENE n'hésite pas à dialoguer avec les représentants des locataires et va au-delà des exigences légales. Ce mode de fonctionnement est riche pour les associations de locataires et permet de mieux comprendre, d'échanger et de s'enrichir mutuellement.

Madame Sandrine WILLIAMSON souligne également les bénéfices réciproques de ces échanges.

Les administrateurs prennent acte.

Information n°9 : Action précontentieuse puis une action contentieuse intentée à l'encontre d'Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination

Madame Sandrine WILLIAMSON présente l'action intentée à l'encontre d'Action Logement Groupe, qui a fait l'objet d'une approbation par le Bureau.

Elle explique le principe de la Participation des Entreprises à l'Effort de Construction (PEEC), collectée par action logement et dont la distribution doit être faite dans le respect du principe de non-discrimination entre les différents organismes HLM, notamment pour ne pas favoriser les filiales d'Action Logement.

La Fédération des offices HLM estime que la distribution de la PEEC réalisée par Action Logement n'est pas conforme à ce principe et un rapport de l'ANCOLS a pointé une distribution plus favorable aux filiales d'Action Logement. La FOPH a mené l'affaire devant la justice qui lui a donné raison : Action Logement a méconnu le principe de non-discrimination. Il y aura une nouvelle directive liée à la distribution de la PEEC

mais la FOPH n'a pas demandé de réparation du préjudice puisque c'est à chaque Office HLM de porter cette démarche. Elle a donc fédéré une démarche nationale à laquelle peut s'associer chaque office HLM.

SILENE participe à cette démarche et salue le travail de la FOPH pour fournir les outils et explications qui facilitent cette procédure. Un dossier a été transmis à l'avocate le 2 juin, pour solliciter une indemnisation à titre amiable. Action Logement Groupe (ALG) dispose de deux mois pour y répondre. Silène aura ensuite jusqu'au deux octobre pour entamer une procédure contentieuse.

120 demandes sont déjà parties auprès d'ALG. Le Bureau a donné à Madame Sandrine WILLIAMSON une délégation pour conduire ces démarches.

Monsieur Dragan JONOVIC lit une déclaration d'Action Logement Groupe qui sera annexée au présent PV. Le Groupe enjoint les OPH à agir dans un esprit d'unité dans le but de pouvoir loger les salariés. Il remarque qu'aucune opération n'a été abandonnée faute de financements de la part d'Action Logement. Il met en garde les OPH qui auraient recours au contentieux contre les accusations non fondées et le risque pour SILENE de perdre son procès. SILENE a perçu 20,5 M€ en provenance de la PEC sur la période 2017-2022 à travers différents dispositifs. Il réaffirme le souhait des représentants du syndicat et du patronat de poursuivre le partenariat qui unit SILENE à Action LOGEMENT en faveur des salariés et des territoires. La bataille à mener est celle des ressources pérennes du secteur du logement social. Monsieur Dragan JONOVIC rappelle l'engagement du Groupe Action Logement en faveur du territoire.

Monsieur Xavier PERRIN explique que l'action réalisée par SILENE est une action nationale et consiste à défendre les intérêts de SILENE au regard d'une discrimination reconnue par la justice à l'échelle nationale. La voie de la médiation est privilégiée et les procédures en cours ne doivent pas changer les relations entre SILENE et ses interlocuteurs Action Logement, avec qui le travail se poursuit en bonne intelligence. En tout état de cause, Monsieur Xavier PERRIN n'a rien à reprocher à Action Logement sur le territoire ni à ses représentants. Il salue le rôle tenu par Monsieur Dragan JONOVIC au sein du CA et continuera d'informer les administrateurs.

Les administrateurs prennent acte.

Information n°10 : Bilan Uniter 2024

Madame Sandrine WILLIAMSON fait un bilan de l'année pour les chantiers entrepris à l'échelle d'UNITER et présente la feuille de route 2025, qui intégrera un chantier sur les enjeux environnementaux et de décarbonation.

Les administrateurs prennent acte.

Délibération n°11 : Rémunération de la Directrice Générale à compter du 1er janvier 2025 - Part Forfaitaire

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre :

Abstention : 2 (Le Cocq, Robert)

- La délibération est adoptée à la majorité.

Délibération n°12 : Délibération portant sur les nouvelles règles de rémunérations applicables aux agents de la fonction publique

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 1 (Le cocq)

Abstention : 1 (Robert)

- La délibération est adoptée à la majorité.

Délibération n°13: Mise à jour du tableau des effectifs des Agents de la Fonction publique territoriale : avancement de grade 2025

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 1 (Le Cocq)

Abstention : 1 (Robert)

- La délibération est adoptée à la majorité.

Information n°14 : Information sur la mobilisation des emprunts réalisés depuis le dernier Conseil d'Administration

Les administrateurs prennent acte.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur Xavier PERRIN clôture la séance à 17h25.

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





Les administrateurs de Silène et la loi Sapin II : formation ou formatage ?

Union départementale CGT Loire-atlantique

19 juin 2025

Mesdames et messieurs les administrateurs de Silène,

Suite à la formation qui nous a été délivrée sur la prévention de la corruption, l'union départementale CGT 44 salue d'abord le travail des intervenants.

Cette réunion s'est déroulée un jour d'action nationale pour abroger la contre-réforme des retraites. Pourtant mon organisation a souhaité maintenir ma présence dans l'objectif de remplir le mandat de représentation des intérêts des salariés du bassin naziérien.

Il est nécessaire en effet, que chaque administrateur ait connaissance des risques personnels liés à sa mission. Pour la CGT, il est tout autant nécessaire de se doter de méthodes et d'outils pour déceler, dans les documents présentés au conseil d'administration ou les échanges en séances, les éventuels signes de corruption auxquels pourrait être exposé notre OPH. De notre point de vue, toute cette partie a été occultée, nous éloignant de nos objectifs affichés de défense d'un logement social de qualité, accessible au plus grand nombre, respectueux de l'équilibre du territoire.

Par ailleurs l'UD CGT 44 note que les salariés de Silène sont désignés à juste titre comme des agents du service public à l'occasion de cette formation sur la corruption. Il serait bon qu'il en soit de même au quotidien dans leurs relations hiérarchiques, et non comme c'est le cas actuellement, d'être désignés comme des collaborateurs. En effet c'est aussi la connaissance du statut particulier, des droits et des obligations particulières, des agents publics, qui est un rempart aux risques de corruption.

L'union départementale CGT de Loire-atlantique, remercie les administratrices et administrateurs de Silène et les personnes présentes pour leur écoute.

Déclaration de la CNL pour le Bail Réel Solidaire (délibération n°5)

La pratique de vente HLM, via un contrat de BRS, se développe parmi les bailleurs sociaux et répond à des réalités différentes. Elle commence à impacter le secteur HLM et peut constituer une variable d'ajustement au décompte des logements sociaux prévu au titre de l'article 55 de la Loi SRU puisque les logements BRS y sont intégrés.


Le BRS est un nouvel outil juridique utilisé dans la politique de l'habitat pour répondre à la cherté du logement et de l'acquisition de la propriété.

Il peut présenter des avantages pour certains profils de ménage aux revenus modestes, à travers un niveau de redevance et un prix de vente maîtrisé et de revente encadrée anti-spéculative.

Restent que les avantages fiscaux, les ressources financières et foncières alloués au BRS réduisent ceux disponibles pour la construction et le développement de nouveaux logements sociaux. Le BRS reste un produit d'accession sociale complémentaire au logement social qui ne doit pas se substituer au logement social et être développé uniquement dans une logique de réponse à la crise du logement, de dépècement du monde HLM et de spéculation.

Il est indispensable d'encadrer et de surveiller le développement du BRS pour éviter des dérives et siphonage du parc HLM

CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT ET DE LA CONSOMMATION
Maison des Associations, 2 bis avenue Albert de Mun 44600 SAINT-NAZAIRE

Téléphone : 02 40 66 50 65 – Mail : cnlsaintnazaire@yahoo.fr –  CNL Atlantique ↔

Permanences sur rendez-vous : du lundi au vendredi de 14h00 à 17h00

Secrétariat : du lundi au jeudi de 9h30 à 12h30 et de 13h45 à 17h00

Prise de parole de M. JONOVIC : Information n°9 : Action précontentieuse puis une action contentieuse intentée à l'encontre d'Action Logement Groupe en réparation de la perte de chance subie du fait de la méconnaissance du principe de non-discrimination

CA SILENE 19/06/2025 (ODJ point n°9)

Madame la directrice générale, Monsieur le président,

Mesdames et Messieurs les administrateurs,

Dans l'intérêt de notre OPH, je souhaite m'exprimer pour nous prémunir de toute division, alors que nous n'en avons pas besoin.

Dans l'actuel contexte de crise du logement et des finances publiques, les acteurs du monde du logement social et intermédiaire se doivent d'agir dans un état d'esprit d'unité.

Je crois que nous devons tous partager la volonté de développer l'offre de logement abordable et durable au sein du territoire, notamment pour ceux qui travaillent, pour les salariés des entreprises.

Notre conseil est saisi pour approuver une action pré-contentieuse puis éventuellement contentieuse, si un accord n'est pas trouvé, contre Action Logement, et plus précisément, dans l'exercice de sa mission d'utilité sociale. Cette action pré-contentieuse questionne le respect du principe de non-discrimination dans l'examen des demandes qui lui ont été présentées.

Or je n'ai pas souvenir dans l'exercice de mon mandat d'administrateur d'avoir identifié une opération présentée au conseil et n'ayant pu être concrétisée, faute d'avoir pu obtenir les financements d'Action Logement. Je m'interroge donc sur cette suspicion de discrimination d'Action Logement à l'encontre de notre OPH, et je souhaite mettre en garde le conseil sur les risques juridiques qu'il encourt au vu d'allégations non-fondées.

Notre conseil d'administration entend cependant solliciter une indemnisation auprès d'Action Logement pour la période 2019-2022, à l'aide d'un « kit » fourni par la Fédération des OPH invoquant une exclusion irrégulière des OPH qui n'a jamais eu lieu et intégrant un mode de calcul s'appuyant sur un raisonnement totalement erroné, tant sur les dispositifs PEEC pris en compte pour l'indemnisation que sur le mode de calcul basé sur un volume patrimonial et non pas sur la production annuelle. Notre OPH risque tout simplement de perdre son procès.

Depuis plus de 70 ans, le principe même de la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) FINANCEMENT ACCORDE PAR LES

ENTREPRISES est justement de participer... à l'effort de construction et en contrepartie de réservation de logement pour les salariés.

Notre OPH a perçu **20.5 MILLIONS €** de financement de la participation des employeurs à l'effort de construction sur la période 2019-2022 à travers différents dispositifs : subventions ; prêts bonifiés et les aides dans le cadre des projets NPNRU (financé à 72% par Action Logement), la bonification des prêts haut de bilan ou la contribution au financement des aides à la pierre .

Aussi, il ne peut être que très dommageable de se lancer dans une démarche longue et incertaine alors même que les frais d'avocat seront in fine payés par les locataires de notre OPH.

Nous devons au contraire renforcer le partenariat entre le groupe Action Logement et notre OPH et je vous réaffirme notre souhait, le souhait des représentants des syndicats et du patronat, de poursuivre ce partenariat, en vue de favoriser la construction de logements abordables au bénéfice des salariés des entreprises et de l'ensemble du territoire.

Il est souhaitable et évidemment toujours plus efficace de privilégier la voie du dialogue avec Action Logement, pour travailler sur de nouveaux projets ou dispositifs.

Je sais par expérience que les partenaires sociaux sont convaincus que la bataille à mener est celle **des ressources pérennes du secteur du logement social, nécessaires pour répondre aux besoins croissants en logements de la population.** Ils restent fidèles à leur stratégie volontariste et efficace, au service du logement des salariés des entreprises.

A cet égard, je me permets de vous rappeler l'engagement du groupe paritaire Action Logement en faveur de l'attractivité des territoires au travers notamment du développement économique et des politiques liées à l'emploi.

Je demande que la présente déclaration soit retranscrite in extenso dans le procès-verbal de la réunion et je vous remercie pour votre écoute.