

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003466

Le 16 mars 2026

VIA DOTELEC - FAST Actes

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

Information n° 6	BILAN DES IMPAYES ET DES EXPULSIONS 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 :

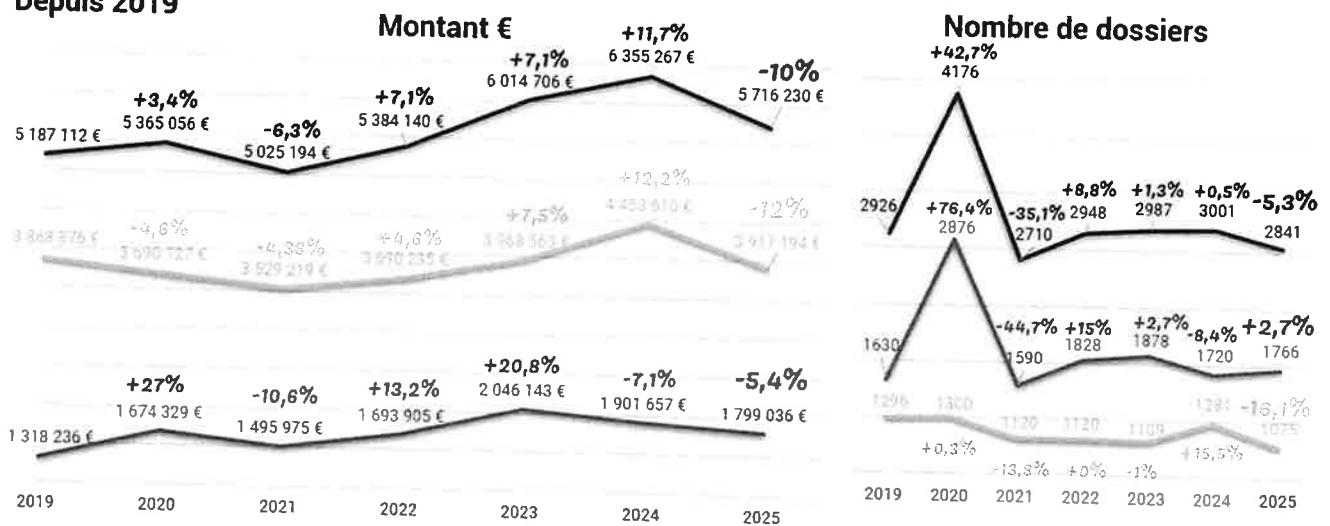
Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux

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

Pour l'année 2025, un état des impayés et des expulsions 2025 est présenté en séance.

L'évolution de l'impayé total

Depuis 2019



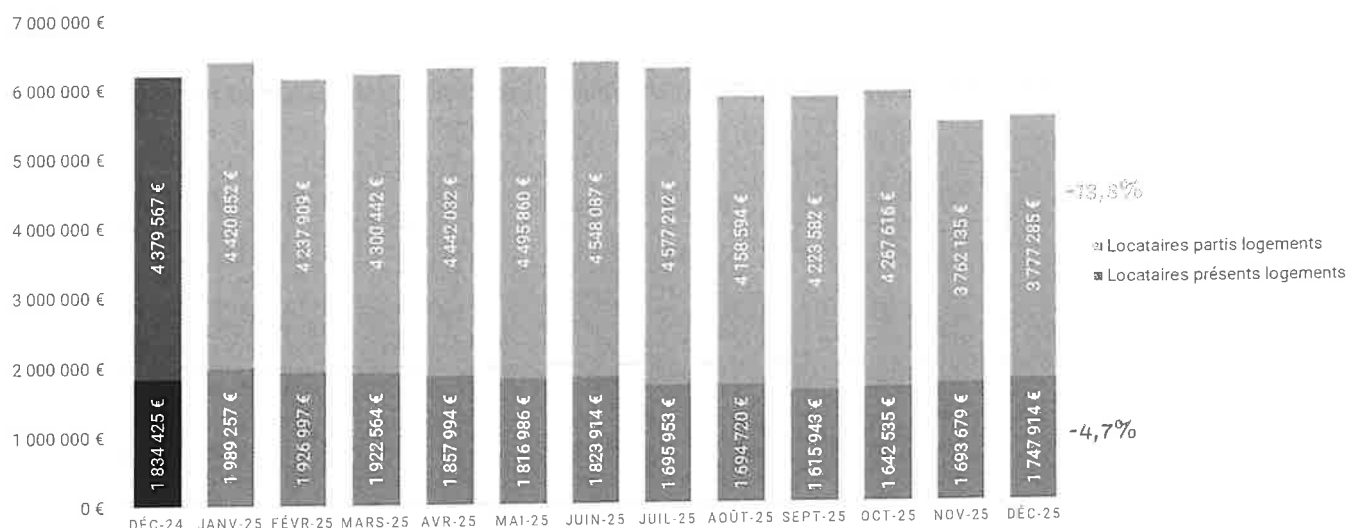
La courbe de l'impayés des locataires présents montrait une augmentation depuis 2020 en lien avec la crise sanitaire, malgré une diminution constatée en 2021. L'inflation croissante et la crise énergétique ont accru le coût de la vie des locataires. Ces pressions économiques ont contribué à la détérioration de leur situation financière, se reflétant sur la courbe des impayés locatifs. En 2024, l'impayé des locataires présents diminuait de plus de 100 000 euros (-7%), laissant présager une amélioration de la situation financière des locataires suite à une année moins marquée par l'inflation. En 2025, la tendance se poursuit : même diminution de l'impayé (102 621€, soit -5,4%). En nombre de dossiers en revanche, une augmentation de 2,67% du nombre de locataires présents en impayé est constatée (soit + 46 situations) est constatée. Elle est à pondérer car, à date, plus de 70 situations des situations d'impayés s'élevait à un montant inférieur à 10€.

La courbe du montant des impayés des locataires partis était en ascendance continue depuis 5 ans, elle marque cette année une diminution de 12% en montant (- 536k€) et de 16% en nombre de dossiers (- 206 dossiers).

Cela s'explique en partie par un passage plus accru de créances en non-valeur, sur préconisation de l'ANCOLS à la suite de son dernier rapport mais également par un changement dans les pratiques : la diminution de l'impayé des locataires présents permettant de concentrer plus de temps aux relances des locataires partis.

Pour la première fois depuis ces 5 dernières années, la courbe de l'impayé global connaît donc une tendance à la baisse, tant en termes de montants (- 639k€ soit - 10%) que de nombre de dossiers (- 160 soit - 5,3%).

L'impayé logements au cours de l'année 2025



L'impayé présent a été globalement en diminution jusqu'en octobre 2025 puis a connu une augmentation sur le dernier trimestre 2025, cela correspond aux évolutions constatée chaque année (observation de la saisonnalité de la dette).

La courbe traduit également les éléments marquants le quittance (régularisation d'eau ou de charges, globalement créditrices au cours de l'année 2025).

La hausse de l'impayé constatée en janvier est en revanche, et comme chaque année, davantage liée à la facturation de SLS aux locataires n'ayant pas répondu à l'enquête revenus qu'à l'augmentation des loyers. L'impayé logements des locataires présents marque une diminution de 4,7% sur l'année 2025.

Concernant l'impayé partis, on constate une augmentation progressive, et des diminutions marquées en février août et novembre, influencée par les passages comptables en non-valeur des créances considérées irrécouvrables.

A l'analyse de l'activité sur l'impayé des locataires partis, une augmentation de la dette nettement inférieure à celle des années précédentes est constatée. Cela confirme que la prise en charge des situations d'impayés plus rapide après le départ du locataire et les relances plus régulières permettent de diminuer le montant de la dette annuelle.

Les actions menées par le pôle PSR

Au cours de l'année 2025, 5 634 locataires ont connu un impayé de loyer, parmi lesquels :

- 4 206 locataires présents (pour 2 701 de ces locataires, l'impayé a atteint 3 échéances, 750 locataires étaient concernés par une régularisation de la RLS qui a induit une dette)
- 1 428 locataires partis.

Afin de contenir au maximum l'impayé, de parvenir à contacter les locataires dès l'apparition de la dette et ainsi de les soutenir s'ils sont en proie à des difficultés financières, en 2025 le PSR a maintenu l'intensification de ses actions constatée au cours de l'année 2024 :

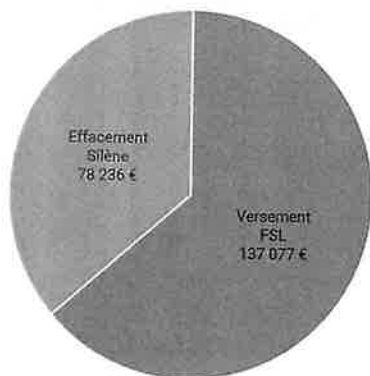
- 9 961 courriers de relance envoyés dont 1 202 en recommandés
- 8 530 relances téléphoniques
- 6 732 relances SMS
- 4 596 relances mails
- 3 083 plans d'apurements consentis
- 918 échanges avec les travailleurs sociaux
- 2 580 échanges avec les services de la CAF
- 594 rendez-vous

Le recouvrement aidé

Toujours dans l'objectif de venir en aide aux locataires, 147 demandes de FSL maintien ont été accordées au cours de l'année pour un total d'aide de 137k€ versés par le FSL et 78k€ de remise gracieuse effectuée par Silène.

Les dettes soldées suite intervention du FSL s'élevaient donc en moyenne à 1 465€ cette année, pour un total de 215k€.

Dettes soldées par FSL

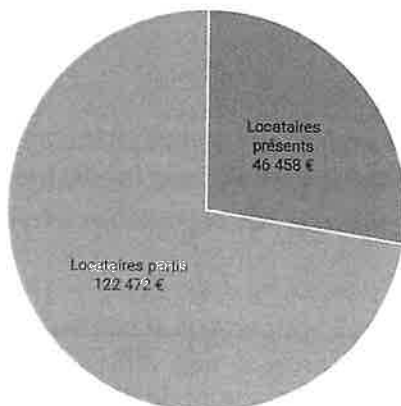


Le recouvrement encadré

Sur décision de la commission de surendettement, 40 dettes ont été effacées pour un montant total de 168 930€ au cours de l'année 2025 :

- 17 concernant des dettes de locataires présents, pour un montant de 56 458€ (soit dette moyenne de 2 733€)
- 23 concernant des dettes de locataires partis, pour un montant de 122 472€ (soit dette moyenne de 5 325€)

Effacement sur décision de la Banque de France



L'EMPEX (équipe mobile de prévention des expulsions, cellule créée au sein de l'ADIL)

L'EMPEX est une cellule de l'ADIL, financée par les bailleurs sociaux, comprenant 2 travailleurs sociaux destinés à la prévention des expulsions. Lors de la transmission du dossier, le travailleur social tente par tous moyens de prendre contact avec le locataire (relances téléphonique, mails, courriers, visites à domicile) afin d'éviter l'expulsion.

12 dossiers par an peuvent être transmis par Silène pour prise en charge par l'EMPEX, l'équipe PSR sélectionne en priorité les situations pour lesquelles une procédure d'expulsion a été initiée et un besoin d'accompagnement spécifique est identifié.

La prise de contact par un travailleur social extérieur à Silène permet souvent de débloquer la situation et de renouer un dialogue avec le locataire.

En 2025, sur ces 12 situations, 6 ont donné lieu à un accompagnement avec l'ANEF FERRER, 4 ont donné lieu à la rédaction d'un diagnostic social et financier et à la reprise d'un accompagnement avec un travailleur social de secteur, et pour 2 de ces situations, aucun contact n'a pu être établi.

Les actions contentieuses

Lorsque les actions amiables n'ont pas permis de solutionner l'impayé, ou que le contentieux porte sur un élément lié à la sécurité du logement, le PSR est contraint d'initier les procédures contentieuses adaptées.

Dès l'apparition d'un impayé de 3 mois ou plus, la procédure contentieuse est initiée (sauf échéancier en place et respecté ou situation sociale fragile suivie par un travailleur social).

Cela permet de sécuriser la créance mais également d'éviter qu'elle ne prenne trop d'ampleur, ce qui diminue les possibilités de recours aux aides existantes.

La procédure peut être interrompue à tout moment en cas de reprise de paiement régulière ou d'un versement conséquent, au profit d'un accompagnement social et/ou de la mise en place d'un échéancier de paiement.

Cela nous permet en parallèle d'étudier les possibilités d'un recouvrement aidé (FSL, orientation Action Logement ou tout autre organisme selon le profil ou la situation du locataire) ou d'un recouvrement encadré (dépôt de dossier de surendettement).

Au cours de l'année, au sujet des impayés :

- 411 commandements de payer les loyers ont été délivrés par commissaire de justice à nos locataires présents,
- 220 assignations en résiliation de bail,
- 75 commandements de quitter,
- 69 réquisitions de la force publique.

En lien avec le non-respect des obligations locatives :

- 491 commandements d'avoir à justifier d'une assurance,
- 83 sommations d'avoir à laisser accéder au logement pour l'entretien chaudière ou la réalisation de travaux énergétique/liés à la salubrité du logement,
- 61 requêtes en vue d'obtenir l'autorisation de pénétrer dans le logement pour réaliser l'entretien chaudière de travaux énergétiques/liés à la salubrité du logement,
- 12 assignations en résiliation de bail pour troubles de voisinage (hors trafic),
- 6 procédures d'abandon de logement,
- 3 procédures de résiliation de bail pour sous-location.

Bilan des expulsions 2025

Expulsions réalisées : 27



Au total sur l'année 2025, 27 expulsions ont été réalisées, 25 en raison d'un impayé, 1 à la suite de troubles de voisinage et 1 pour occupation sans droit ni titre.

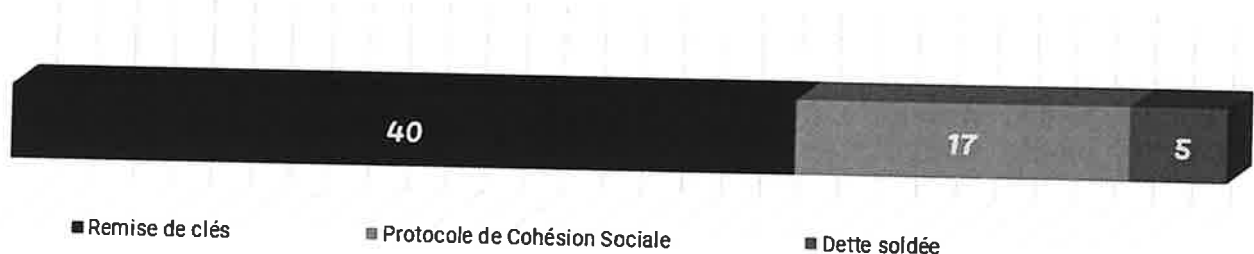
Pour rappel, 32 expulsions en 2024, 19 en 2023, 23 en 2022, 30 en 2021, 7 en 2020 (COVID), 15 en 2019 et 19 en 2018.

Sur ces 27 expulsions :

- 63% n'occupaient plus le logement lors de l'expulsion
- Majoritairement des personnes seules (81%)
- Âge moyen 41 ans ; Durée moyenne du bail 4ans
- Antériorité moyenne de la dette 2,5 ans (de 1,5 ans à 6ans)
- 20% en dette dès entrée dans le logement
- Nombre de paiement sur la dernière année : 3
- Antériorité du dernier paiement : 8 mois
- Montant moyen de la dette : 6 280€

Expulsions évitées : 62

au stade de la réquisition de la force publique



62 expulsions ont pu être évitées au stade de la réquisition de la force publique (dernière étape de la procédure) :

- 40 locataires ont remis leurs clés
- 17 ont repris les paiements et signé un protocole de cohésion sociale
- 5 ont soldé leur dette

Bilan des procédures trafic de stupéfiants

Il est compliqué de faire un bilan de ces procédures à l'année en raison de leur durée et de la « double phase » de procédure : une première partie devant les juridictions pénales qui se prononcent sur la culpabilité du mis en cause et sa condamnation, durant cette phase, Silène se porte partie-civile pour préjudice d'image.

Une seconde partie devant les juridictions civiles devant lesquelles Silène demande la résiliation du bail pour non-respect du règlement intérieur.

Au total, 66 procédures ont été entamées pour ce motif (18 de + en 2025) :

- 3 d'entre elles sont toujours en cours au stade pénal,
- 14 sont toujours en cours au stade civil
- 49 dossiers sont clôturés,
 - 21 suite à résiliation du bail par le Tribunal (15 locataires ont restitué les clés, 4 ont été expulsés et 2 locataires sont en cours de procédure d'expulsion)
 - 7 locataires ont restitué leurs clés avant-même la décision de résiliation
 - 19 demandes de résiliation ont été rejetées (il s'agissait de mineurs primo-délinquants, ou de primo-délinquants)
 - 2 dossiers ont fait l'objet d'un classement sans-suite par les juridictions pénales



Les administrateurs prennent acte de cette information.

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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