

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003461

Le 16 mars 2026

VIA DOTELEC - FAST Actes

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 12 MARS 2026

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Délibération n°<br><br>1 | ADOPTION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU<br>11 DECEMBRE 2025 |
|--------------------------|--|

L'An deux mille vingt-six, le 12 mars, à 15 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle côté jardin, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Xavier PERRIN, Mme Céline GIRARD, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, Mme ELIANE VALLEE, M. Philippe LEROUX, Mme Marie-Claire JOUBERT, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIN, M. PATRICK LAMOOT

**POUVOIRS :**

M. Claude AUFORT donne pouvoir à M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, M. Jean-Pierre TARAUD donne pouvoir à M. Philippe LEROUX, M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à Mme Marie-Claire JOUBERT

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Pierre LE COCQ

**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 Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux

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

**PROCES VERBAL**

Conseil d'Administration de SILENE – Jeudi 11/12/2025

L'An deux mille vingt-cinq, le onze décembre, à 15h, le Conseil d'Administration de SILENE s'est réuni en salle du Conseil, au siège de Silène, au 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire. Monsieur Xavier PERRIN préside la séance.

| Administrateurs  | Absent excusé     | Donne pouvoir à                             |
|--|-------------------|---|
| <b>Représentants du Conseil Communautaire</b>  |                   |   |
| Monsieur Xavier PERRIN   |                   |   |
| Monsieur Franck HERVY  | X                 | Monsieur Xavier PERRIN                      |
| Madame Pascale HASSANE   |                   |   |
| Madame Céline GIRARD-RAFFIN  |                   |   |
| Monsieur Claude AUFORT   | X                 | Madame Dominique TRIGODET                   |
| Madame Dominique TRIGODET  |                   |   |
| <b>Membres du collège des personnes qualifiées</b>   |                   |   |
| Monsieur Jean-Pierre TARAUD  |                   |   |
| Madame Eliane VALLEE   |                   |   |
| Monsieur DIDIER RIALLAND   |                   |   |
| Monsieur Philippe LEROUX   |                   |   |
| Monsieur Alain LE PAPE   |                   |   |
| Madame Michèle QUELLARD  | X                 | Madame Céline GIRARD-RAFFIN                 |
| Madame Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE   | à partir de 16h30 | Madame Dominique TRIGODET à partir de 16h30 |
| <b>Membre désigné par la CAF de la Loire-Atlantique</b>  |                   |   |
| Madame Marie-Claire JOUBERT  | X                 | Monsieur Nicolas PALLIER                    |
| <b>Membre désigné par la CFDT de Loire Atlantique</b>  |                   |   |
| Monsieur Jean-Pierre CRESPIN   |                   |   |
| <b>Membre désigné par la CGT de Loire Atlantique</b>   |                   |   |
| Monsieur Pierre LE COCQ  | X                 | Monsieur Patrick LAMOOT                     |
| <b>Membre désigné par l'UDAF</b>   |                   |   |
| Monsieur Nicolas PALLIER   |                   |   |
| <b>Membre désigné par ACTION LOGEMENT</b>  |                   |   |
| Monsieur Dragan JONOVIC  |                   |   |
| <b>Membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées</b> |                   |   |
| Madame Valérie GAUTHIER  |                   |   |
| <b>Membres représentants des locataires</b>  |                   |   |
| Monsieur Patrick LAMOOT (CNL)  |                   |   |
| Monsieur Gérard MALCAVAT (CNL)   |                   |   |
| Madame Annie ROBERT (CLCV)   |                   |   |
| Madame Chrystelle SORIN (CGL)  | X                 | Madame Annie ROBERT                         |
| <b>Membre représentant le CSE</b>  |                   |   |
| Monsieur Laurent DAUDIN  |                   |   |
| <b>Invités</b>   |                   |   |
| Monsieur Le sous-Préfet Eric DE WISPELEARE   | X                 |   |
| Monsieur Olivier PORTEAU - DDTM  |                   |   |

**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 (22/23), le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.**

Monsieur Xavier PERRIN ouvre la séance à 15h.

**Introduction**

Monsieur Xavier PERRIN débute ce conseil d'administration par un hommage à Monsieur Jean-René BRIAND, ancien administrateur de SILENE. Il salue son investissement pendant les six années de son mandat. Le Conseil d'Administration marque une minute de silence en sa mémoire.

**Délibération n°1 : Adoption du procès-verbal du Conseil d'Administration du 16 octobre 2025**

Les administrateurs ne formulent pas de remarque.

La délibération est mise aux voix. Monsieur Alain LE PAPE s'abstient en raison de son absence lors du précédent Conseil d'Administration.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 1 (Monsieur Alain LE PAPE)

- La délibération est adoptée à la majorité.

**Information n°2 : Compte-rendu des décisions du Bureau dans le cadre de sa délégation**

Madame Sandrine WILLIAMSON présente les décisions prises par le Bureau dans le cadre de sa délégation.

Les administrateurs prennent acte.

**Délibération n°3 : Approbation du budget primitif 2026**

En introduction, Madame Sandrine WILLIAMSON rappelle le cadre réglementaire du budget primitif 2026 (BP 26).

Cet exercice financier fait suite au débat d'orientation budgétaire 2026 (DOB) qui s'est tenu lors du dernier conseil d'administration, en octobre 2025. Elle rappelle les hypothèses qui avaient alors été retenues et ont légèrement été amendée du fait des mises à jours des différentes institutions économiques :

- Un taux du livret A estimé à 1,5% à partir du 1er février 2026 (versus 1,7% dans le DOB 26, dernière prévision disponible) ;
- Une inflation prévisionnelle à 1,3% en 2026 (hypothèse Banque des Territoires) ;
- Un Indice des Coûts de la Construction (ICC) avec une hausse estimée à 1,7% en 2026 (hypothèse Banque des Territoires) ;
- Une hausse des loyers de 1,04% en 2026 (votée en CA d'octobre 2025).

Monsieur Pierre HELFER en vient ensuite aux indicateurs résultants des choix budgétaires proposés :

### **Autofinancement net HLM**

- A l'atterrissage 25, l'autofinancement net s'établit à 12,5%, en augmentation de +1,5 pts vs le BP 25, due principalement à :
  - une hausse de +1,4 M€ des dégrèvements TFPB pour travaux PMR et d'économies d'énergie (TEE),
  - une baisse de -0,4 M€ de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) à la suite de la mesure gouvernementale de -200 M€ au niveau national en 2025 (cf. Arrêté du 21 mai 2025).

Madame Sandrine WILLIAMSON remarque que la RLS a fait l'objet d'une diminution proposée par le Sénat dans le Projet de Loi de Finance 2026. Toutefois, ces modifications restent incertaines en l'absence de version finale du texte.

- Au BP 26, l'autofinancement net s'élève à 15,7%, soit +3,2 pts par rapport à l'atterrissage 25, porté par une augmentation de 1,5 M€ de dégrèvements TFPB, avec un objectif de 4,0 M€ en 2026.

Monsieur Pierre HELFER précise que le levier que l'important volume de réhabilitations participe à l'importance du montant dégrévé, les dégrèvements n'ayant pas impact sur les recettes fiscales de l'agglomération.

### **Résultat net**

Le résultat net s'élève à 2,0 M€ à l'atterrissage 25 et à 3,8 M€ au BP 26. Cette évolution positive s'explique essentiellement par les mêmes facteurs que ceux identifiés précédemment pour l'autofinancement net : la baisse de la RLS en 2025 et l'augmentation des dégrèvements TFPB en 2025 et 2026.

Au-delà de ce constat, deux tendances structurelles ressortent :

- la poursuite de la tendance baissière du résultat d'exploitation, principalement en raison de la hausse des dotations aux amortissements (liée aux investissements) avec +0,9 M€ entre le BP 26 et l'atterrissage 2025) ;
- une inflexion du résultat financier, avec une résorption du déficit, due à la baisse du taux du livret A, et par conséquent à une diminution des charges financières de -1,9 M€ entre l'atterrissage 25 et le BP 26.

Monsieur Pierre HELFER fait part d'une évolution du plan comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2026, impactant le résultat exceptionnel – composante du résultat net – de Silène. Le résultat exceptionnel est désormais composé uniquement d'événements majeurs et inhabituels. Les produits de la vente de logements existants, dégrèvements TFPB et la quote-part des subventions d'investissement reprise au compte de résultat remontent dans le résultat courant du bailleur.

Le budget 2026 suit l'ancienne norme comptable afin de faciliter sa comparabilité. Les comptes clôturés de 2025 seront présentés également suivant cette norme, la réforme n'étant pas appliquée *a posteriori* sur les comptes 2025. En revanche, pour l'appréciation des comptes 2026, il faudra tenir compte de cette réforme et ne pas interpréter la forte hausse du résultat d'exploitation comme une surperformance du bailleur.

Monsieur Xavier PERRIN insiste sur le fait que la vente de HLM ancien se fait davantage sous contrainte économique que par volonté.

Madame Sandrine WILLIAMSON complète : au même titre que les ventes, les dégrèvements TFPB permettent de financer l'activité importante de l'office en construction et réhabilitation.

Monsieur Pierre HELFER Présente ensuite les budgets 2026 de fonctionnement et d'investissement de Silène.

### **Budget de fonctionnement**

- Les loyers au BP 2026 sont estimés à 50,9 M€, en hausse de 1,3% par rapport à l'atterrissage 25.
- L'objectif de vente de 46 logements au BP 25 a été reconduit au BP 26.
- Un projet interne d'optimisation des dégrèvements TFPB (pour travaux PMR et TEE) a été mené en 2025, avec des objectifs 2025 et 2026 revus significativement à la hausse, à hauteur de 2,5 M€ en 2025 et 4,0 M€ en 2026.

Madame Sandrine WILLIAMSON souligne le rôle crucial de l'ingénierie financière pour maximiser ces dégrèvements et maintenir l'activité de Silène.

Monsieur Pierre HELFER met en avant le caractère financier et technique combiné des montages opérés par les équipes, les caractéristiques techniques associées aux composantes d'opération pouvant faire l'objet d'un dégrèvement étant parfois très précises (ex : hauteur des bacs à douche au centimètre près pour être considéré adaptés).

Monsieur Xavier PERRIN rappelle l'objectif premier associé à ces recettes : permettre la réhabilitation du parc de logements SILENE.

- Les services extérieurs, dont la maintenance de logements, s'élèvent à 10,6 M€, en hausse de 2,8% par rapport à l'atterrissage 2025. L'évolution de la maintenance de fonctionnement (+4,7%) reflète les dispositions du Plan Stratégique du Patrimoine adopté en juin par le CA.

L'assurance multirisque faisant partie de ces services extérieurs, Madame Sandrine WILLIAMSON fait part du projet à l'échelle d'UNITER pour faciliter la contractualisation l'an prochain d'une multirisques. La question de l'assurance est devenue de plus en plus épineuse et les assureurs sont réticents à assurer un bailleur social. Elle rappelle les actions mises en œuvre pour atténuer les risques qui menacent le patrimoine, à l'image du partenariat avec les pompiers. Ces actions doivent être valorisées auprès des assureurs pour faciliter la contractualisation d'une assurance multirisque.

Monsieur Dragan JONOVIC demande si ces difficultés à trouver un assureur sont une tendance nationale. Monsieur Xavier PERRIN répond par l'affirmative, compris au niveau des collectivités, trouver un assureur est compliqué, les clauses des contrats excluent davantage de situations et offrent moins de garanties.

Monsieur Dragan JONOVIC demande si la mutualisation des contrats d'assurance peut s'opérer entre bailleurs.

Madame Sandrine WILLIAMSON répond que l'intérêt de cette mutualisation n'a pas été démontré par nos expériences. L'effort commun encadre que réflexion sur les méthodes pour trouver un assureur. Toutefois, cette solution pourrait être mise en place dans le cas de besoins simultanés entre bailleurs – à condition que les calendriers de marchés s'accordent.

Toujours au sujet des services extérieurs, Monsieur Pierre HELFER relève une inflation des coûts informatiques liés à la place prépondérante des logiciels d'analyse et de gestion des données dans l'activité des bailleurs.

Monsieur Jean HOUSSET complète : SILENE est se dote de STONAL, une solution qui permet d'avoir une meilleure visibilité à long terme sur le patrimoine, ses caractéristiques et ses composants.

Madame Sandrine WILLIAMSON abonde : cette solution logicielle permettra une progression importante dans la gestion prévisionnelle de l'entretien du patrimoine.

- Les annuités d'emprunt prévisionnelles du BP 26 s'élèvent à 19,3 M€ en hausse de 0,6 M€ par rapport à l'atterrissage 2025. Les mécaniques de taux variables permettent de maîtriser cette hausse.

- Les frais de personnel NR selon le référentiel DIS (qui incluent notamment la taxe sur la rémunération) s'élèvent à 10 416 K€ au BP 26, contre 10 140 K€ à l'atterrissage 25, avec cependant une stabilité du ratio *Frais de personnel / loyers (référentiel DIS)* depuis 2023.
- La variation des impôts et taxes repose essentiellement sur l'augmentation prévisionnelle de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

### **Budget d'investissement**

- Les deux principales composantes du budget d'investissement sont les budgets de la construction neuve (soit 58%) et de la réhabilitation (soit 31%). Monsieur Pierre HELFER rappelle les volumes d'opérations impliqués.
- La réalisation du BP 26 d'investissement nécessitera la mobilisation de 17,4 M€ de fonds propres.

Monsieur Pierre HELFER conclut sur un constat : l'activité courante prévisionnelle 2026 ne permettra pas de couvrir les besoins prévisionnels en fonds propres avec un déficit de -2,2 M€ (contre -5,4 M€ au BP 25). Bien que l'autofinancement net et le niveau de vente soient importants, ce déficit demeure.

Madame Sandrine WILLIAMSON complète : ce déficit érode le potentiel financier de SILENE.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir approuver ce budget prévisionnel 2026. La délibération est mise aux voix.

### **Vote :**

Contre : 1 (Monsieur Pierre LE COCQ représenté par Monsieur Patrick LAMOOT)

Abstention : 4 (Messieurs Patrick LAMOOT et Gérard MALCAVAT, Mesdames Annie ROBERT et Chrystelle SORIN représentée par Madame Annie ROBERT)

➤ La délibération est adoptée à la majorité.

### **Délibération n°4 : Prospectives financières sous VISIAL 2025-2034**

Monsieur Pierre HELFER présente les projections à 10 ans de 2025 à 2034, avec une année de référence 2024. Pour rappel, les dernières prospectives financières sont celles validées en CA de juin 2025 sur la période 2024-2033, avec une année de référence 2023, et intégrant le nouveau PSP (2024-2033).

Les hypothèses de taux retenues sont les hypothèses macro-économiques de la Banque des Territoires de juin 2025 et retenues par la CGLLS. L'écart entre le Livret A et l'IRL est positif sur l'ensemble de la période et pèse donc sur les équilibres financiers.

Du point de vue des hypothèses opérationnelles :

- un volume moyen de logements neufs construits de 236 logements par an ;
- les hypothèses financières du PSP sont reprises pour les réhabilitations ;
- les hypothèses de vente prévoient une croissance progressive du nombre de biens vendus pour atteindre 60 logements par an à partir de 2032, avec une augmentation annuelle de 2% du prix de vente moyen ;
- un montant moyen de 2,5 M€ est retenu pour les dégrèvements TFPB.

Monsieur Pierre HELFER insiste sur l'importance de procéder à des mises à jours, en cohérence avec la mise à jour du PSP.

A dix ans, ces hypothèses ont les conséquences suivantes sur les agrégats financiers de Silène :

- l'autofinancement net ne franchit pas le seuil d'alerte de la CGLLS de 3,0%. Toutefois, l'autofinancement net est inférieur à 10% à partir de 2029.
- Le PFT (Potentiel Financier à Terminaison) est sécurisé jusqu'en 2032, en étant supérieur au seuil de vigilance de 1 000 €/lgt. Néanmoins, il franchit ce seuil de vigilance à la baisse à partir de 2033.



Monsieur Pierre HELFER tempère : les capacités de réaction de SILENE d'ici 2033 permettront de réagir et piloter le PFT, néanmoins, une vigilance permanente est de mise. Le PFT, indicateur qui permet de se comparer aux autres bailleurs, est scruté par les parties prenantes externes et permet à l'outil de production de logement de continuer à exister.

Il est demandé aux administrateurs d'émettre un avis favorable à ce prévisionnel. La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 1 (Monsieur Pierre LE COCQ représenté par Monsieur Patrick LAMOOT)

Abstention : 4 (Messieurs Patrick LAMOOT et Gérard MALCAVAT, Mesdames Annie ROBERT et Chrystelle SORIN représentée par Madame Annie ROBERT)

- La délibération est adoptée à la majorité.

**Information n°5 : Cadrage et gestion de la trésorerie**

Monsieur Pierre HELFER présente l'état et les mouvements de trésorerie depuis le dernier conseil d'administration.

La trésorerie nette s'élève à 46 693 K€ au 31/10/25, en baisse de -11% par rapport au 31/10/24. Les placements de trésorerie reposent majoritairement sur des livrets, dont 16 M€ au 31/10/25 sur un Livret Logement Social auprès de la Caisse d'Epargne bénéficiant d'une rémunération bonifiée (+0,3 point par rapport au taux du Livret A) ainsi que sur des dépôts à terme (DAT) contractés auprès de la Banque Postale, de la Caisse d'Epargne, du Crédit Mutuel ou encore du Crédit Agricole.

Les administrateurs prennent acte.

**Information n°6 : Orientation et cadrage gestion dett**

Monsieur Pierre HELFER présente l'état et l'évolution de la dette depuis le dernier conseil d'administration. Il précise que SILENE n'hésitera pas à contracter à nouveau des emprunts à taux fixe lorsque cette possibilité deviendra intéressante d'un point de vue financier.

Monsieur Xavier PERRIN complète : quoi qu'il arrive, la prédominance (51% et plus) du livret A dans les financements en PLUS-PLAI de SILENE est indispensable à l'obtention d'un agrément APL.

Les administrateurs prennent acte.

**Délibération n°7 : Stratégie foncière – Délégation à la Directrice Générale du droit de préemption urbain en application du code de l'urbanisme**

Monsieur Xavier PERRIN développe le contexte de la délibération. La commune de Trignac a découvert une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) relatif à un projet de vente de 23 logements sociaux du Groupe GAMBETTA à la MANCELLE D'HABITATION. Les deux opérateurs immobiliers n'ayant informé, au préalable, ni la commune, ni l'agglomération, Monsieur Claude AUFORT, maire de Trignac, a exprimé son mécontentement et sa volonté de faire appel à SILENE, bailleur social local, partenaire historique de la commune et partie prenante des politiques locales de l'habitat, via un transfert de préemption de l'agglomération vers SILENE.

Pour cela, SILENE a fait jouer son droit de visite, acte qui étend le délai de préemption. Un conseil d'administration programmé la semaine prochaine pourrait permettre à SILENE de préempter le patrimoine après visite. Le présent conseil permet la délégation dudit droit de préemption à la Directrice Générale de SILENE, préalable indispensable à cette étape.

Monsieur Xavier PERRIN salue le travail partenarial effectué avec les équipes municipales de Trignac à l'occasion de ce dossier.

Madame Sandrine WILLIAMSON présente l'outil que constitue le Droit de Prémption Urbain (DPU). Compte tenu des courts délais de procédure et du nombre de transactions foncières et immobilières, le conseil d'administration ne peut pas se réunir de manière optimale à l'occasion de chaque opportunité en lien avec le droit de préemption urbain, en découle l'intérêt de déléguer ce droit d'une manière générale.

Afin d'assurer la réactivité nécessaire à ces procédures, il est ainsi proposé au Conseil d'Administration de déléguer l'exercice de ce droit à la Directrice Générale, en vertu dudit Code.

La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

**Délibération n°8 : Signature d'un avenant collectif de prorogation des CUS de sept bailleurs ligériens – dont Silène et les membres d'UNITER - suite à la censure de la loi HUWART**

Madame Sandrine WILLIAMSON explique que la prorogation des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) initialement prévue dans la loi HUWART a fait l'objet d'une censure du conseil constitutionnel. Les bailleurs ligériens concernés ont pris la décision, en accord avec la DREAL, de prolonger leurs CUS par avenant. L'USH des Pays de la Loire coordonne la démarche.

Il est proposé aux administrateurs d'approuver cette démarche.  
La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

**Délibération n°9 : Vente du patrimoine existant - Politique tarifaire - 4ème trimestre 2025**

Madame Christelle OLIVIER présente la politique tarifaire de vente du patrimoine existant pour les logements en vente au quatrième trimestre 2025. Afin de faciliter l'accès par le locataire-occupant, une remise de 20 % sera effectuée sur le prix estimé du logement occupé.

Madame Annie ROBERT remarque que le tarif différentiel n'est applicable qu'au locataire occupant, pas aux autres locataires SILENE. Ceux-ci ayant versé des années de loyer à SILENE, ils pourraient également faire l'objet de cette mesure.

Madame Sandrine WILLIAMSON répond que cette disposition avait déjà été votée il y a plusieurs années en conseil d'administration, un retour sera fait au CA afin de prendre connaissance des arguments qui avaient prévalu à l'époque.

La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 4 (Messieurs Patrick LAMOOT, Gérard MALCAVAT et Pierre LE COCQ, représenté par Monsieur Patrick LAMOOT, Madame Annie ROBERT)

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à la majorité.



### **Délibération n°10 : Abandon de créances et passage en non-valeurs**

Madame Christelle OLIVIER propose le plan d'effacement et passage en non-valeur de créances pour décembre 2025.

Elle souligne l'accueil positif fait par les travailleurs sociaux concernant la gestion des dossiers impayés par SILENE et les solutions recherchées pour accompagner les locataires.

Monsieur Dragan JONOVIC demande si les abandons de créance et les passages en non-valeur sont comptabilisés de façon identique.

Monsieur Pierre HELFER répond que ces deux opérations sont identiques d'un point de vue comptable. En revanche, d'un point de vue opérationnel, la distinction entre ces deux opérations permet de mieux accompagner les locataires. Le passage en non-valeur / l'abandon de créance n'impacte pas le résultat net du fait du mécanisme de dépréciation des créances. La récupération éventuelle des loyers en créance, en revanche, peut avoir un impact positif sur le résultat net.

Monsieur Xavier PERRIN souligne que le passage en non-valeur n'est pas une solution de facilité mais l'issue d'un processus d'accompagnement.

La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

**Contre : 0**

**Abstention : 0**

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Madame Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE quitte le Conseil d'Administration à 16h30, donnant pouvoir à Madame Dominique TRIGODET pour le reste de la séance.

### **Information n°11 : Point d'étape sur les travaux de la cartographie des risques**

Madame Carole VILBOUX présente les travaux réalisés sur la cartographie des risques. Chaque risque opérationnel qui concerne Silène est identifié par les pilotes de chaque processus interne et noté suivant une double échelle : Gravité / impact et Fréquence / probabilité

Ces évaluations peuvent être réalisées avant (risque brut) ou après (risque résiduel) la mise en place de mesures de maîtrise du risque.

Pour passer de la notation du risque brut à celle du risque résiduel, des actions de maîtrise sont mises en œuvre. Leurs conséquences agissent sur la gravité et / ou la probabilité associées aux risques considérés. La classification du risque se fait en fonction de sa position sur une matrice à deux axes : gravité et probabilité.

Les risques critiques ont un impact supérieur ou égal à 4 et une probabilité supérieure ou égale à 3. Les risques majeurs sont tous ceux dont l'impact supérieur ou égal à 3, indépendamment de la probabilité considérée.

Les risques identifiés comme critiques ou majeurs à ce stade sont les suivants :

|                  |                                 |  |
|------------------|---------------------------------|--|
| <b>CRITIQUES</b> | RH                              | Agression physique d'un salarié  |
|                  | DEVELOPPER<br>OFFRE/REHABILITER | Accident / défaillance majeure dans un logement/une<br>Résidence avec risque sur l'intégrité des personnes               |
|                  | SI                              | Cyberattaque / ransomware / intrusion et destruction de<br>données   |
|                  | FINANCES                        | Capacité financière insuffisante à moyen terme (+10 ans)<br>pour répondre aux enjeux de (construction/décarbonation ...) |
|                  | RH                              | Perte de compétences Ponctuelles ou définitives  |
| <b>MAJEURS</b>   | DEVELOPPER<br>OFFRE/REHABILITER | Accident grave / Destruction matérielle ou environnementale<br>majeure sur un chantier                                   |

|  |                              |   |
|--|------------------------------|---|
|  | DEVELOPPER OFFRE/REHABILITER | Non-conformité vis-à-vis des règles de montage d'une opération (évaluation du financement, non-respect des procédures internes et légales etc...) |
|  | DEVELOPPER OFFRE/REHABILITER | Non-conformité du dossier d'assurance / Non-souscription à une assurance DO   |
|  | DEVELOPPER OFFRE/REHABILITER | Défaut structurel / d'entretien majeur d'un logement ou d'uné résidence   |
|  | DEVELOPPER OFFRE/REHABILITER | Catastrophe naturelle (dont aléas météorologiques)  |
|  | ACHETER                      | Non-respect du code / des principes de la commande publique   |
|  | ACHETER                      | Refus d'assurance en rapport au taux de sinistralité en augmentation  |
|  | RH                           | RPS Atteinte à la santé physique/mentale des salariés, poursuites   |
|  | LOUER                        | Non-respect des règles d'attribution et en particulier des plafonds de ressource  |

Le travail de cartographie des risques se poursuivra suivant ces étapes :

1. Finalisation de l'analyse comparative entre risques bruts et risques résiduels
2. Harmonisation des notations entre les différents pilotes
3. Mise en place d'un plan d'actions pour les risques majeurs et critiques
4. Audit croisé des notations des risques

Les administrateurs prennent acte.

**Information n°12 : Rotation des rôles de gouvernance au sein de la société de coordination UNITER en vertu du principe d'alternance**

Monsieur Xavier PERRIN présente la nouvelle gouvernance de la société de coordination UNITER en vertu du principe de rotation figurant au pacte d'associés.

- La présidence du Conseil de surveillance revient à Habitat 44, représenté par Monsieur David MARTINEAU ;
- La présidence du Directoire revient à Atlantique Habitations, représenté par Monsieur Vincent BIRAUD
- La délégation générale revient à Silène, représenté par Monsieur Olivier CORALLO.

Les administrateurs prennent acte.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur Xavier PERRIN clôture la séance à 16h47.

**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

