

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

RECU EN PREFECTURE

Le 27 juin 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003341

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 19 JUIN 2025**

Information n° 6	BILAN DES ATTRIBUTIONS 2024
-------------------------	-----------------------------

L'An deux mille vingt cinq, le dix-neuf juin, 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, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, Mme Marie-Claire JOUBERT, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Pierre LE COCQ, M. Didier RIALLAND, M. Jean-Pierre CRESPIN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Claude AUFORT, Mme Valérie GAUTHIER
M. Laurent DAUDIN – Secrétaire du CSE

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 attributions est présenté en séance.

La demande de Logement social sur le territoire

La demande de logement se stabilise en 2024 sur le territoire de Saint Nazaire Agglo et de CAP ATLANTIQUE. A fin décembre 2024, 6548 demandeurs inscrits sur le fichier souhaitent s'installer sur l'agglomération de Saint Nazaire Agglo ; 2390 demandeurs inscrits souhaitent s'installer dans une commune de CAP ATLANTIQUE.

L'activité de la CALEOL

49 CALEOL se sont tenues en 2024 pour 957 dossiers présentés transformés par 928 attributions avec entrée dans les lieux réalisées (133 attributions dans le neufs, 59 pour la réhabilitation).

Le volume d'attribution est inférieur à 2023 en raison de la baisse des livraisons de programme neufs et suite réhabilitation. Le taux de réussite des propositions est de 82%.

Le taux de rotation observé en 2023 est de 9.73%, en légère augmentation par rapport à 2024

Il reste en-dessous du taux de 10% constaté avant 2020. A noter que le taux de rotation hors mutation est de 7%.

La part de mutations internes est de 35%. Ce taux est supérieur à l'objectif contractualisé de 25% dans le cadre de la CUS : les projets de réhabilitation et de démolition des Landettes et de PRI Montoir ont engendré un nombre important de relogements.

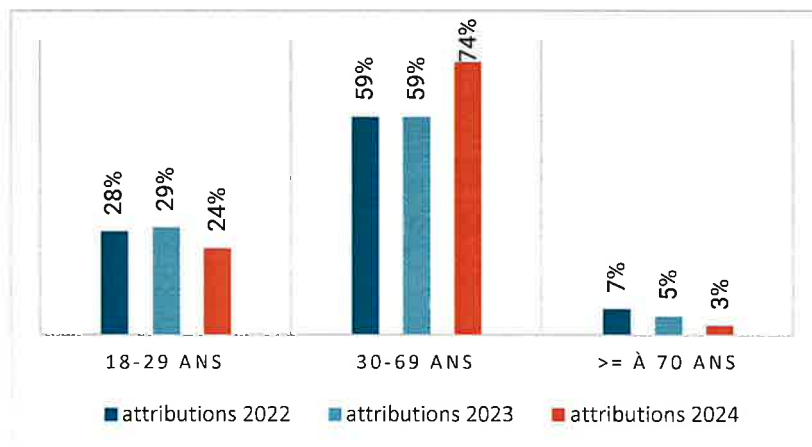
25% des attributions sur le patrimoine neuf sont des mutations.

Les profils des ménages

Une attention est portée aux attributions des demandes anciennes. Silène traite les demandes anciennes des primo-demandeurs à hauteur de 14% en 2024 pour les demandes de plus de 2 ans et 16% pour les demandes entre 1 an et 2 ans (elles représentent dans le fichier commun 31% dont 17% de plus de 2 ans)

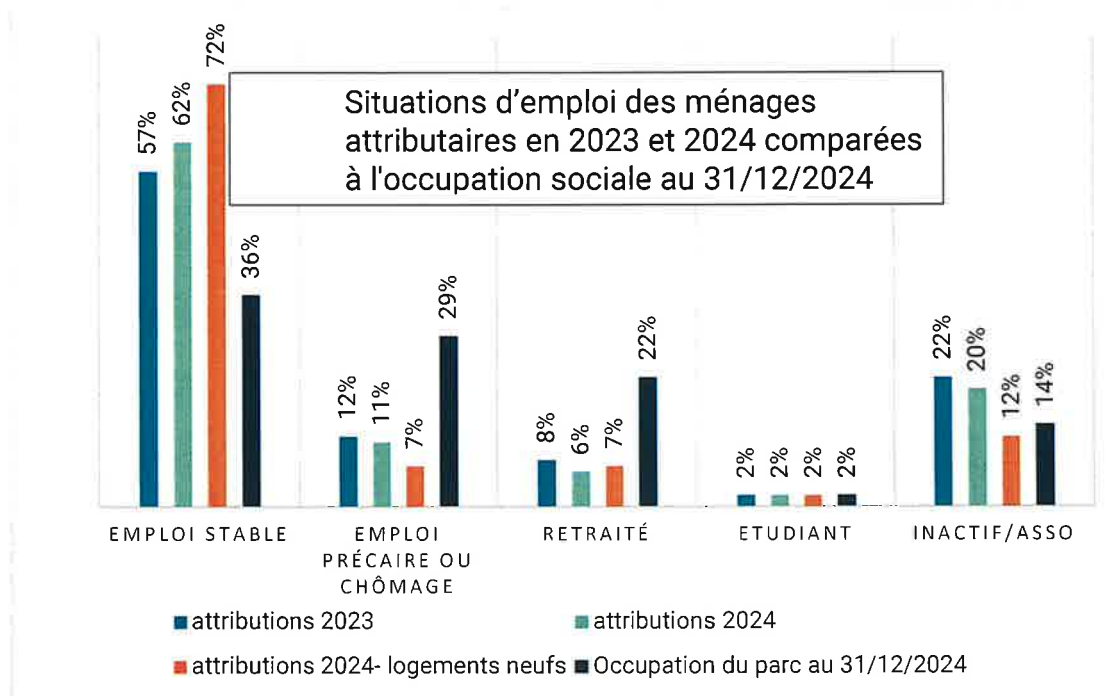
14% des mutations sont des demandes de moins de 6 mois (une part importante concerne les relogements);
11% des mutations sont des demandes de plus de 2 ans.

24% des attributions sont faites au profit des plus jeunes. Ce taux est supérieur à l'état de la demande (20%).



Le rapport à l'emploi des attributaires :

- 62% des titulaires du bail ont un emploi stable,
- 11% sont en emploi précaire ou au chômage,
- 6% sont retraités,
- 14% sont inactifs,
- 2% sont étudiants



Composition des ménages :

- 37% des attributions ont été réalisées en faveur de familles mono parentales,
- 25% en faveur de personnes seules,
- 8% en faveur de couples sans enfant,
- 22% en faveur de couples avec enfant(s).

Silène, partenaire des associations pour l'insertion par le logement :

158 attributions en 2024 dans le cadre des accompagnements logements ou sorties d'hébergement, soit 17% de l'ensemble des attributions 2024.

Parmi ces attributions :

- 53 attributions via l'attribution en direct dans le cadre de nos partenariats avec 16 associations et institutions :
 - ANEF FERRER, APEI OUEST 44,
 - CENTRE HOSPITALIER,
 - CENTRE MPR COTE D'AMOUR,
 - FRANCE HORIZON,
 - LA VIE AU GRAND AIR,
 - LES EAUX VIVES,
 - LINKIAA,
 - HABITAT JEUNE EN REGION NAZAIRIENNE,
 - RESIDENCE KER OCEANE,
 - SOLIDARITE ESTUAIRE
 - SAINT BENOIT DE L'ABRE
 - HAPICOOP
 - PEP ANJOU 44
 - CHANTIERS DE L'ATLANTIQUE
 - RESIDETAPE
- 31 glissements de baux

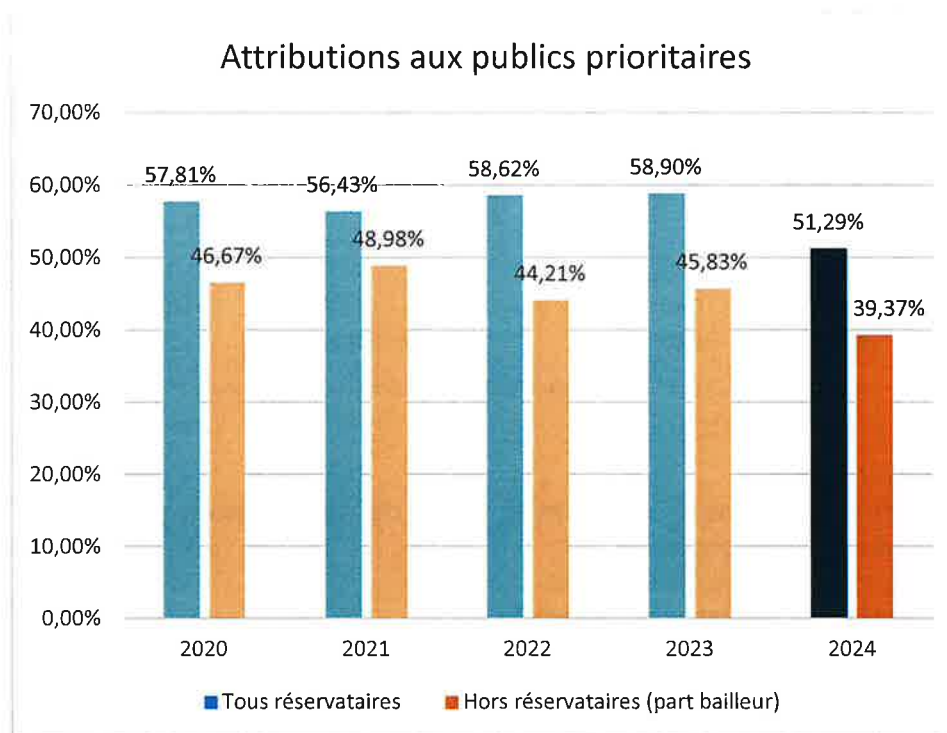
Et en parallèle, les associations disposent de 337 logements en sous-location

- > 53 attributions en 2024 via la sous-location

Les engagements fixés par la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

SILENE atteint les objectifs fixés en matière d'attribution de logements aux publics prioritaires et aux publics cibles en QPV :

- 39,37 % des logements contingentés bailleur sont attribués en 2024 aux publics prioritaires (51.29% sur l'ensemble des contingents).



- 71,09% des propositions en QPV sont consacrées aux ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles (objectif attendu de 50%).

L'objectif d'attribuer au moins 25% des attributions hors QPV au 1er quartile sur Saint Nazaire Agglo n'est pas atteint en 2024 (16,46%) et est atteint sur CAP ATLANTIQUE (25 %).

Les indicateurs de vigilance sociale pour l'année 2024, tels que définis par la Convention Intercommunale d'Attribution de Saint-Nazaire Agglo, dans sa Commission Intercommunale du Logement sont les suivants :

- 37,2% des attributions réalisées en faveur de familles mono parentales ;
- 25.4% en faveur de personnes seules ;
- 18.1% des attributaires sont en activité (hors retraité) lors de la présentation des dossiers en séance ;
- 47% de ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% du plafond PLUS.

La moyenne pondérée des attributions en 2024 est de 45.90%. Rappel des objectifs :

Indicateur calculé en prenant la moyenne pondérée des 4 indicateurs suivants :



L'adaptation des logements

69 logements ont bénéficié de travaux d'adaptation en 2024 pour un budget de 193 962 euros (2811.04€/logement).

506 attributions ont été réalisées en 2024 dans des logements adaptées ou adaptables PMR (niveaux 1, 2 et 3) soit 54.53 % de l'ensemble des attributions.

Les administrateurs prennent acte de cette information et du document de présentation du bilan pour l'année 2024 tel que figurant en annexe.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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



Bilan des attributions 2024

Juin 2025



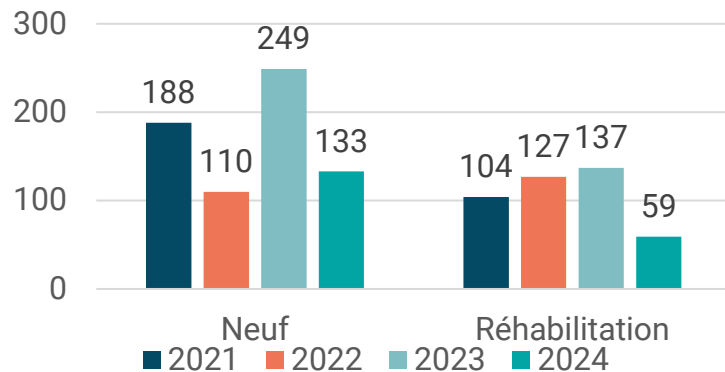
Un volume d'attribution en diminution

928 entrées dans les lieux en 2024 (49 CALEOL)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Attributions	973	704	1026	1044	1181	928
<i>Attributions CARENE</i>	933	694	1000	1018	1133	908
<i>Attributions CAP ATLANTIQUE</i>	40	10	26	26	48	20

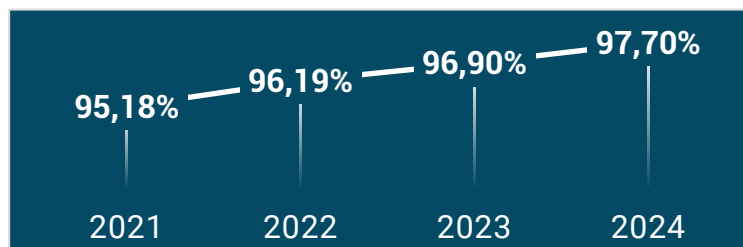
Une tension croissante sur le logement social

Un nombre de livraisons dans le neuf et suite réhabilitation en diminution



Poursuite de la mobilisation de tous pour améliorer le taux d'occupation* des logements

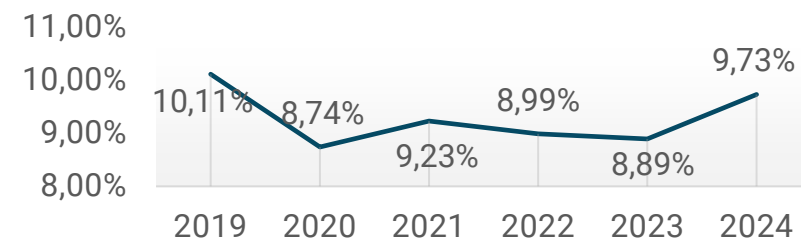
*nombre de jours loués / sur nombres de jours quittancés



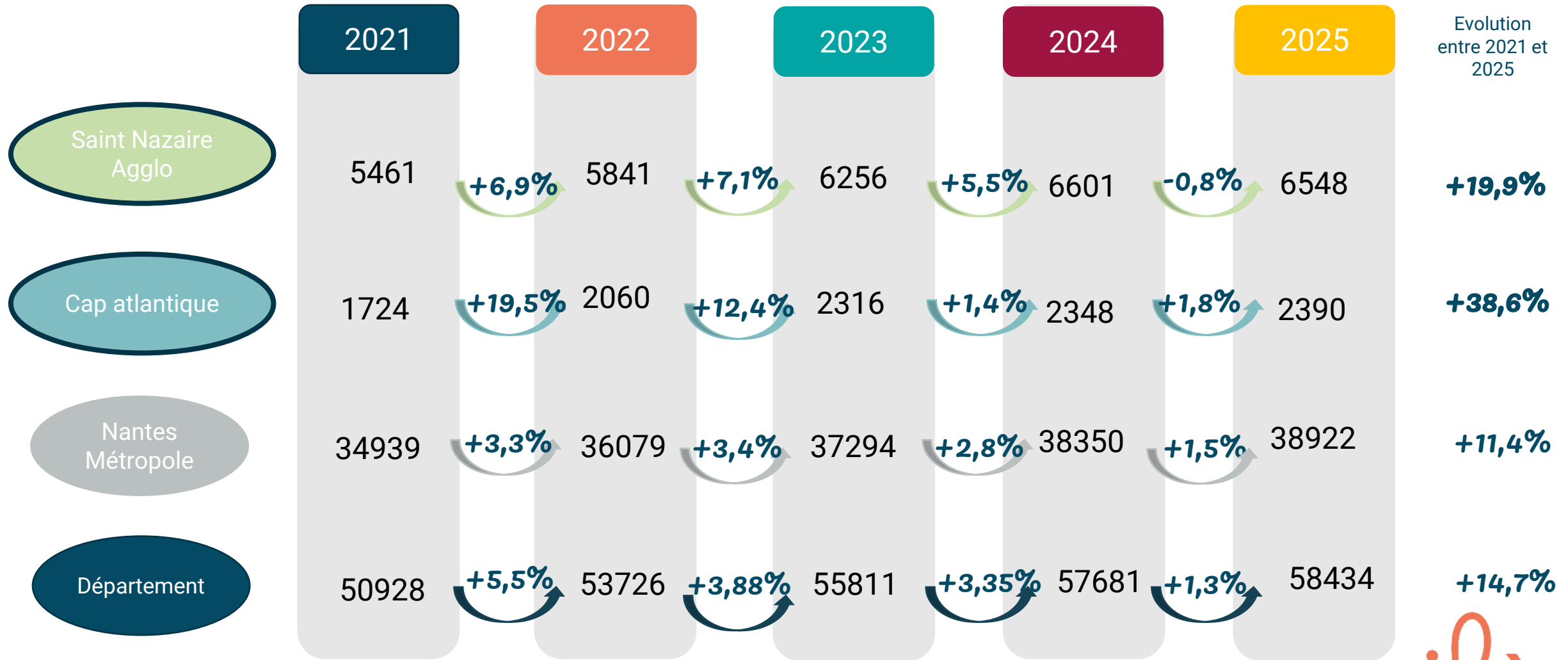
Le stock de logements vacants (motif commercial et technique) s'élevait au 31/12/2024 à 99

Un taux de rotation le plus élevé depuis 2020 : 9,73%

Taux hors mutations 7%



Une demande de logement qui se stabilise sur 2024 et 2025



Les grandes caractéristiques des logements attribués

13%

logements neufs

7 programmes
répartis sur
2 communes

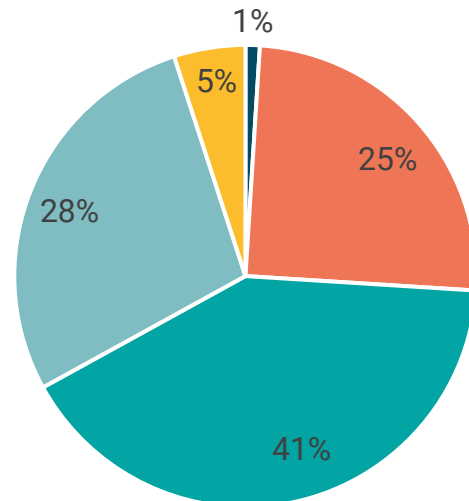
6%

**logements
réhabilités**

2 programmes sur
Saint-Nazaire

*Typologie des
logements*

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T 5 et 6



175

attributions dans
des logements
adaptables/adaptés
PMR (niveau 2 et 3)
soit **19%** de
l'ensemble des
attributions.

39%

des logements
« anciens » situés
en QPV. Taux le
plus élevé depuis 4
ans

Le profil des attributaires

Parcours résidentiel

- > Dans le cadre d'une mutation
 - > 35 % sur l'ensemble des attributions (objectif CUS 25%)
 - > 38 % des mutations correspondent à des relogements obligatoires et représentent 13% des attributions
 - > 25% des attributions sur les programmes neufs étaient des mutations

Une attention aux équilibres de peuplement

- > Des ménages majoritairement en lien avec l'emploi :
 - > 62% emploi stable
 - > 11% en emploi précaire et chômage
 - > 33 % des attributions au profit d'action logement (27% en 2024)
- > 25 % de personnes seules et 37% de familles monoparentales soit 63% (représentent 73% de la demande)
- > 51% des attributions faites au profit des ménages prioritaires

17 attributions suite CIB / 1 attribution MIB

Les évolutions notables

Une diminution
du taux de
réussite des
propositions
suite passage
CALEOL

82% en 2024 (91% en 2023)

Un nombre
moyen de
prospections
qui augmentent

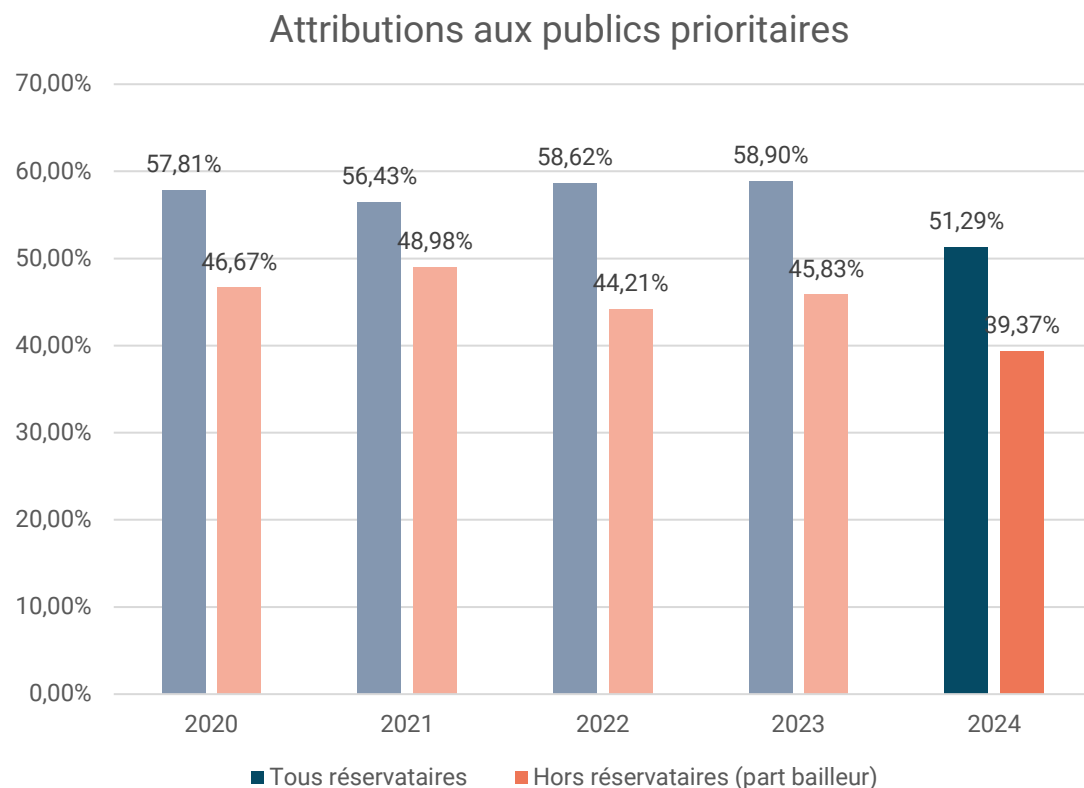
En moyenne **6,2 prospections**
pour 1 attribution (5,4 en
2023)

Prise en compte
de l'ancienneté
de la demande
des primo
demandeurs

24% des demandes
avaient une ancienneté de
plus de 2 ans (16% en
2023) et 45% de plus de 1
an (42% en 2023)

Les engagements de la CIA

Les objectifs dépassés



Rappel de l'objectif :

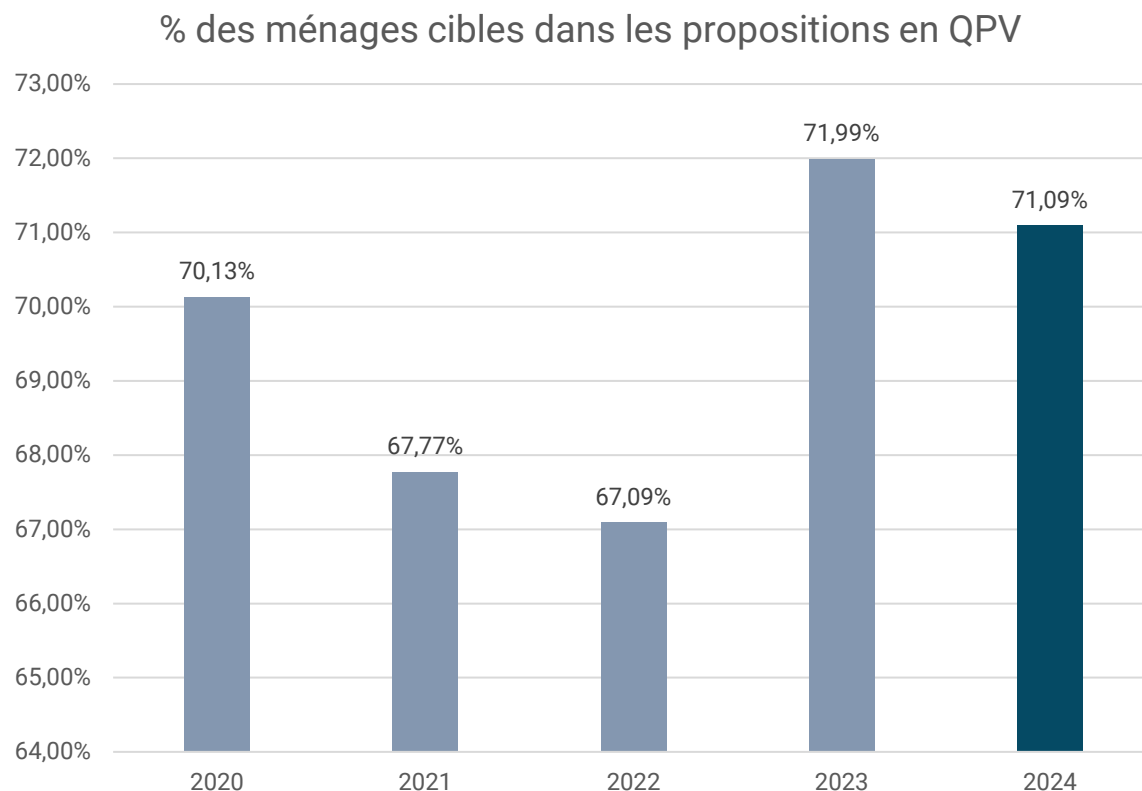
Consacrer au moins 45% des attributions annuelles aux ménages prioritaires

- Au moins 25 % des attributions de chaque réservataire (Communes, Action Logement et bailleurs)
- 100% contingent préfectoral réservé à des ménages prioritaires

14,6% des attributions ont été réalisées au profit des ménages les plus prioritaires (DALO, violences conjugales, réfugiés, sortants d'hébergement). Un pourcentage équivalent à 2023

Les engagements de la CIA

Les objectifs dépassés

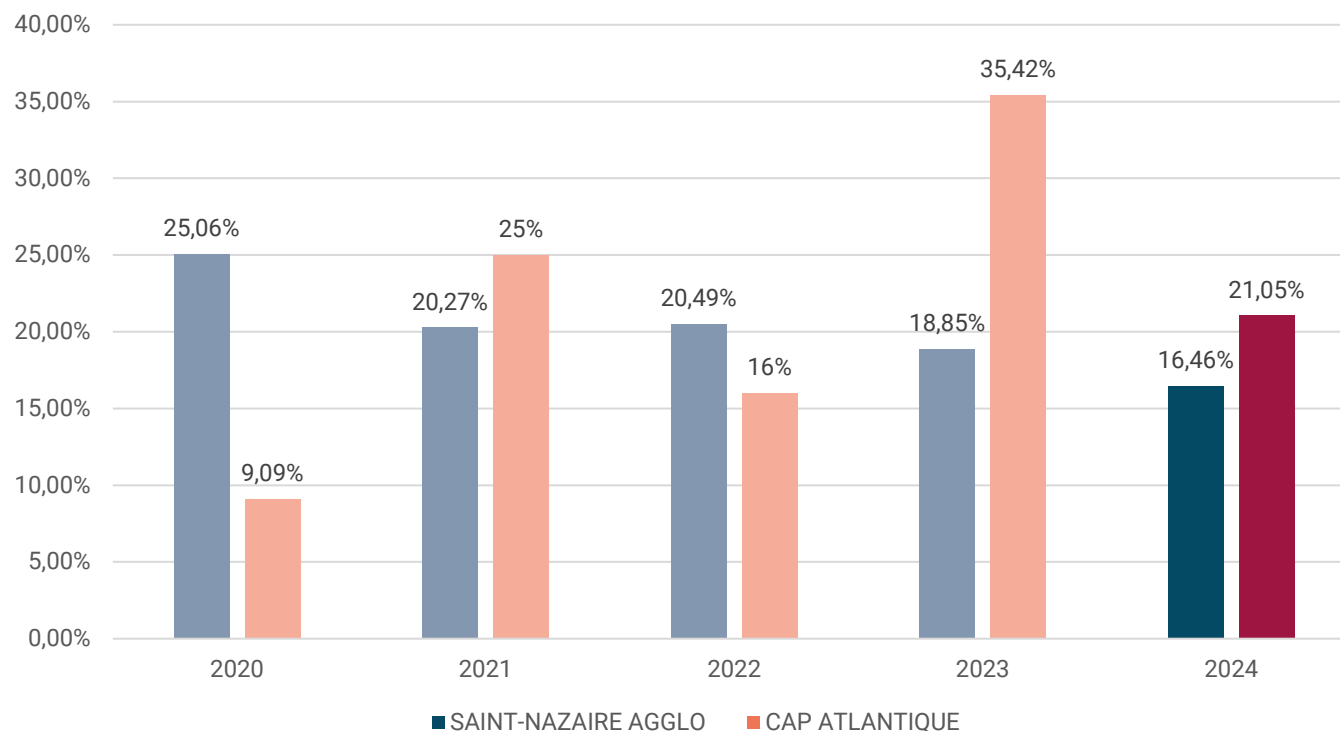


Rappel de l'objectif :
Consacrer 50% des propositions en QPV aux ménages de 2ème, 3ème et 4ème quartiles

Les engagements de la CIA

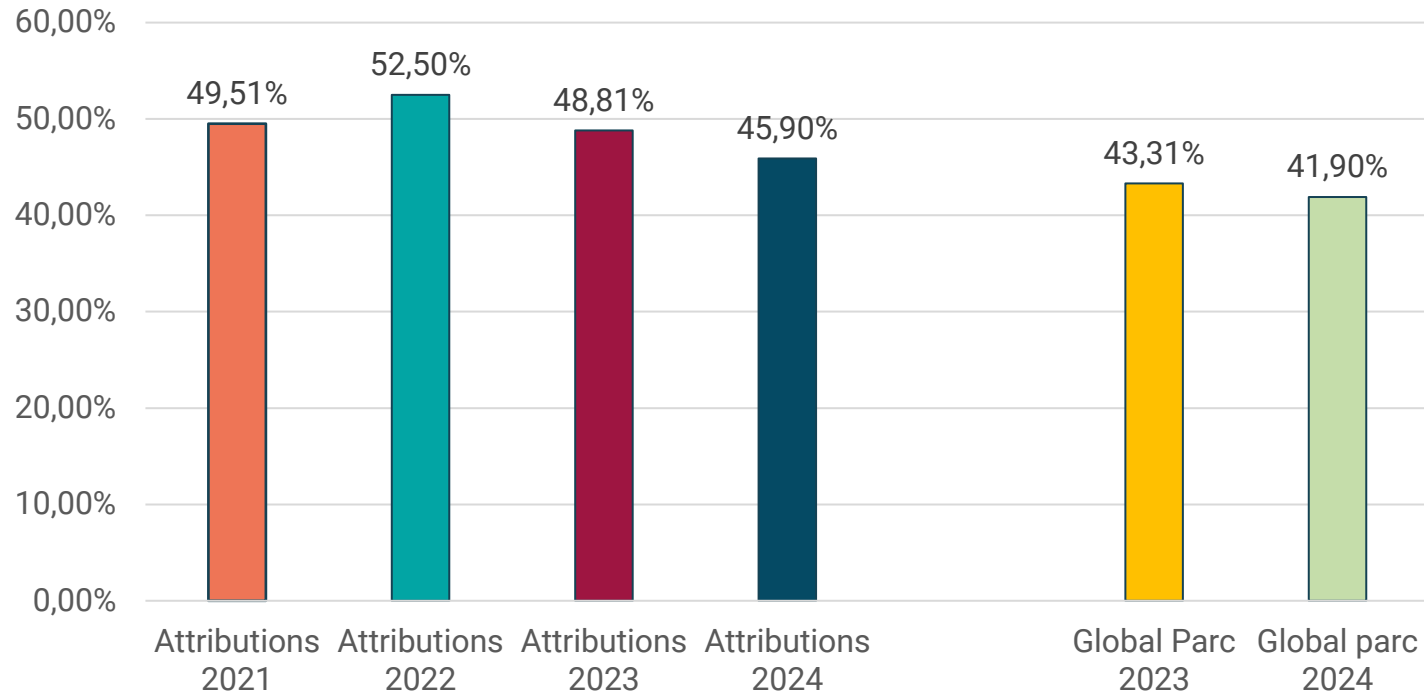
Les objectifs non atteints

% de ménages cibles dans les attributions hors QPV



Rappel de l'objectif :
Consacrer au moins 25% des attributions hors QPV au 1er quartile

Des attributions qui visent le rééquilibrage des résidences



Réduire les situations de concentration de fragilités à travers les indicateurs de vigilance sociale.

Indicateur calculé en prenant la moyenne pondérée des 4 indicateurs suivants :

personne
seule

30%

Famille
mono
parentale

20%
sans activité
(Hors
retraite)

50%
< 40% des
plafonds de
ressources

Des partenariats toujours plus nombreux avec les associations d'insertion par le logement

> **158 attributions** en 2024 soit **17%** du global des attributions (13% en 2023), dans le cadre des accompagnements logements ou sorties d'hébergement.

> Parmi ces attributions :

> 53 attributions via l'attribution en direct dans le cadre de 16 partenariats (-16 par rapport à 2023)

SOLIDARITE
ESTUAIRE

ANEF FERRER

APEI OUEST 44

SAINT BENOIT
DE LABRE

CENTRE
HOSPITALIER

CENTRE MPR
COTE D'AMOUR

HAPICOOP

CHANTIERS DE
L'ATLANTIQUE

FRANCE
HORIZON

LA VIE AU
GRAND AIR

LES EAUX VIVES

LINKIAA

ASSO HABITAT
JEUNE EN RÉGION
NAZAIRIENNE

RESIDENCE KER
OCEANE

PEP ANJOU 44

RESIDETAPE

> 74 attributions en accès direct aux ménages accompagnés (68 en 2023)

> 31 glissements de baux (17 en 2023)

> En parallèle, les associations disposent de 337 logements en sous-location (335 en 2023)

> 53 attributions en 2024 via la sous-location (69 en 2023, 77 en 2022 et 55 en 2021)

> 119 demandes en attente à fin 2024 des associations partenaires

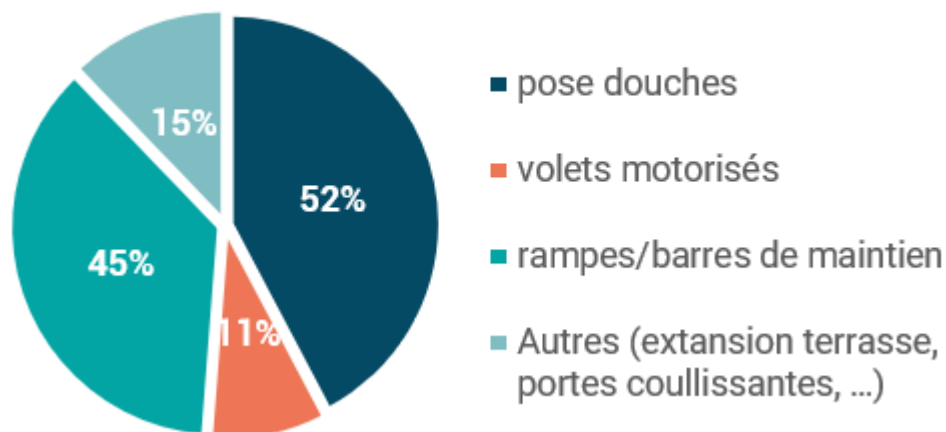
Accompagnement des Seniors-PMR

MAINTIEN A DOMICILE :

La commission adaptation a étudié **118 demandes de locataires** :

- > 75% des demandes ont bénéficié d'un accord de travaux
- > 19 ménages ont été orientés vers la réalisation d'une demande de mutation pour un logement accessible et adapté en adéquation avec la composition familiale.

Type travaux accordés



> **69 logements ont bénéficié de travaux** sur 2024
Pour un budget global de **193 962 €**

> **72 logements** ont été rendu **accessibles** suite travaux de **réhabilitation** avec pose d'ascenseurs sur les résidences Galicheraises et Provence

> **74 logements neufs (sur 133 attribués)** ont été livrés avec des logements adaptables Seniors ou UFR

La réforme des attributions

Examen de l'occupation des logements – bilan après 30 mois de mise œuvre

> Rappel : Examen des baux de plus de 3 ans, en 2 phases :

- **1ère année : baux signés avant 2014** sur 7 EOL de 07/2022 à 02/2023
- **2ème année : baux signés entre 2014 et fin 2017** sur 7 EOL de 03 à 11/2023
- **3ème année : baux signés entre 2018 et fin 2021** sur 7 EOL à planifier en 2024

> En 2022 et 2023 - **2839 dossiers** étudiés dont :

- 2235 sont des ménages non orientés vers un relogement et sans avis
- 604 font l'objet d'une orientation vers un relogement

> En 2024 – examen des baux signés entre 01/2018 et 12/2021, **613 dossiers** étudiés dont :

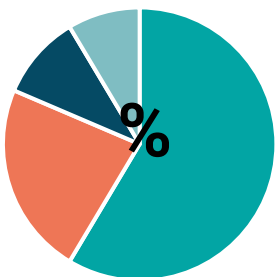
- 369 sont des ménages non orientés vers un relogement et sans avis
- 126 font l'objet d'une orientation vers un relogement
- 118 ménages orientés vers l'accession sociale suite au dépassement des plafonds PLUS

Bilan de la gestion en flux

1ere année de mise en œuvre – rappel du fonctionnement



■ Logements libérés
dans l'année



■ % réservataire A
■ % réservataire B
■ % réservataire C
■ % réservataire D

Les réservataires se voient proposer chaque année, par les organismes HLM, un volume de logements à attribuer correspondant à une fraction de logements libérés chaque année sur le patrimoine de l'organisme (gestion en flux). Ils ne sont plus pré-identifiés physiquement.

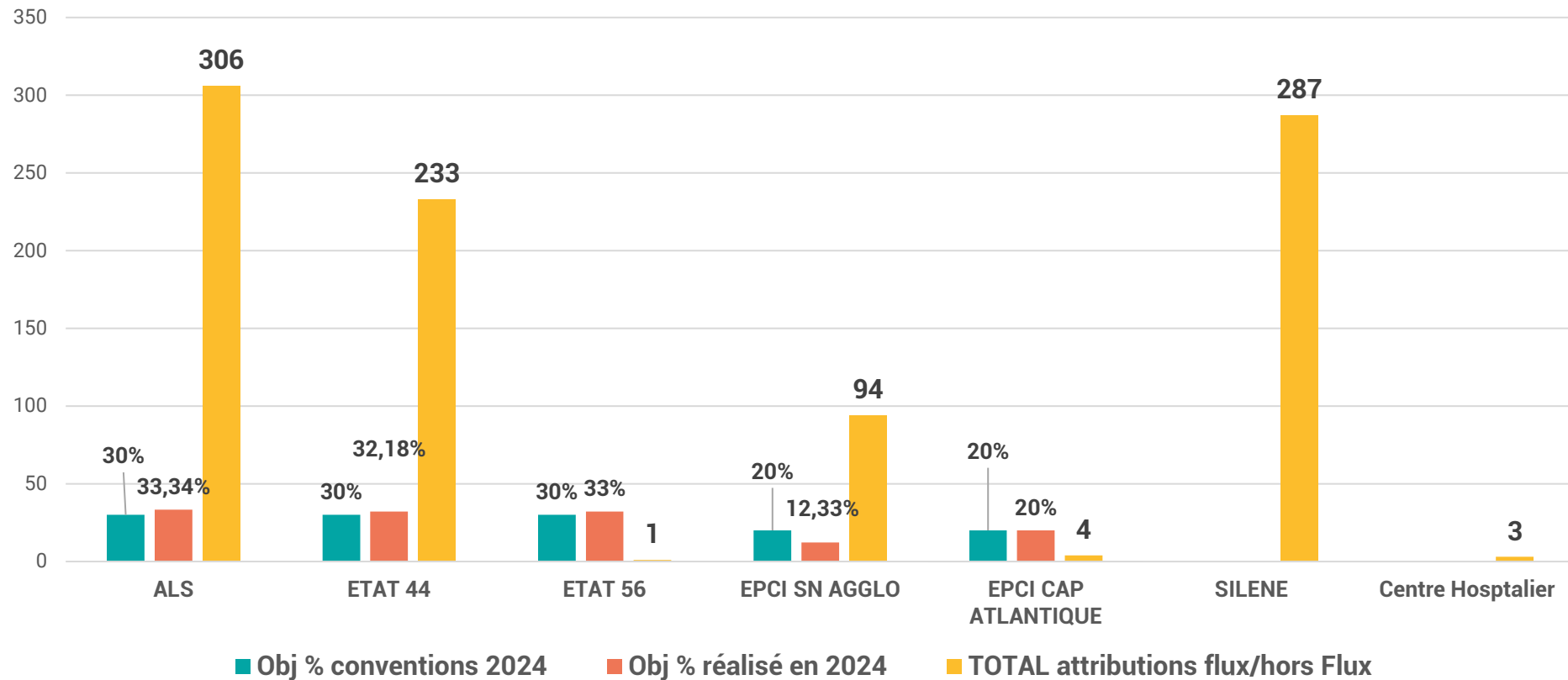
Les logements concernés par le Hors Flux :

- Les Mutations internes du bailleur
- Les logements neufs 1ere livraison
- Les logements neufs suite Réhabilitation



Bilan de la gestion en flux

Attributions des logements par réservataires



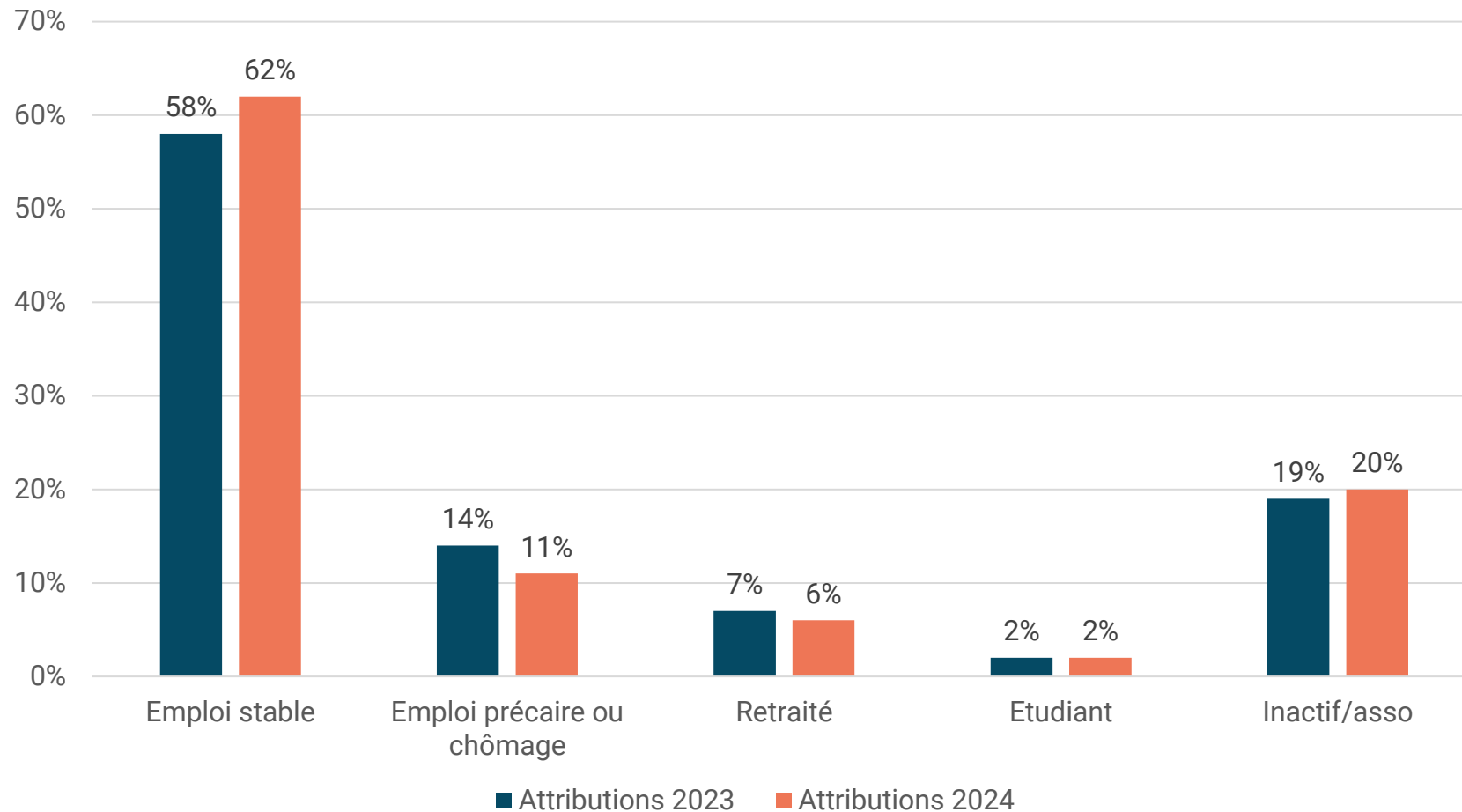
Annexes

Les attributions : mutations et primo demandeurs

	Attributions 2021						Attributions 2022						Attributions 2023						Attributions 2024						Demandes en cours	
	Existant		Neuf		Total		Existant		Neuf		Total		Existant		Neuf		Total		Existant		Neuf		Total		Nb	%
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%		
Mutations internes	2,2	26%	38	20%	258	25%	196	21	20	18%	216	21%	179	19%	55	22%	234	20%	226	30,75%	34	25,37%	276	30%	1618	18%
Mutations hors silene	0,3	4%	10	5%	44	4%	37	4	6	5%	43	4%	37	4%	18	7%	55	5%	36	4,90%	8	5,97%	46	5%	1363	15%
Primo-demandeurs	5,8	70%	142	75%	724	71%	701	75	84	76%	785	75%	716	77%	176	71%	892	76%	473	64,35%	92	69,66%	606	65%	5956	67%
Total	8,4	100%	190	100%	1026	100%	934	100%	110	100%	1044	100%	932	100%	249	100%	1181	100	735	100%	134	100%	928	100	8937	100%

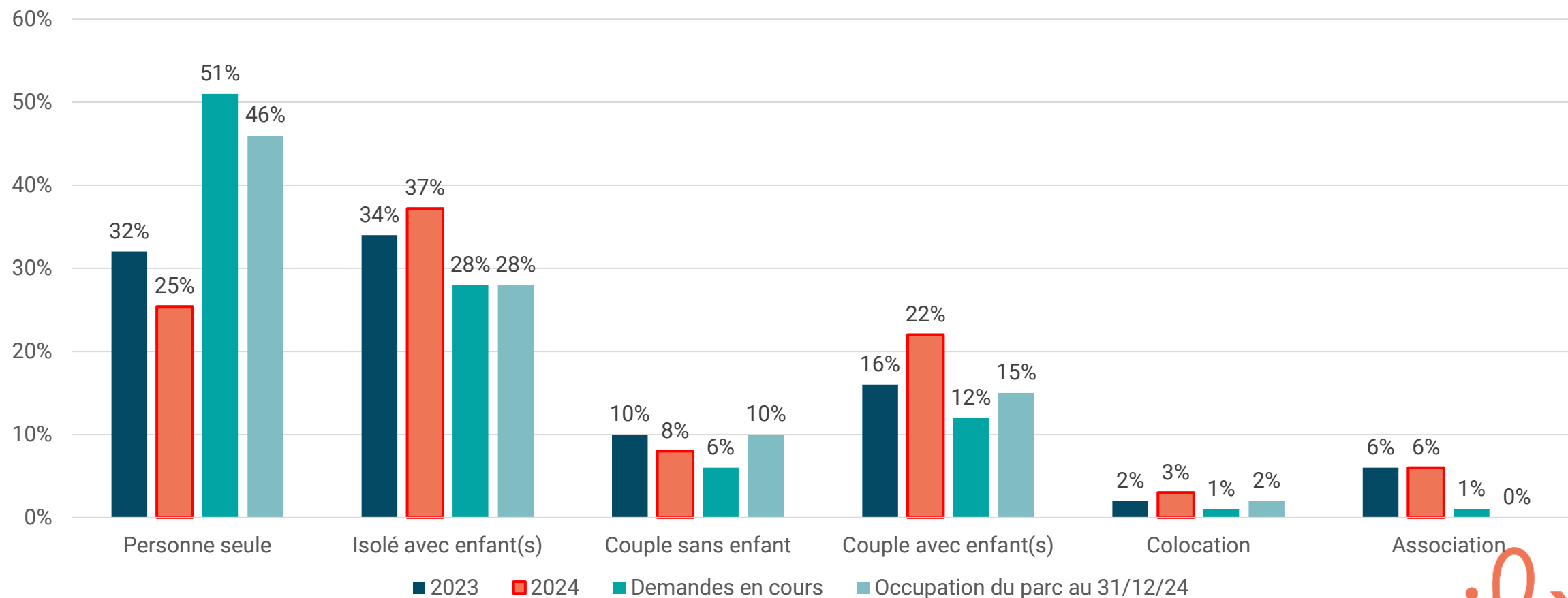
Les attributaires : rapport à l'emploi

Situations d'emploi des ménages attributaires
en 2023 et 2024

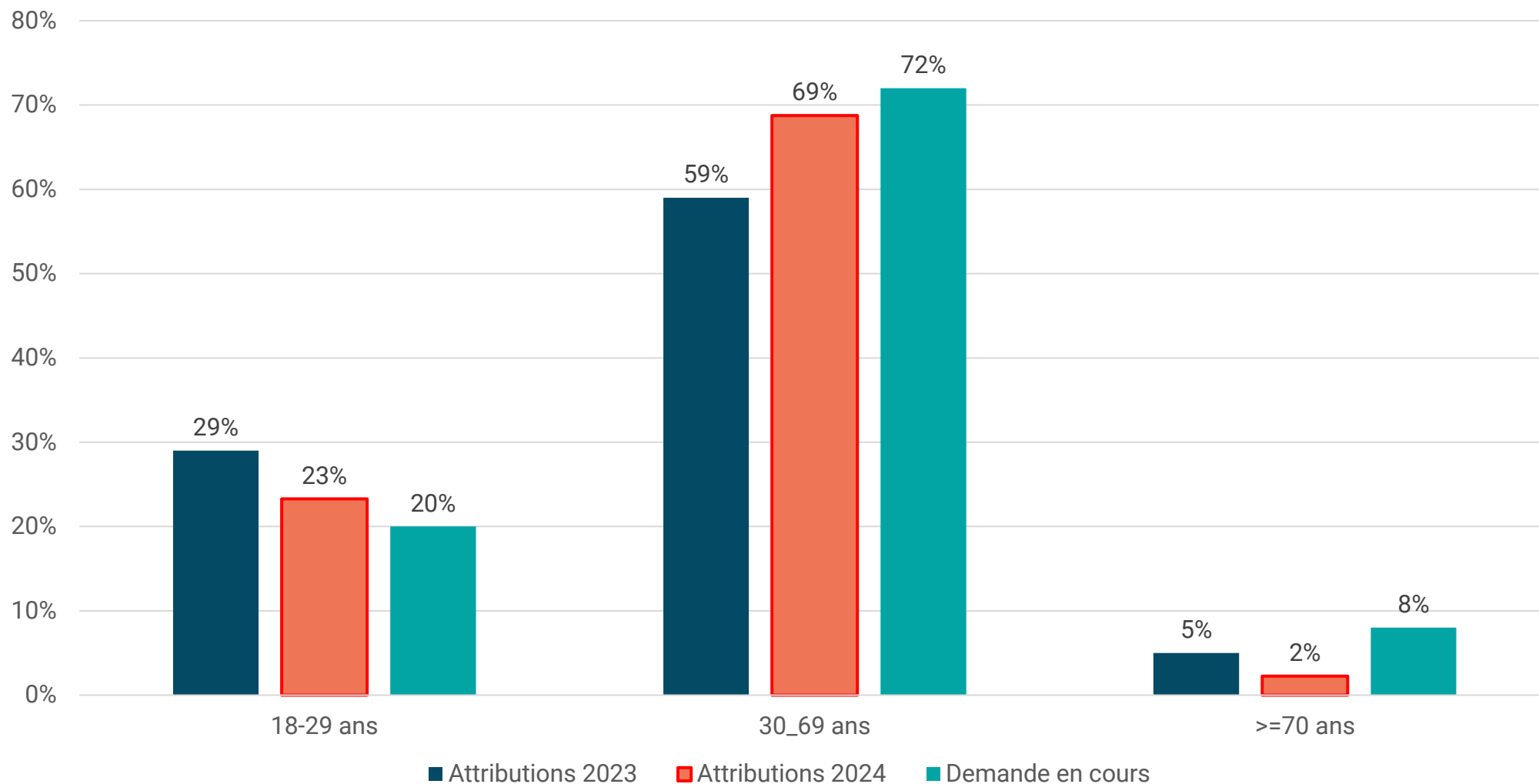


Les attributaires : composition familiale

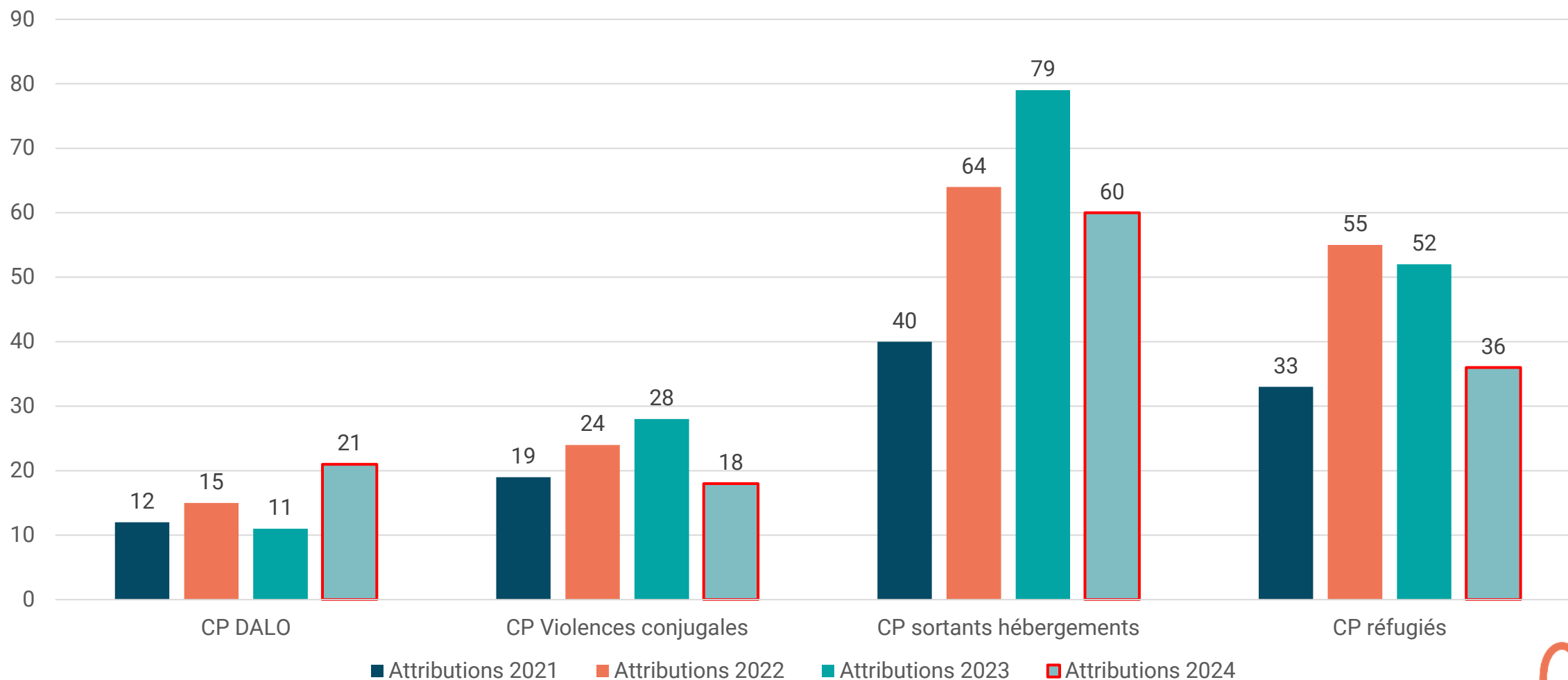
Composition familiale pour les attributions en 2024 comparée aux demandes en cours et à l'occupation sociale au 31/12/2024



Les attributaires : âge du titulaire du bail



Attributions aux publics prioritaires



Accompagnement des Seniors-PMR

MAINTIEN A DOMICILE :

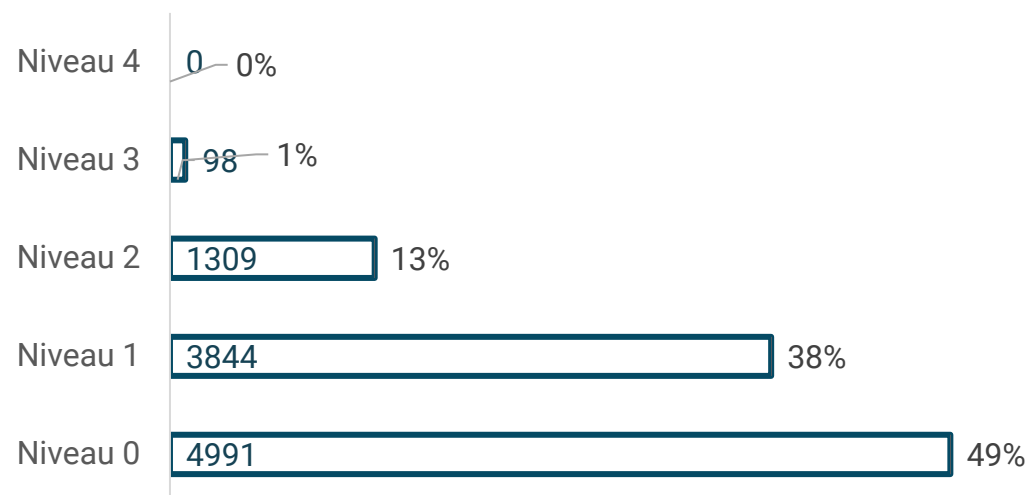
Mutations vers un logement adapté :

- > **10 ménages** repérés comme prioritaires par la commission adaptation Seniors et Handicap (10 en 2023)
- > **40 ménages** avec un contingent « CP Handicap » (36 en 2023)
- > **34 ménages** âgés de 60 ans et + (48 en 2023)

Primo-demandeurs :

- > **19 ménages** avec un contingent « **CP Handicap** » ont bénéficié d'une attribution sur 2024 (33 en 2023)
- > **29 ménages** âgés de 60 ans et + (32 en 2023)

Niveau d'accessibilité du patrimoine Silène



Bilan la gestion en flux : les collectivités

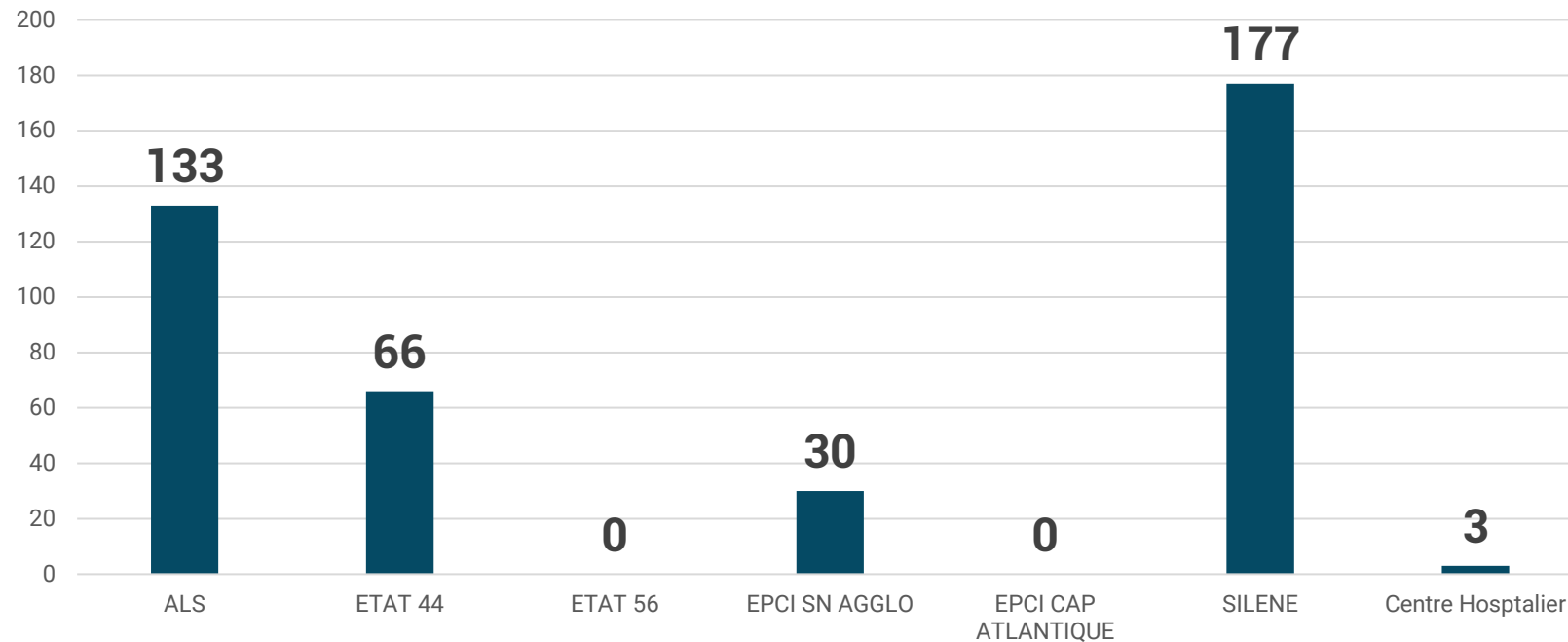
Attributions des logements par communes :

SN NAZAIRE AGGLO	Désignation collectivité en Flux	Total attribution Flux et hors Flux
Mairie de Besné	1	1
Mairie de Donges	2	2
Mairie de Montoir de Bretagne	3	3
Mairie de Pornichet	0	0
Mairie de Saint- Nazaire	54	82
Mairie de St-André des Eaux	1	1
Mairie de St-Malo de Guersac	1	1
Mairie de Trignac	2	3
Mairie La Chapelle des Marais	0	1
Mairie de St Joachim	0	0
TOTAL	64	94

CAP ATLANTIQUE	Désignation collectivité en Flux	Total attribution Flux et hors Flux
Mairie d'Assérac	0	0
Mairie de Batz sur Mer	2	2
Mairie de Guérande	0	0
Mairie de La Turballe	0	0
Mairie de Piriac sur Mer	0	0
Mairie d'Herbignac	0	0
Mairie du Croisic	2	2
TOTAL	4	4

Bilan de la gestion Hors flux

Attributions des logements par réservataires



Les logements concernés par le Hors Flux :

- Les Mutations internes du bailleur
- Les logements neufs 1ere livraison
- Les logements neufs suite Réhabilitation



Merci!

Suivez-nous sur le web

in



f

silène
L'HABITAT AU CŒUR.

