

Rapport d'activité 2025



silène
L'HABITAT AU CŒUR.

Trois questions à Xavier Perrin et Sandrine Williamson



Sandrine Williamson
Directrice Générale

Xavier Perrin
Président de Silène

EN ÉPILOGUE DU PROJET D'ENTREPRISE CAP 2026, CETTE ANNÉE A MARQUÉ LA FIN D'UN CYCLE ENTAMÉ EN 2021. QUE RETENIR DE CETTE PÉRIODE DE TRANSFORMATION ?

Xavier Perrin : Avec CAP 2026, Silène a eu l'ambition de se moderniser pour continuer à répondre efficacement aux besoins des habitants et du territoire. Or, la modernité, c'est ce qui évolue en permanence en fonction d'un contexte social, économique, environnemental et technologique. La force de Silène, c'est d'avoir su s'adapter en permanence aux mutations sociétales des dernières années en s'appuyant sur son ADN. Nous permettons toujours à chacun de se loger dans le bassin de vie nazairien, mais nous nous sommes modernisés en adaptant nos logements et services à l'évolution des modes de vie et aux contraintes environnementales.

Sandrine Williamson : Nous avons lancé neuf chantiers pour nous réinventer, fidèles à notre vocation : être un outil de l'habitat au service du territoire. Pour ce faire, nous devons d'abord développer notre capacité à loger pour répondre à une demande en croissance, avec des besoins nouveaux. En conséquence, nous avons augmenté le taux d'occupation des logements, développé notre capacité de production et de rénovation de logements pour pouvoir créer 250 logements neufs par an et en réhabiliter 250. Une conviction nous a guidés : le logement social doit être synonyme de qualité et d'exigence. C'est pourquoi nous avons engagé une réflexion approfondie sur le standard de nos logements et sur la maîtrise de leur empreinte environnementale. Pour mieux

les entretenir, nous avons repensé la relation qui nous lie aux entreprises partenaires et optimisé leur pilotage. Parce que la sécurité des habitants est une priorité, nous avons renforcé notre relation avec les acteurs institutionnels et autorités. Enfin, ces changements ne pouvaient s'accomplir sans une réflexion en profondeur sur nos outils, notre organisation et notre capacité à embarquer les équipes. Nous avons donc mis en place un plan d'actions sur chacun de ces volets, transformé nos métiers et pratiques.

EN 2025, VOUS AVEZ ÉGALEMENT ESQUISSE UNE TRAJECTOIRE À DIX ANS POUR LE PATRIMOINE, QUELLES EN SONT LES GRANDES LIGNES ?

SW : Le Plan Stratégique du Patrimoine décarboné offre une réponse unifiée aux grandes problématiques qui se posent à l'évolution de notre parc de logements : le vieillissement des résidences, leur capacité à répondre aux besoins des locataires - en perpétuelle mutation -, la nécessité de construire de nouveaux logements et l'obligation imposée aux bailleurs sociaux d'avoir recours à la vente de patrimoine pour financer les investissements réalisés pour les habitants. Pour ce faire, il établit des objectifs clairs en matière de rénovation, d'entretien, de production de logements neufs et de vente.

XP : Un tel plan permet à Silène d'esquisser une trajectoire, aussi bien financière qu'opérationnelle, avec la fin du programme Régénérations de rénovation des résidences datant de la reconstruction, la réhabilitation des grands ensembles des années 70-80 et de petites résidences datant de la même époque, la rénovation thermique programmée des logements ou encore le plan d'entretien du patrimoine. En conclusion de son audit, l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) a par ailleurs salué les investissements planifiés par Silène, qui n'hésite pas à mettre son modèle sous tension pour poursuivre l'effort de production de logement sur le territoire.

LE LONG TERME EST DONC BIEN ASSURÉ, QUE NOUS RÉSERVE 2026 ?

XP : 2026 sera une année charnière avec un renouvellement du Conseil d'administration et l'avènement d'un nouveau projet d'entreprise. Il s'agira de conserver ce qui fait notre force : notre volonté de loger, tout en nous adaptant à de nouveaux enjeux.

SW : Le prochain projet d'entreprise sera l'occasion de s'attaquer à des problématiques complexes comme le traitement des réclamations des locataires, le vieillissement, d'aller plus loin dans notre stratégie environnementale ou de continuer à questionner la qualité de nos logements et services. Nous devons aborder ces sujets en conservant la maîtrise de nos finances, avec le concours d'une bonne gestion des données d'activité : une garantie d'efficience au service des locataires et du patrimoine.

Sommaire

4-5

Silène : un OPH pour répondre aux besoins des locataires et du territoire

6

Produire et réhabiliter nos logements

7

Penser l'avenir de notre patrimoine

8-9

CAP 2026 : le bilan

10-11

Accompagner les habitants dans leurs parcours résidentiels

12-13

Assurer une présence quotidienne au service des habitants

14

Garantir la qualité des lieux de vie

15

Promouvoir le logement pour tous et accueillir les plus fragiles

16

Travailler ensemble pour mieux loger

17

Préserver l'environnement

18-19

Maîtriser nos équilibres financiers

Nos activités

Ensemble, nous agissons pour concevoir et gérer des lieux de vie de qualité au cœur de notre territoire.



Nous **louons** des logements sociaux, assurons une **présence quotidienne** et **accompagnons les locataires** à toutes les étapes de leur **parcours résidentiel**.

21 000 occupants

49 chargés de proximité quotidiennement sur le terrain*

335 logements loués à des associations

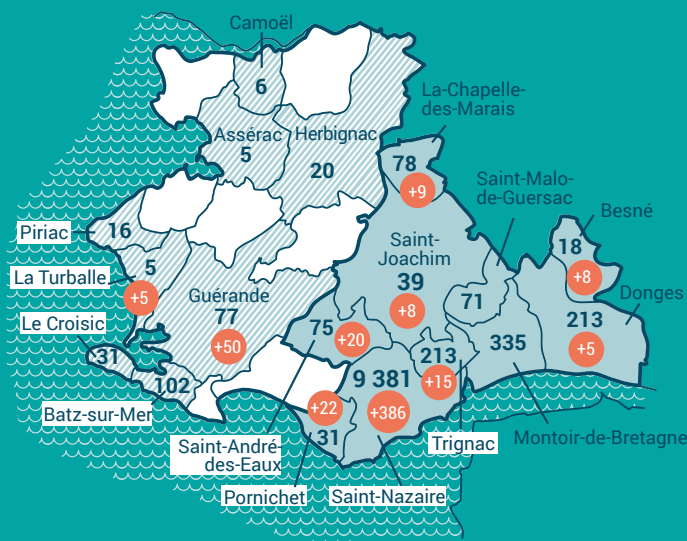
* Chargés de proximité : premiers interlocuteurs des locataires qui s'occupent aussi de l'entretien ménager des résidences.



Nous veillons au **bon entretien** de notre **patrimoine**.

17 M€ investis dans la maintenance du patrimoine

Nos ressources



Patrimoine total au 31/12/2025

● Cap Atlantique La Baule - Guérande Agglo : 262 logements

● Saint-Nazaire Agglo : 10 454 logements

● Logements en chantier

PATRIMOINE

10 716 logements répartis dans 18 communes (+ 2 à venir)

ÉQUIPES

214 effectifs totaux (dont 196 CDI)

91 index égalité F/H

RESSOURCES FINANCIÈRES

38 M€ d'investissement dans le neuf

26 M€ d'investissement dans la seconde vie des bâtiments (réhabilitations)

50,10 M€ de loyers



Nous construisons des logements neufs.

137 logements neufs livrés

554 logements en chantier



Nous offrons une **seconde vie** à nos résidences en les réhabilitant.

252 logements réhabilités livrés

394 logements en chantier



Nous **vendons des logements** et proposons des **dispositifs d'accession** à la propriété.

48 logements vendus dans l'ancien

15 BRS (Bail Réel Solidaire) vendus

4 terrains à bâtir vendus

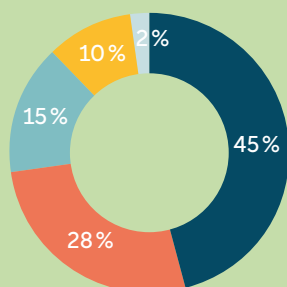
Ce que nous créons

POUR LES LOCATAIRES

20 actions d'innovation sociale

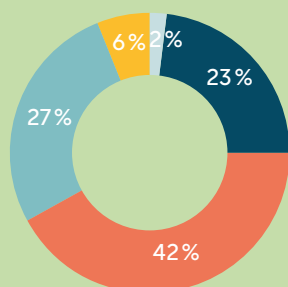
Des lieux où bien habiter, adaptés aux besoins.

COMPOSITION MOYENNE DU MÉNAGE



- Personnes seules
- Monoparental
- Couple avec enfants
- Couple sans enfant
- Autres ménages

TPOLOGIE DES LOGEMENTS



- T1 / T1 bis
- T2
- T3
- T4
- T5 et +

POUR L'ENVIRONNEMENT

Un effort actif pour limiter nos émissions de gaz à effet de serre avec premier bilan et la construction d'une trajectoire carbone.

1,5 tCO₂e/an par occupant pour les consommations d'énergie des bâtiments

Près de **38 ha** d'espaces verts entretenus en pied de résidence

POUR L'AVENIR

Pour maintenir l'effort de construction et permettre à chacun de mettre un toit au-dessus de sa tête, Silène dégage un autofinancement correspondant à 13,2% de ses loyers.

Produire et réhabiliter nos logements

Panorama des livraisons de l'année

Février

LES JARDINS DE LA BRIÈRE ●

Montoir-de-Bretagne
32 logements locatifs neufs

Mai

MOULIN D'AIGNAC

Saint-Joachim
12 logements locatifs neufs



GAÏA

Guérande
14 logements en accession abordable Bail Réel Solidaire (BRS)



Juillet

LE PLESSIS

Saint-Nazaire
88 logements locatifs réhabilités



LE POULAN

Batz-sur-mer
47 logements locatifs réhabilités



TRILOGIE

Trignac
8 logements locatifs neufs

Novembre

TRÉLAN

Saint-Nazaire
1 logement locatif neuf

Juin

GAÏA

Guérande
34 logements locatifs neufs



L'ORÉE DE LA CRIAUDIÈRE ●

Besné
2 logements locatifs neufs

Août

LA JONQUE

Saint-Nazaire
6 logements locatifs neufs

Septembre

SALVI

Donges
4 logements locatifs neufs

VILLÈS BOUSSEAU

Saint-Nazaire
24 logements locatifs neufs



Décembre

BERTHAUDERIE - ROBESPIERRE

Saint-Nazaire
102 logements locatifs réhabilités



ÎLE DU PÉ

Saint-Nazaire
15 logements locatifs réhabilités



Penser l'avenir de notre patrimoine

La planification des travaux sur les résidences Silène ne doit rien au hasard. Pensée pour s'adapter aux besoins actuels et futurs des locataires, elle est le fruit de deux programmes imbriqués établis par Silène et repensés en 2025 : le plan d'entretien et le Plan Stratégique du Patrimoine décarboné.

Le Plan Stratégique du Patrimoine décarboné

Renouvelé en 2025 pour dix ans, il détaille l'évolution du patrimoine Silène pour les années à venir en construction et réhabilitation, identifie les résidences qui feront l'objet de travaux importants et planifie ces travaux jusqu'en 2033. Ce plan intègre notamment les objectifs du programme Régénérations, un programme lancé par Silène en 2012 pour la rénovation de 3000 logements de la reconstruction d'après-guerre et du programme Seconde vie, son équivalent à venir pour les grands ensembles des années 70 à 90.

Il fixe les objectifs suivants pour les dix prochaines années :

- Garder un haut niveau de maintenance pour tous les logements et résidences (112 M€ investis sur dix ans) en réalisant davantage de travaux préventifs et en travaillant avec les entreprises prestataires pour améliorer la qualité de leurs interventions.
- Réhabiliter 250 logements par an :
 - Terminer la réhabilitation complète – du sol au balcon, des halls aux extérieurs – des résidences du programme « Régénérations » de l'après-guerre aux années 80.
 - Réhabiliter entièrement les grands ensembles des années 70-80.
 - Rénover thermiquement les petites résidences avec des étiquettes énergétiques E, F ou G.
- Construire 230 logements locatifs neufs et 20 à 30 logements en accession sociale (PSLA et BRS) par an, à 70 % en maîtrise d'ouvrage directe.



Résidence L'Auditoire, Saint-André-des-Eaux



Résidence Le Hameau de Jade inaugurée en octobre 2025 à Saint-Nazaire

Le plan d'entretien du patrimoine

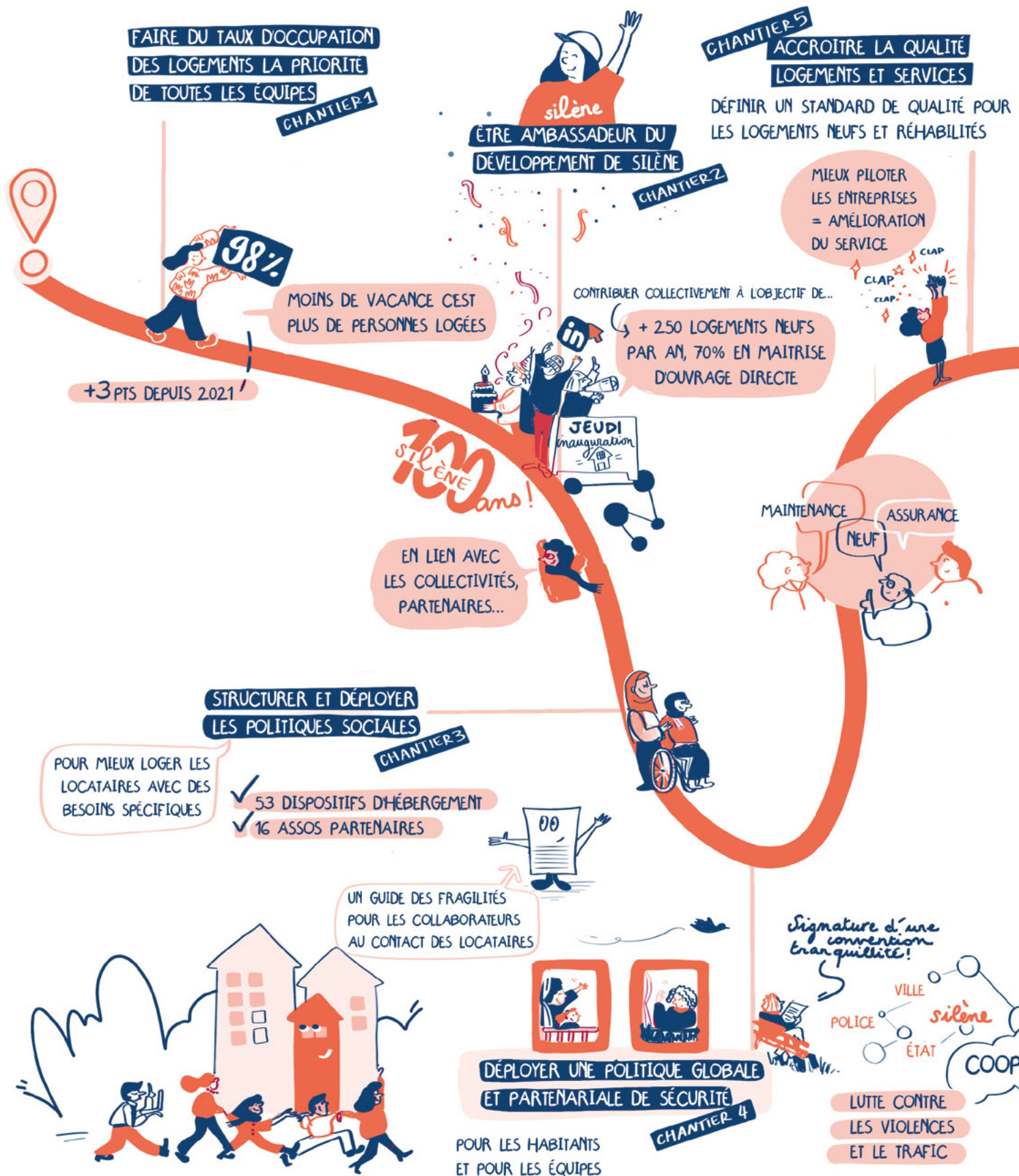
Imbriqué dans le plan stratégique du patrimoine, il détaille les opérations de maintenance programmées à court et moyen terme :

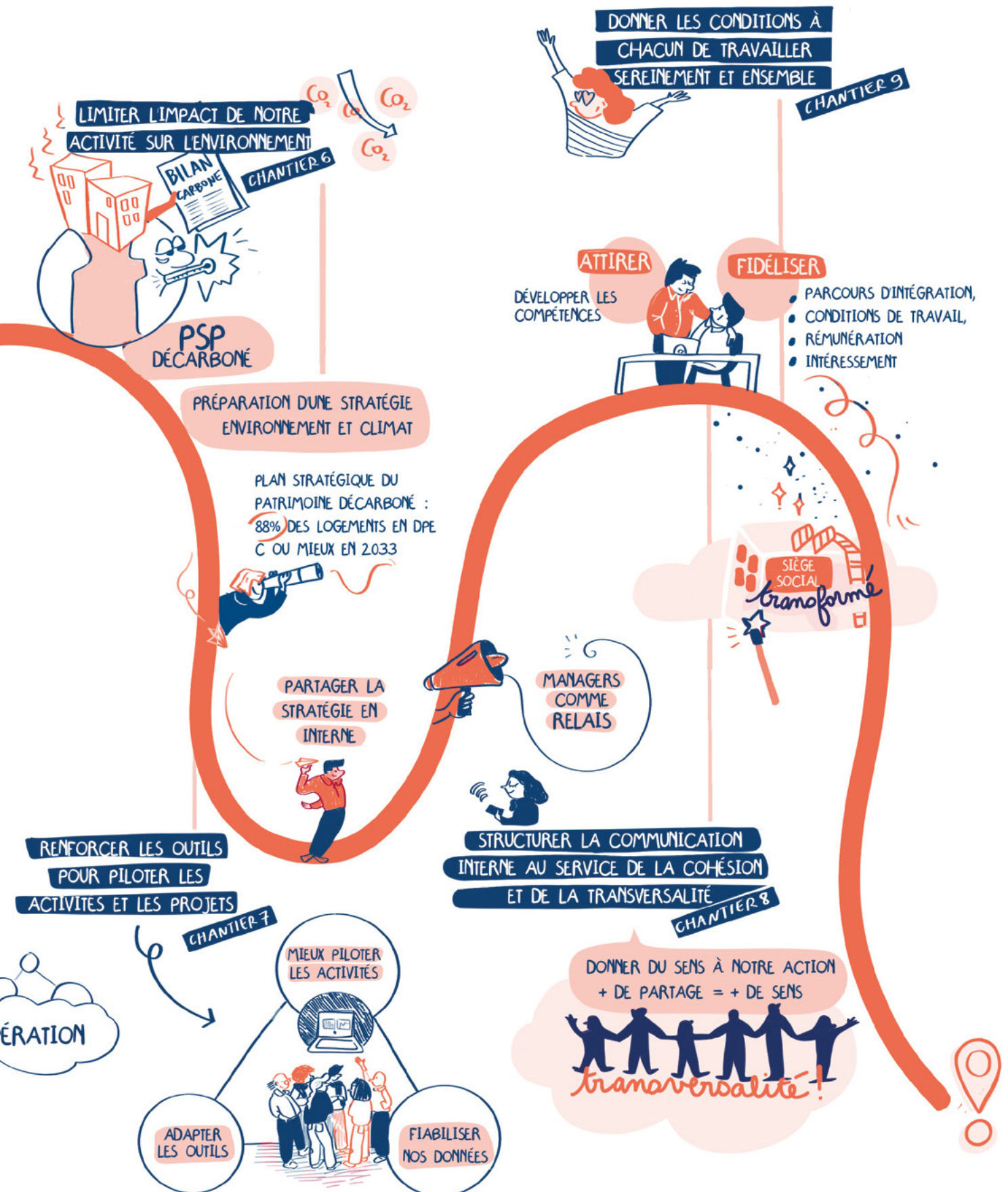
- des tâches préventives avec l'inspection et le changement des pièces d'usure des équipements,
- des travaux de remplacement d'équipements (par exemple : les menuiseries, chaudières, etc.) à réaliser sur les résidences Silène au cours d'une année.

La maintenance programmée représente un budget annuel moyen de 11 M€ pour les années à venir. En 2025, un diagnostic de l'ensemble des balcons des résidences a notamment été réalisé et a permis de planifier des actions correctives (travaux ou investigations complémentaires) pour un budget estimé de 4 M€ planifié sur les trois prochaines années.

CAP 2026 : le bilan

Notre projet d'entreprise touche à sa fin. Avant d'ouvrir un nouveau chapitre, retour sur le chemin parcouru.





Accompagner les habitants dans leurs parcours résidentiels

Face à la forte demande de logement, Silène met en œuvre des solutions pour accueillir davantage, offrir des habitats adaptés à l'évolution des besoins et fluidifier les parcours résidentiels.

Faciliter le parcours des demandeurs de logement social

Jusqu'à aujourd'hui, Silène a assuré un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement social.

8900 demandes actives de logements

8400 demandeurs reçus à l'accueil en 2025

En 2023, le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs établi par Saint-Nazaire Agglo a été modifié afin de mieux tenir compte des dynamiques locales. En conséquence, la décision a été prise de créer une Maison de l'habitat à Saint-Nazaire à laquelle serait transférée l'activité d'accueil du demandeur de Silène. Ce lieu ouvrira en avril 2026 et a vocation à devenir un espace unique et neutre dédié à l'information, à l'orientation et au conseil des habitants de l'agglomération, ainsi qu'un lieu d'échange pour fédérer les réseaux professionnels de l'habitat. Pour faciliter la mise en place de cette nouvelle organisation, Silène a travaillé de façon partenariale avec l'ADIL 44 qui va administrer ce lieu et exerce des activités similaires dans le département et l'agglomération nantaise.



Inauguration de la résidence Gaïa, à Guérande, octobre 2025

Attribuer les logements en fonction des besoins

Chaque semaine, les membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) étudient les dossiers de candidats préparés par les conseillers commerciaux afin d'attribuer les logements disponibles.

855 attributions de logement

Silène maximise sa capacité à loger en réduisant la vacance des logements pour les rendre le plus rapidement disponibles. Depuis 2021, Silène a amélioré son taux d'occupation de trois points grâce au chantier dédié de son projet d'entreprise, soit 300 logements loués en plus.

97,9% taux d'occupation annuel

Permettre le changement de logement lorsque les besoins évoluent

Pour que le parcours résidentiel accompagne les différentes étapes de la vie, Silène a pour objectif de maintenir entre 25 et 30 % la part de mutations (changement de logement pour une personne bénéficiant déjà d'un logement social) dans les attributions.

19% des attributions accordées à des ménages déjà logés chez Silène

On parle de mutations internes : **15 %** de celles-ci se font dans des logements neufs.

Politique aînés : faciliter le maintien dans le logement



Une locataire Silène, Résidence La Chesnaie, Saint-Nazaire

En 2025, Silène a poursuivi le travail entamé en 2024 sur sa politique aînés et noué de nouveaux partenariats afin que le vieillissement ne soit pas un frein au maintien dans le logement. Silène a ainsi signé une charte de lutte contre l'isolement avec la Ville de Saint-Nazaire et le CCAS et forgé un partenariat avec l'ADAR 44 pour développer un dispositif d'accompagnement à domicile. Sur la résidence du Petit Caporal, une démarche complète « d'aller-vers » a été mise en place à destination des seniors en partenariat avec les Petits Frères des Pauvres et Unicités. Elle fait écho à un dispositif similaire initié par la Maison de Quartier de Kerlédé auquel Silène participe également. Enfin, sur les résidences Gaïa et Impulsion, des projets d'Habitat Inclusif ont été déployés pour les personnes en perte d'autonomie.

Favoriser l'accès à la propriété

Silène propose une offre variée de logements à la vente afin de développer le parcours résidentiel des ménages, leur permettre d'accéder à la propriété et encourager la mixité sociale dans son parc de logements sociaux.

L'offre en vente est particulièrement riche : en matière de territoires – sur les communes de Saint-Nazaire Agglo et CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo – comme de typologie. Elle peut concerner des appartements ou maisons neufs en accession abordable (BRS, PSLA), anciens ou des terrains à bâtir afin de correspondre à tous les besoins.



Livraison d'une maison en Bail Réel Solidaire (BRS) en mai 2025 à Guérande

État des ventes 2025

48 logements et **7** garages dans le patrimoine ancien

15 logements neufs en Bail Réel Solidaire

4 terrains à bâtir



CAP 2026 : parole aux pilotes

« À l'heure du bilan de CAP 2026, le résultat d'une hausse de près de 3 points du taux d'occupation des logements depuis 2021 est une belle réussite collective. 3 points d'occupation en plus, ce sont près de 300 ménages supplémentaires logés soit environ 600 personnes. Les efforts consacrés à l'optimisation du taux d'occupation pour toutes les causes de vacance ont porté leurs fruits : chaque dixième gagné permet de loger davantage dans le contexte d'un marché de l'habitat toujours plus tendu. Un objectif atteint, véritablement utile pour les habitants et porteur de sens pour les équipes ! »

Christelle Boche,
pilote du chantier « Faire du taux d'occupation des logements la priorité de toutes les équipes »



Assurer une présence quotidienne au service des habitants

Une forte présence de proximité

49 chargés de proximité interviennent quotidiennement pour répondre aux demandes des locataires, entretenir le patrimoine et assurer le nettoyage journalier des résidences.



« L'été à Saint-Nazaire », Résidence du Petit Caporal, juin 2025

Bien habiter, ce n'est pas seulement bénéficier d'un logement confortable, c'est aussi évoluer au quotidien dans un environnement propre, sécurisé et apaisant. C'est pourquoi les équipes de Silène nettoient chaque jour les halls des résidences et chaque semaine les cages d'escalier. Ces passages réguliers sont l'occasion d'échanger avec les habitants et de maintenir le lien.

Pour offrir un service plus clair et plus efficace, Silène a fait évoluer la disposition de ses Points-Accueil en 2025. Certains Points-Accueil ont été regroupés – portant leur total à trois – avec l'objectif de renforcer la présence des équipes sur chaque secteur, de mutualiser leurs forces et d'améliorer la continuité de service sans jamais modifier l'engagement de Silène auprès des locataires.

Enfin, pour lutter contre les dépôts sauvages dans ses résidences, Silène a formé 8 salariés volontaires pour être assermentés en janvier 2026. L'objectif est de renforcer la prévention et de permettre, en dernier recours, la verbalisation d'infractions. Cette démarche est encadrée par la loi, menée avec pédagogie et en privilégiant le dialogue.



Inauguration du Point-Accueil Ville Ouest et Communes extérieures, Place Nadia Boulanger à Saint-Nazaire en octobre 2025

Engagés pour lutter contre les dépôts sauvages

Les équipes de proximité constatent régulièrement des abords de résidences dégradés, des accès bloqués ou des parties communes encombrées. Ces incivilités nuisent à la qualité de vie, à l'hygiène et au bien-vivre ensemble. Pour y mettre fin, Silène déploie un plan d'actions: sensibilisation des locataires, identification des auteurs, facturation des frais d'enlèvement et sanction sous forme d'amendes avec l'assermentation des chargés de proximité. Afin de faire de cette problématique l'affaire de tous, une campagne de communication a été menée avec un dossier dédié dans le magazine des locataires et un relais de la communication de la mairie à ce sujet.

Assurer le suivi des demandes de locataires

Une équipe complète se tient à disposition pour répondre aux diverses demandes:

- **126 personnes** en contact quotidien avec les habitants sur les résidences, en accueil et bureaux décentralisés
- **5 400 appels téléphoniques** décrochés par mois en moyenne
- **130 courriers** reçus par mois en moyenne
- **Une présence physique et téléphonique** assurée par Silène de 8h30 à 18h en semaine (hors pause méridienne) au siège ou en point accueil. En dehors de ces horaires, un service d'astreinte externe est disponible et assure la gestion des urgences techniques: pour la résolution des demandes complexes, ce service est en lien avec un technicien et un directeur qui assurent une astreinte 24h/24 et 7j/7

83,9 %: taux de satisfaction global des locataires
(+ 1 point vs 2024 - département de Loire-Atlantique: 81,4 %)

Une équipe se tient à disposition pour proposer des solutions personnalisées aux locataires qui rencontreraient des difficultés à payer leurs loyers (échéancier, dossiers pour solliciter des aides, etc.).

L'objectif: maintenir le locataire dans son logement.

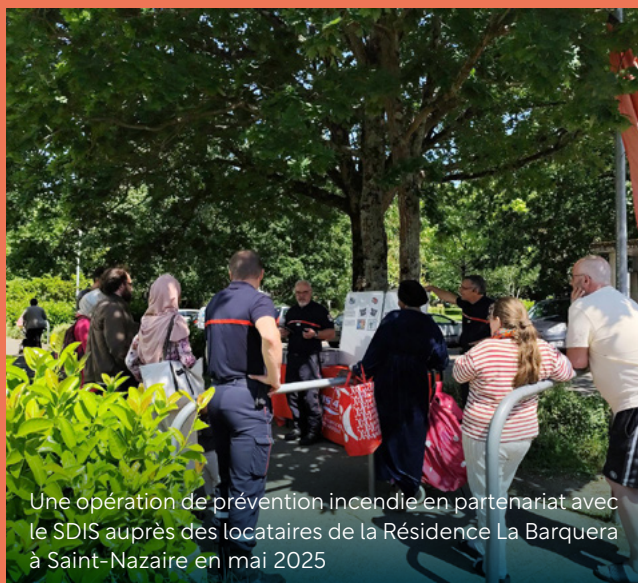
- **3 083 plans** d'apurement consentis à 2 415 locataires en 2024.

Des idées aux actions: Silène agit pour des quartiers vivants, solidaires et durables

En s'appuyant sur des partenariats solides, Silène a mené, en 2025, une vingtaine d'actions concrètes et ambitieuses sur le terrain pour améliorer le quotidien des habitants. Celles-ci sont pleinement alignées avec les 4 piliers du contrat de ville pour des quartiers plus sûrs, d'émancipation, en transition et de plein emploi.

Parmi ces actions:

- plusieurs opérations de prévention incendie en partenariat avec le SDIS auprès des locataires des résidences La Barquera, Cardurand, Poincaré et Jeanne Barret (Saint-Nazaire),



Une opération de prévention incendie en partenariat avec le SDIS auprès des locataires de la Résidence La Barquera à Saint-Nazaire en mai 2025

- une nouvelle opération balcons fleuris à Montoir-de-Bretagne, pour permettre aux locataires d'embellir leurs balcons à l'aide d'un matériel fourni par Silène, et la reconduction de cette opération à la Bouletterie (Saint-Nazaire),
- une distribution du miel produit par les ruches de la résidence la Bouletterie en partenariat avec « le rucher des bois perdus » (Saint-Nazaire),
- 3 ateliers de fabrication de produits d'entretien écologiques au Petit Caporal, à la Galicherais et à Prézégat (Saint-Nazaire),
- Destifoot: la possibilité pour de jeunes habitants de participer à des stages de la Ligue de Football des Pays de la Loire à prix réduit,
- l'interprétation par dix musiciens de la Philharmonie des deux mondes d'un programme qui traverse les grands chefs d'œuvre du 17^e au 20^e siècle au pied des résidences Prézégat et Isau (Saint-Nazaire),
- La deuxième phase de la plantation de plantes et bulbes provenant du lycée horticole de Guérande en pied de résidence avec les habitants de la résidence Madeleine Birembaut (Saint-Nazaire),
- une opération Quartier Propre à Avalix (Saint-Nazaire),
- l'inauguration du nouveau Point-Accueil Place Nadia Boulanger à Saint-Nazaire en présence des habitants.

À ces actions s'ajoutent 26 manœuvres d'entraînements de pompiers avec le SDIS de Saint-Nazaire pour rendre plus efficaces les interventions en cas de sinistre et mieux protéger les habitants.

Garantir la qualité des lieux de vie

L'entretien du patrimoine : un enjeu collectif

Outre les actions quotidiennes des équipes de la proximité, l'entretien du patrimoine Silène est assuré par 16 personnes.

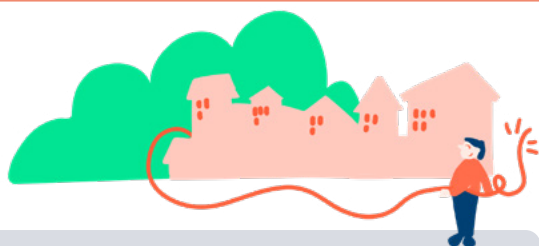
Cet effectif contribue activement à l'entretien de nos **10716 logements** avec, en 2025, environ **17 M€** consacrés à la maintenance des résidences.

Le plan d'entretien et le PSP (voir en page 7) régissent la maintenance programmée mais, parce qu'il est impossible de prévoir l'imprévisible, Silène assume quotidiennement des tâches de maintenance préventive et curative :

- des interventions ponctuelles de réparation en cas de dégât (exemple : réparation d'une porte de hall, d'éclats béton, etc.),
- la remise en état de **1000 logements par an** lorsqu'ils sont libérés par leurs occupants, avant leur relocation,
- la gestion de contrats d'entretien des logements et résidences (chauffage, espaces extérieurs etc.).

En plus de la maintenance, Silène a consacré **26 M€ à la réhabilitation de logements** en 2025.

Par ailleurs, pour 5 € par mois, les locataires bénéficient d'un contrat d'entretien multi-services (chaudière, plomberie, électricité) auprès d'un prestataire qui intervient sur l'ensemble du patrimoine Silène, pour un service accessible en permanence.



4 000 logements raccordés au Réseau de Chaleur Urbain

La construction du futur réseau de chaleur de la ville de Saint-Nazaire a démarré et signifie, pour Silène, le raccordement de 4000 logements d'ici 2029. Ce raccordement permettra de diminuer les émissions de gaz à effet de serre associées aux résidences concernées à la faveur d'un mix énergétique moins émissif et garantira une meilleure stabilité des prix des tarifs aux locataires bénéficiaires.



Résidence Le Plessis, Saint-Nazaire, réhabilitée en juillet 2025

CAP 2026 : parole aux pilotes

« La qualité des lieux de vie est indissociable de la question de la sécurité des habitants. Celle-ci est l'affaire de plusieurs acteurs de terrain dont Silène fait partie. Nous avons ainsi signé une convention tranquillité avec la justice, le sous-préfet, la Ville et la police et renforcé notre participation aux instances de tranquillité publique. Pour garantir la sécurité des habitants, Silène travaille de façon partenariale avec la police qui surveille de façon accrue les logements vacants ou en travaux pour lutter contre le trafic. Enfin, pour prévenir le risque d'incendie, plusieurs interventions des pompiers (partenariat SDIS de Saint-Nazaire) sont programmées auprès des habitants afin de les sensibiliser. »

Angéline Briais, pilote du chantier « Déployer une politique globale et partenariale de sécurité »



Promouvoir le logement pour tous et accueillir les plus fragiles



Une locataire Silène, Résidence Oxygène, Saint-Nazaire

Pour que le logement soit la première pierre d'une vie digne, Silène s'engage en faveur de tous les publics, y compris des plus fragiles.

- **58 dispositifs d'hébergement** spécifiques pour loger les personnes en situation de handicap, proposer de l'hébergement d'urgence, des logements dédiés aux jeunes et aux aînés, aux personnes en insertion, aux victimes de violence ou aux réfugiés.
- **335 logements** gérés par **16 associations**.
- **16 % des attributions totales** sont faites à des associations.
- Une conseillère en économie sociale et familiale accompagne les locataires et les met en relation avec des partenaires lorsque nécessaire.

Petit Caporal: solidarité et entraide pour les seniors



Pour lutter contre l'isolement des aînés, Silène a engagé un partenariat fort avec les associations Unis-Cité et Les Petits Frères des Pauvres dans le cadre d'une expérimentation sur la résidence du Petit Caporal. Ensemble, ces acteurs unissent leurs forces pour aller à la rencontre des résidents. Depuis le début de la démarche, 73 habitants âgés de 60 ans et plus ont été contactés par téléphone ou visités à domicile. L'objectif: échanger, écouter, proposer des activités ou un accompagnement adapté à chaque situation. Les équipes ont mis en place plusieurs animations collectives au sein de la résidence: cafés conviviaux, jeux de société, temps d'échanges, interventions sur des thématiques de santé... De même, Pour les personnes qui le souhaitent, un accompagnement individuel peut être proposé afin de les orienter vers les bons interlocuteurs: activités culturelles ou sportives, démarches administratives, accès aux droits, etc.

CAP 2026 : parole aux pilotes



« Pour prévenir les situations d'incurie et favoriser le maintien dans le logement des ménages fragiles, nous avons lancé le dispositif Silinhab en partenariat avec Solidarité Estuaire, l'ADAR 44, le CCAS de Saint-Nazaire, le service HSE de la Ville de Saint-Nazaire et le Centre Hospitalier de Saint-Nazaire.

À partir d'une démarche d'aller-vers, ce dispositif vise à améliorer les conditions de santé des habitants concernés, restaurer un habitat fonctionnel et sécurisé et prévenir les expulsions et ruptures de parcours. Il a également pour objectif de développer les compétences collectives des

équipes pour mieux comprendre et traiter les problématiques d'incurie (échanges, formation). Le dispositif prévoit l'accompagnement de locataires sur six mois, renouvelables, pour dix ménages accompagnés en continu. »

Karine Macé, pilote du chantier « Structurer et déployer les politiques sociales »

Travailler ensemble pour mieux loger



Un siège réunissant les équipes pour mieux accueillir les locataires

Lors des deux dernières années, Silène a engagé des travaux pour agrandir et moderniser son siège. Au cœur du projet : la réunion d'équipes jusque-là disséminées et l'amélioration de l'expérience locataire. Pour des raisons environnementales et économiques, Silène a fait le choix de réhabiliter plutôt que reconstruire le bâtiment existant.

L'un des grands chantiers a concerné la refonte de l'accueil, désormais entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite, plus lisible, confortable et adapté aux besoins des habitants. La qualité de service a également été renforcée avec le regroupement de plusieurs équipes au sein du siège et l'accueil de 50 salariés supplémentaires dans ses murs. Trois pôles proximité sont désormais réunis au sein du siège aux côtés du service d'accueil des locataires. Les équipes en charge de la clientèle ainsi que le service des politiques sociales et recouvrement ont également pu rejoindre les locaux, permettant d'unifier les services accessibles dans un point unique.

Dans les bureaux, de nouveaux espaces de travail ont été pensés pour faciliter la collaboration entre les équipes, dont la réunion ouvre la voie à des synergies nouvelles. Une véritable transformation pour plus de fluidité, d'efficacité et de confort de travail !



Un nouvel espace accueil au siège au service de l'expérience locataire

Recrutement et intégration : des étapes capitales

Pour faire du collectif une force, Silène a renforcé à chaque étape son parcours collaborateur au cours des derniers exercices. En matière de recrutement, les canaux de publication des offres ont été multipliés et des partenariats ont été noués avec des écoles, à l'image de celui conclu avec l'ESPI. En 2025, Silène a de nouveau été référencée « entreprise accueillante ».

17 CDI
et **21** CDD

5 transformations
de CDD en CDI

4 alternants
en poste

Tous les nouveaux collaborateurs bénéficient d'un parcours d'intégration complet : livret d'accueil, rencontres et formation avec les différents services. L'organisation s'articule autour d'un tronc commun pour tous les arrivants et d'échanges personnalisés selon le poste.

UNITER : faire du collectif une force

Au sein d'UNITER, union de trois bailleurs de Loire-Atlantique à laquelle Silène appartient, les projets collectifs se poursuivent. Outre de nombreux échanges liés aux pratiques professionnelles, de grands projets se déploient, à l'image du projet de refonte de la donnée patrimoniale qui vise, à terme, à permettre une modernisation des usages et faciliter le partage entre bailleurs. Pour des achats plus efficaces, des marchés et abonnements sont mutualisés tandis que le forum des entreprises permet toujours de réunir les partenaires actuels et futurs pour davantage de collaboration. Des actions communes sont également organisées autour de thématiques comme la décarbonation, le contrôle interne, le recouvrement des impayés ou l'innovation sociale.

uniter





Préserver l'environnement

Conscient de l'impact environnemental des activités de construction et d'exploitation de logements, Silène veille à minimiser son empreinte, qu'il s'agisse de ses choix patrimoniaux ou de l'exemplarité de ses pratiques.

Intégrer les impératifs environnementaux à la vision patrimoniale

L'évolution à 10 ans prévue pour les résidences Silène (voir en page 7) tient compte d'impératifs environnementaux importants : lorsque c'est possible, réhabiliter plutôt que démolir et reconstruire, raccorder 4 000 logements au réseau de chaleur urbain – avec, au terme du projet, 88 % de la chaleur produite à partir d'énergies renouvelables –, prendre des mesures en faveur de la biodiversité sur les chantiers ou porter, à l'avenir, une réflexion sur le cycle de l'eau sont autant de sujets qui font partie de la vision du bailleur. En matière de climat, un objectif guide l'évolution du patrimoine : que tous les logements soient classés A ou B du point de vue de l'énergie et des gaz à effet de serre en 2050. Le Plan Stratégique du Patrimoine décarboné prévoit déjà que **88 % des logements seront classés C ou mieux en 2033**.

La répartition des étiquettes énergie/GES des logements Silène

DPE	Silène 2024 (avant PSP)	Silène 2033 (après PSP)	Logements sociaux français	Parc français des résidences principales
A	0 %	0 %	8 %	3 %
B	2 %	44 %	15 %	5 %
C	53 %	44 %	32 %	27 %
D	31 %	9 %	29 %	34 %
E	10 %	0 %	13 %	18 %
F	2 %	0 %	3 %	8 %
G	1 %	0 %	1 %	5 %
NR	1 %	3 %		

Fidéli 2022, Ademe, base des DPE octobre 2024 - mars 2025. Calculs SDES

Une démarche en cours de construction

En 2024, Silène a réalisé son premier bilan des émissions de gaz à effet de serre, portant sur l'année 2023. Celui-ci doit servir de base à la construction d'une trajectoire carbone, en cours de préparation. D'autres sujets environnementaux seront progressivement incorporés à une future politique environnementale afin que les enjeux planétaires fassent partie intégrante de la stratégie de Silène à l'occasion du prochain projet d'entreprise, prévu en 2026.

CAP 2026 : parole aux pilotes

« Dans ses constructions et réhabilitations actuelles, Silène expérimente un certain nombre de dispositifs destinés à réduire son empreinte environnementale. Matériaux biosourcés avec les murs en terre crue de la résidence Gaïa, à Guérande, ou les bardages bois de plus en plus nombreux sur nos résidences, installation d'une centrale de panneaux solaires photovoltaïques à l'Île du Pé, réemploi de matériaux dans le cadre de la réhabilitation à La Berthauderie ou encore lors de la déconstruction des Landettes. Pour la rénovation de sa résidence du Poulan, à Batz-sur-mer, Silène a également fait le choix de préserver la biodiversité pendant les travaux grâce notamment à la pose de chiroptères, abris destinés aux chauves-souris, ou de nichoirs à oiseaux intégrés aux façades. »

Karen Archambeau, pilote du chantier « Limiter l'impact de notre activité sur l'environnement »



Maîtriser nos équilibres financiers

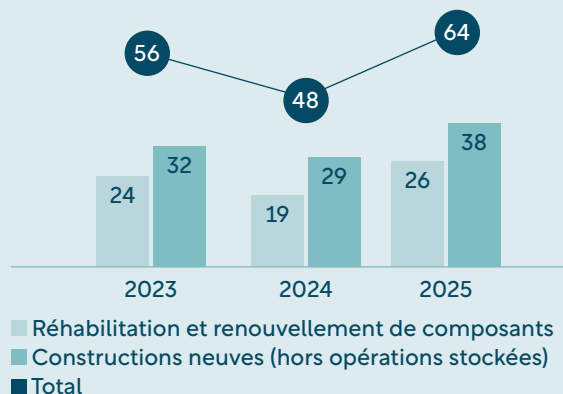
ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS

Les investissements en 2025 s'élèvent à **64 M€**, en hausse de 16 M€ par rapport à 2024 et se détaillent comme suit :

- concernant les **constructions neuves**, les investissements passent de 29 M€ à 38 M€ (+31 %) en raison notamment d'une hausse des mises en chantier et des acquisitions en VEFA,
- concernant les **opérations de réhabilitation**, les investissements passent de 19 M€ à 26 M€ (+36 %), portés notamment par les opérations Robespierre (5,6 M€) et Berthauderie (3,9 M€).
- Dans le cadre du nouveau **PSP décarboné**, 308 M€ seront consacrés à la réhabilitation et la maintenance des bâtiments d'ici 2033 tandis que 443 M€ seront consacrés à la construction neuve sur la même période.

ÉVOLUTION DEPUIS 2022

Investissements (en M€)



AUTOFINANCEMENT NET HLM

Silène présente un **autofinancement net HLM 2025 de 13,2 %**, en progression par rapport à 2024 où il atteignait 10,9 %. Cette augmentation s'explique principalement par une **hausse des dégrèvements TFPB** (pour travaux PMR et d'économie d'énergie).

L'**autofinancement net HLM 2025** viendra **renforcer les fonds propres** de Silène pour **contribuer au financement** des programmes de **construction neuve** et de **réhabilitation** du patrimoine existant.

AUTOFINANCEMENT NET HLM

en % des loyers



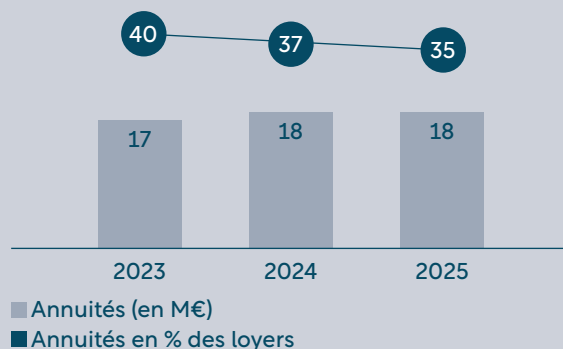
POIDS DE LA DETTE

Malgré des investissements significatifs, la baisse successive du taux du Livret A à 2,4 % au 1^{er} février 2025 et à 1,7 % au 1^{er} août 2025, a contribué à la stabilisation des annuités à hauteur de 18 M€ en 2025.

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, Silène dispose d'une part significative d'emprunts à taux fixe (28 %), ce qui contribue à contenir le poids de la dette.

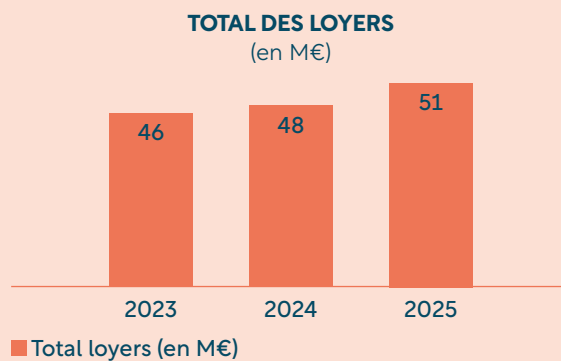
ÉVOLUTION DES ANNUITÉS

(en M€ et en % des loyers)



LES LOYERS

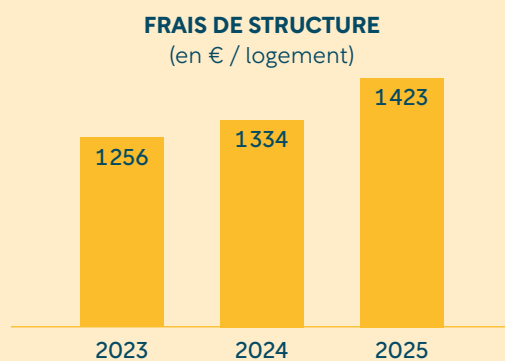
Les loyers atteignent 51 M€ en 2025, en progression de 3 M€ par rapport à 2024. Cette évolution résulte principalement de la hausse du nombre de logements quittancés, de la revalorisation des loyers, et d'une baisse de 0,6 M€ de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), imposée aux bailleurs sociaux depuis le 1^{er} février 2018 afin de compenser la réduction des APL.



LES FRAIS DE STRUCTURE

Les frais de structure comprennent les frais de gestion (hors frais de copropriété) et les frais de personnel. Ils s'affichent à 1 423 € / logement en 2025 contre 1 334 € / logement en 2024.

Cette hausse résulte notamment des frais de gestion avec la hausse des cotisations d'assurance ainsi que des frais d'études réalisés, en particulier pour la sécurisation des balcons, et malgré une politique globale de maîtrise des frais de structure.



silène

L'HABITAT AU CŒUR.



Remerciements

Tous ensemble, engagés au service des locataires, des partenaires et des collectivités, au quotidien et sur le terrain. Parce que sans vous, rien de tout cela ne serait possible. Alors merci à vous !

Crédits photos @ Mr. Timmy, V. Joncheray, Rudy Burbant, Léon Grosse, Patrick Miara, Simon Guienne, Magenta Films, Didier Carluccio, Silène
Illustrations @ Fanny Didou - Création @VUPAR

Membre de la société
de coordination



NOUS CONTACTER :
Du lundi au vendredi
de 8h30 à 18h
02 53 48 44 44

NOUS ÉCRIRE :
Silène
Office Public de l'Habitat
CS 70063
44602 Saint-Nazaire

**INFOS PRATIQUES,
CONTACTS,
ACTUALITÉS :**
www.silene-habitat.com

