

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

RECU EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003488  
Le 28 mai 2026

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 21 MAI 2026

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442120390-20260521-00034880-02

Délibération n°  1	ADOPTION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 MARS 2026
--------------------------	--

L'An deux mille vingt six, le vingt et un mai, à quatorze heures, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle côté jardin, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de M. Xavier PERRIN, .

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Cristel AUDEBERT, M. Jean-Michel CRAND, M. Laurent DAUDIN, M. Mathieu FAILLER, Mme Céline GIRARD, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Dragan JONOVIC, M. PATRICK LAMOOT, M. Philippe LEROUX, Mme Lydie MAHE, M. Alain MICHELOT, M. Nicolas PALLIER, M. Didier RIALLAND, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, Mme Dominique TRIGODET, M. Romain BRUAND

**POUVOIRS :**

Mme Valérie GAUTHIER donne pouvoir à M. Nicolas PALLIER, M. Gérard MALCAVAT donne pouvoir à M. PATRICK LAMOOT

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

M. Christophe COTTA, M. Alan DANIEL, M. Alain LE PAPE, Mme ELIANE VALLEE

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

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

Monsieur OLIVIER PORTEAU - DDTM - 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 12/03/2026

L'An deux mille vingt-six, le douze mars, à 15h, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle côté jardin, au siège de SILENE, 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 Céline GIRARD-RAFFIN
Madame Dominique TRIGODET		
<b>Membres du collège des personnes qualifiées</b>		
Monsieur Jean-Pierre TARAUD	X	Monsieur Philippe LEROUX
Madame Eliane VALLEE		
Monsieur DIDIER RIALLAND		
Monsieur Philippe LEROUX		
Monsieur Alain LE PAPE	X	Monsieur Xavier PERRIN
Madame Michèle QUELLARD	X	Madame Dominique TRIGODET
Madame Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE	X	
<b>Membre désigné par la CAF de la Loire-Atlantique</b>		
Madame Marie-Claire JOUBERT		
<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	
<b>Membre désigné par l'UDAF</b>		
Monsieur Nicolas PALLIER	X	Madame Marie-Claire JOUBERT
<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)		
<b>Membre représentant le CSE</b>		
Monsieur Laurent DAUDIN		
<b>Invités</b>		
Monsieur Le sous-Préfet Eric DE WISPELEARE	X	
Monsieur Olivier PORTEAU - DDTM		
Madame Léa LEBREUILLY - KPMG		

**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 Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux,

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

Monsieur Xavier PERRIN ouvre la séance à 15h. Il passe en revue les pouvoirs.

**Introduction**

Monsieur Xavier PERRIN revient sur ce Conseil d'administration, le dernier du mandat et remercie les administrateurs pour leur investissement.

Monsieur Xavier PERRIN fait un point de situation sur l'incendie intervenu dans la résidence Ker Avel.

Madame Sandrine WILLIAMSON en détaille les grandes lignes : un incendie s'est déclaré lundi matin au troisième étage de cette résidence qui abrite également une crèche, dans un petit logement. La cage d'escalier concernée a été évacuée (l'autre cage ne l'a pas été). Cet immeuble faisait l'objet de travaux de rénovation importants, en passe de se terminer.

Un décès a été constaté dans le logement sinistré, sans que l'identification n'ait été formellement faite à ce jour. Il s'agit selon toute vraisemblance de la locataire du logement qui était particulièrement suivie par SILENE.

Deux autres logements sont inhabitables à ce jour. Des expertises sont en cours.

SILENE a été très présent pour suivre les suites de cet accident, dont les conséquences dramatiques ont aussi affecté les équipes qui connaissaient bien la locataire du logement. La cellule de crise a depuis été levée.

**Délibération n°1 : Adoption du procès-verbal du Conseil d'Administration du 11 décembre 2025**

Les administrateurs ne formulent pas de remarque.

La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

**Délibération n°2 : Adoption du procès-verbal du Conseil d'Administration du 18 décembre 2025**

Madame Sandrine WILLIAMSON indique que la signature de l'acte de rachat prévue pour les logements appartenant à GAMBETTA est prévue la semaine prochaine.

Les administrateurs ne formulent pas de remarque.

La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **Information n°3 : 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°4 : Approbation des comptes 2025 puis affectation du résultat**

Madame Sandrine WILLIAMSON présente le rapport d'activité 2025 de SILENE, transmis aux administrateurs à l'occasion de ce Conseil d'administration. A l'évocation de l'accueil des demandeurs de logements, elle précise qu'il s'agit de la dernière année où SILENE s'est chargé de cet accueil, celui-ci étant transféré à la Maison de l'Habitat, les salariés concernés s'étaient vu proposer un transfert au sein de cette structure.

Monsieur Xavier PERRIN salue l'importance du PSP, voté par le CA au mois de juin, pour l'avenir de SILENE et les ambitions environnementales qu'il porte. Il souligne le caractère majeur de l'enjeu représenté par le vieillissement de la population pour l'agglomération et pour SILENE, notamment pour l'adaptation des logements et services. Il s'agira certainement d'un axe du prochain projet d'entreprise.

Monsieur Pierre HELFER présente le cadre de la clôture comptable 2025, précisant que les comptes sont établis conformément à l'instruction comptable HLM et couvrent une période de douze mois, du 1er janvier au 31 décembre 2025. Il expose ensuite les principaux agrégats financiers. Il débute par le compte de résultats, qui permet d'apprécier l'activité de SILENE sur une année.

Le résultat net comptable 2025 s'établit à 3,41 M€, en hausse de 1,1 M€ par rapport à 2024. Cette évolution résulte :

- d'un recul du résultat d'exploitation à 1,69 M€ (-18 %), principalement lié à la hausse des dotations aux amortissements,
- d'un résultat financier globalement stable, malgré la baisse du taux du Livret A,
- d'un résultat exceptionnel en hausse, atteignant 10,2 M€, porté notamment par les ventes de logements et les dégrèvements fiscaux.

Deux tendances ressortent de l'analyse historique du résultat net :

- la période 2021-2022 avec un résultat net moyen de 9,3M€ ;
- la période 2023-2025, avec un résultat net moyen de 3,1 M€.

Le résultat d'exploitation reste décroissant en raison de la hausse des amortissements. Monsieur Pierre HELFER souligne néanmoins la progression des loyers quittancés de 3 M€, liée à la revalorisation moyenne des loyers en 2025, aux mises en service de 137 logements, ainsi qu'à la baisse de la RLS. Il souligne également la hausse de l'activité d'accession, générant +2,6 M€, partiellement compensée par une baisse de la production stockée.

En parallèle, les charges d'exploitation augmentent sensiblement, notamment :

- les services extérieurs (+1,1 M€), en lien avec la hausse des diagnostics techniques et des cotisations d'assurance,
- les charges de personnel (+0,6 M€), liées aux revalorisations salariales,
- les dotations aux amortissements (+1,9 M€), conséquence des investissements réalisés,
- les autres charges, principalement dues à l'augmentation des pertes et abandons de créances locatives.

La progression des produits d'exploitation ne permet pas de compenser intégralement la hausse des charges, expliquant ainsi le recul du résultat d'exploitation en 2025.

Monsieur Pierre HELFER expose les indicateurs liés au résultat financier. Les produits financiers affichent une baisse en raison de la diminution du volume de trésorerie placée. En parallèle, une baisse relativement

contenue des charges financières est constatée. Des mécanismes techniques ont compensé la baisse du taux du livret A : SILENE a remboursé davantage de capital en 2025.

Monsieur Pierre HELFER détaille également le bilan au 31 décembre 2025, faisant apparaître :

- une hausse significative des immobilisations liée aux investissements,
- une diminution de la trésorerie nette, qui devrait remonter à mi-année 2026 du fait du décalage du calendrier lié aux emprunts,
- une progression des fonds propres,
- une augmentation maîtrisée de l'endettement financier.

Monsieur Dragan JONOVIC remarque que la hausse des subventions aux investissements contribue pour plus de moitié à l'augmentation des fonds propres.

Monsieur Pierre HELFER explique que ces subventions sont liées à la construction neuve. Il s'agit de la somme des subventions d'investissements actualisées en 2025 au titre des immobilisations activées. Le volume le plus important est celui fourni par Saint-Nazaire Agglo.

Monsieur Xavier PERRIN met l'accent sur la volonté politique associée à ces subventions de l'agglomération. Il remarque que les aides à la pierre proviennent de fonds essentiellement fournis par les bailleurs sociaux.

Monsieur Pierre HELFER présente les indicateurs liés aux annuités de la dette, en augmentation, même si le ratio annuités/loyers est en légère diminution, la vigilance reste de mise.

Monsieur Pierre HELFER en vient à l'évolution de l'autofinancement net HLM sur la période 2020-2025. Après une phase de dégradation entre 2020 et 2023, l'autofinancement net HLM connaît depuis 2023 une dynamique de redressement. À la clôture de l'exercice 2025, l'autofinancement net HLM s'établit à 6,75 M€, soit 13,2 % des loyers, un niveau supérieur au budget et à l'atterrissage budgétaire 2025, fixé à 12,5 %.

Monsieur Pierre HELFER insiste sur la progression de près de 3 points de cet indicateur par rapport à 2023, traduisant l'effet des leviers financiers et opérationnels mis en œuvre pour améliorer la capacité de financement de l'Office. Il précise que cette amélioration s'inscrit dans un contexte de maîtrise progressive des charges et d'adaptation aux contraintes macro-économiques.

Monsieur Pierre HELFER propose un retour sur le dossier individuel de situation (DIS) 2024 (reçu début 2026), et expose le positionnement de SILENE au regard de l'indicateur d'autofinancement net HLM. Celui-ci s'établit en 2024 à 10,9 %, soit 491 € par logement. Il souligne que cet indicateur se situe en-dessous de la médiane nationale des OPH, fixée à 12,2 % (517 € par logement), représentant un écart de -1,3 point et -26 € par logement. En comparaison avec 2023, l'autofinancement net HLM de SILENE s'est proportionnellement dégradé et passe désormais sous la médiane nationale. Les investissements de SILENE au-dessus de la médiane nationale expliquent ce positionnement quant à l'autofinancement.

Monsieur Pierre HELFER présente le Potentiel Financier à Terminaison (PFT) de SILENE au titre de l'exercice 2024. Celui-ci s'élève à 36,2 M€, soit 3 392 € par logement.

Monsieur Pierre HELFER insiste sur l'importance du PFT pour financer les opérations prévues dans le cadre du PSP décarboné.

Il détaille les échanges intervenus avec l'ANCOLS pour évoquer la situation financière à 10 ans de SILENE, qui rapproche progressivement le bailleur des seuils d'alerte. L'ANCOLS a exprimé la volonté de l'Etat favorable à la mise sous tension économique des bailleurs afin de financer le logement. Cette mise sous tension nécessite une agilité dans le pilotage financier, SILENE n'hésitera pas à ajuster sa stratégie en fonction de l'évolution réelle des indicateurs.

Il indique que ce niveau demeure significativement supérieur à la médiane nationale, établie à 2 451 € par logement, représentant un écart positif de +941 € par logement. SILENE se positionne ainsi au 54<sup>e</sup> rang

sur 178 offices, tout en se rapprochant progressivement de la médiane nationale par rapport à l'exercice précédent.

Madame Léa LEBREUILLY, représentant le commissaire aux comptes de SILENE, prend la parole pour présenter les conclusions de l'audit des comptes de SILENE. Les comptes sont certifiés par KPMG sans observation et sans réserve, ils représentent bien une vision fidèle de l'activité de SILENE et des résultats de l'OPH.

Monsieur Xavier PERRIN remercie KPMG pour les travaux de certification effectués, ainsi que l'ANCOLS dont l'appréciation quant à la trajectoire de SILENE a été bien accueillie. SILENE cherche à maîtriser son destin en dépit d'une conjoncture complexe.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir approuver ces comptes ainsi que l'affectation du résultat net.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 3 (Messieurs Gérard MALCAVAT et Patrick LAMOOT, Madame Annie ROBERT)

➤ La délibération est adoptée à la majorité.

#### **Délibération n°5 : Bilan des ventes 2025**

Madame Christelle OLIVIER présente le bilan des ventes pour l'exercice 2025, dont le chiffre d'affaires global s'élève à 10,35 M€, comprenant des ventes dans l'ancien, le neuf (programmes d'accession abordable) et des terrains. L'activité a porté sur 48 logements anciens et 7 garages vendus, ainsi que sur des opérations en accession sociale (PSLA) et en Bail Réel Solidaire (BRS).

Monsieur Dragan JONOVIC demande si des échanges interviennent bel et bien avec les 438 prospects mentionnés dans la présentation.

Madame Christelle OLIVIER le confirme.

Madame Sandrine WILLIAMSON souligne l'investissement et l'inventivité de l'équipe de vente.

Monsieur Dragan JONOVIC demande si le taux de transformation prospects / clients est dans les standards du secteur.

Madame Christelle OLIVIER répond ne pas disposer de données comparatives.

Madame Sandrine WILLIAMSON indique que le rôle de SILENE est aussi de s'assurer que les acquéreurs seront en mesure de rembourser leurs mensualités dans la durée.

En réponse à une question de Madame Chrystelle SORIN, Monsieur Xavier PERRIN précise que la vente HLM est, certes, un levier financier permettant de soutenir l'activité du bailleur, mais qu'elle ne se fait pas sans sens et sans réflexion. La création de copropriétés, particulièrement consommatrices de ressources humaines par la gestion qu'elle implique, est une conséquence qui pousse à la mesure quant au plan de vente.

Madame Christelle OLIVIER détaille ensuite les différents programmes en cours de commercialisation (BRS et terrains à bâtir).

Concernant les prix de la redevance pour les opérations en BRS, Monsieur Franck GOURDEL précise qu'il s'agit d'un prix au mètre carré fixé par l'OFS.

Monsieur Xavier PERRIN indique que les plafonds pour les ventes en BRS ont été adaptés à l'agglomération et ont permis d'observer que le peuplement souhaité pour ce type d'opération était respecté.



Les difficultés de commercialisation des terrains à bâtir dans le quartier de la Trébale sont évoquées. Monsieur Xavier PERRIN souligne le rôle de tels opérations pour participer à la vie de quartier, à l'occupation du terrain et réduire la place laissée aux trafics : leur attractivité est plus faible mais, pour autant, ces opérations permettront de faire évoluer ces quartiers.

Madame Christelle OLIVIER souligne la plus-value significative réalisée sur les ventes de patrimoine existant et expose les principaux indicateurs de commercialisation.

Madame Christelle OLIVIER expose ensuite les différentes actions de prospections mises en œuvre par les équipes en charge de la vente.

Madame Christelle OLIVIER en vient aux objectifs fixés pour l'année 2026. La baisse du taux de rotation des logements a poussé à une mise en commercialisation plus rapide des logements prévus au deuxième plan de vente, afin de maintenir un stock suffisant de logements commercialisés. SILENE élaborera un troisième plan de vente qui sera annexé à la prochaine CUS, tout en visant à limiter les mises en copropriété avec un travail sur les mutations des locataires résidant dans des résidences inscrites au plan de vente.

Monsieur Xavier PERRIN ajoute qu'un travail est en cours pour déployer une marque propre à l'accession abordable pour SILENE. Cette marque permettra de mieux différencier les activités de bailleur social de celles de la vente, qui en aucun cas ne grèveront les objectifs de création de logements sociaux de l'Office.

Madame Annie ROBERT remarque qu'au mois de décembre, la CLCV avait posé une question quant à l'évolution de la politique tarifaire pour les locataires SILENE – seuls les locataires occupants se voyant désormais proposer une réduction sur le prix.

Madame Sandrine WILLIAMSON répond que des recherches historiques ont été réalisées, que le changement de politique était bien intervenu à partir de 2020 et ne permettait plus aux locataires non occupant de bénéficier d'une remise. Cette évolution n'avait pas soulevé d'opposition à l'époque où elle avait été votée.

Madame Annie ROBERT demande que cette politique tarifaire puisse à nouveau être étudiée et amendée à l'avenir pour bénéficier à tous les locataires SILENE plutôt qu'aux seuls occupants.

Il est demandé aux administrateurs d'émettre un avis favorable au bilan des ventes 2025.

Madame Annie ROBERT émet une opinion défavorable aux ventes par les Offices HLM, en vertu de quoi elle vote contre.

Madame Chrystelle SORIN exprime le souhait que ces ventes soient limitées – ce rôle n'étant pas celui du bailleur – et vote également contre.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 4 (Mesdames Annie ROBERT, et Chrystelle SORIN, Messieurs Gérard MALCAVAT et Patrick LAMOOT)

Abstention : 0

➤ La délibération est adoptée à la majorité.

Monsieur Didier RIALLAND prend la parole quant aux activités d'attribution de l'Office et déplore les injonctions contradictoires liées aux exigences de l'ANCOLS et à la nécessité d'attribuer des logements. Concernant les problèmes de commercialisation de certains quartiers, il s'agit de sujets souvent abordés en CALEOL. La mixité et le peuplement sont importants dans les attributions et particulièrement scrutés, y compris au niveau des dossiers individuels.

Le nombre de mutations augmente. Dans le cadre du parcours résidentiel, cette information à son importance : des échanges réguliers interviennent avec la CLCV à ce sujet.

Monsieur Didier RIALLAND exprime sa satisfaction quant au taux d'occupation. Il félicite les équipes et atteste de la motivation générale exprimée pour la tenue de cet objectif. Il tient à ce que le Conseil d'administration félicite également les équipes commerciales pour leur travail.

Madame Eliane VALLEE témoigne d'une progression de la prise en compte des problématiques liées au handicap et observe une baisse de l'insatisfaction quant à ce sujet, notamment dans le cadre de son activité auprès de l'APF.

Monsieur Xavier PERRIN salue ces évolutions : il s'agit de la société inclusive dans laquelle SILENE prend sa place.

Monsieur Franck GOURDEL précise que SILENE va plus loin que la réglementation qui impose à 20% des nouveaux logements d'être accessibles PMR en fauteuil roulant.

Monsieur Xavier PERRIN remercie les membres de la CALEOL, salue leur mobilisation importante une fois par semaine et rappelle le caractère indispensable de cette commission.

Monsieur Olivier PORTEAU complète : le sujet des attributions se complexifie fortement : équilibre des populations, contingents prioritaires, prise en compte du handicap sont autant de critères qui se superposent. On le constate chez tous les bailleurs. Derrière ces facteurs de complexité, les objectifs sont louables et tendent vers cet équilibre d'occupation. La baisse des attributions est un phénomène observable depuis une quinzaine d'année. Elle est directement corrélée à la baisse du taux de rotation, qui intervient en plus de cette complexification. Pris ensemble et associés aux spécificités du littoral, ces facteurs rendent l'activité d'attribution particulièrement compliquée.

Madame Sandrine WILLIAMSON exprime les difficultés de SILENE à attribuer aux populations du premier quartile hors QPV. On constate un doublement des refus après passage en CALEOL auprès de ces publics, ce que Madame Christelle OLIVIER confirme. Elle questionne ces résultats qui sont difficiles à expliquer, comportant probablement une dimension sociologique importante.

Madame Christelle OLIVIER explique que pour les publics les plus fragiles, l'accompagnement des parcours peut être un levier.

Monsieur Philippe LEROUX témoigne de ce phénomène observé en CALEOL. Des personnes inscrites au Droit au Logement (DALO) refusent toutes les propositions qui leurs sont faites.

Madame Valérie GAUTIER remarque que le discours quant aux personnes défavorisées qui refusent des logements est fortement porté par certaines organisations. Ce n'est cependant pas ce qu'elle observe avec Solidarité Estuaire. Le manque d'accompagnement peut conduire à des refus, mais l'accompagnement permet de transformer ces refus en acceptation. Elle souligne également l'influence d'une « rumeur » selon laquelle on a le droit à trois propositions de logement, ce qui permet aux demandeurs de refuser, persuadés de se voir offrir une autre proposition. Le fait d'accompagner les demandeurs permet de rétablir une bonne compréhension.

Madame Marie-Claire JOUBERT demande si les motifs de refus sont investigués.

Madame Christelle OLIVIER précise que les refus comptabilisés ne concernent que les logements attribués en commission. Le motif le plus fréquent est la non-réponse du demandeur. Les refus avant passage en commission sont toujours motivés et font l'objet de discussions.

Monsieur Philippe LEROUX n'a pas le sentiment de beaucoup de refus parmi les sortants d'hébergement, confirmant les propos de Madame Valérie GAUTIER. C'est différent pour d'autres.

Madame Eliane VALLEE insiste sur les besoins d'accompagnement spécifique pour certaines personnes dépassées par leur propre situation, pour qui le fait de déménager représente un obstacle infranchissable et, par conséquent, source de refus. Si ces personnes ne sont pas accompagnées, elles sont contraintes de refuser.



Madame Annie ROBERT remarque que vivre en HLM ne constitue plus une situation transitoire mais un logement ou l'on reste. La crise COVID a également poussé à une attention accrue à l'égard du logement. Les locataires deviennent plus exigeants parce qu'ils vont y vivre longtemps et ne souhaitent pas vivre n'importe où.

Madame Christelle OLIVIER confirme la hausse du nombre de refus constaté : cette attention portée au logement est perçue du côté de SILENE.

Madame Chrystelle SORIN remarque que les questionnaires à destination des demandeurs peuvent être améliorés.

#### **Information n°6 : Bilan des impayés et des expulsions 2025**

Madame Christelle OLIVIER expose l'évolution de l'impayé locatif depuis 2019 et souligne qu'en 2025, l'impayé global connaît pour la première fois depuis plusieurs années une tendance à la baisse, tant en montant qu'en nombre de dossiers. Elle présente les différents chiffres clés liés à l'activité de recouvrement encadré des impayés.

Plusieurs dispositifs d'aide sont mobilisés dont le FSL et Soli'Al, Madame Christelle OLIVIER présente les accompagnements mis en place pour les locataires afin qu'ils puissent bénéficier de ces aides. Elle détaille les actions de prévention, de recouvrement amiable, de recouvrement aidé et de recouvrement encadré mises en œuvre au cours de l'année.

Lorsque les actions amiables ne conduisent pas à une issue positive, des actions contentieuses sont intentées. Madame Christelle OLIVIER insiste sur la règle : les procédures contentieuses peuvent être interrompues à tout moment dès lors que des solutions sont entrevues pour reprendre les paiements.

Madame Christelle OLIVIER détaille les différents chiffres clés liés aux actions contentieuses entreprises.

Le bilan des expulsions fait état de 62 expulsions évitées, tandis que 27 expulsions ont été réalisées, principalement pour impayés. Les personnes expulsées sont essentiellement des personnes seules, de 41 ans en moyenne pour un bail d'une durée moyenne de 4 ans. 20% d'entre eux étaient en dette dès leur entrée dans le logement, l'antériorité du dernier paiement est en moyenne de 8 mois, pour un montant moyen de dette de 6280 €. 62% des locataires n'occupaient plus le logement au moment de l'expulsion.

Les administrateurs prennent acte.

Monsieur Philippe LEROUX remarque que la CALEOL est très vigilante à ces sujets : pour ne pas attribuer de logements à des personnes qui ont des dettes en cours ou qui seraient mises en difficulté. Des dilemmes éthiques et moraux sont fréquemment associés à ces situations.

Madame Annie ROBERT interroge la définition de l'impayé, puisqu'une part importante des locataires semble être en impayé.

Madame Christelle OLIVIER explique : une bonne partie de ces locataires ont en réalité un impayé de moins de 10 euros et les analyses utilisées vont au-delà de cet indicateur.

#### **Information n°7 : Information sur la mobilisation des emprunts réalisés depuis le dernier CA**

Monsieur Pierre HELFER informe le Conseil d'Administration de la mobilisation des emprunts réalisés depuis le dernier Conseil, en lien avec le financement des investissements en cours.

Les administrateurs prennent acte.

#### **Information n°8 : Information - Bilan du projet d'entreprise CAP 2026**

Monsieur Xavier PERRIN revient sur la cérémonie des vœux au personnel où ce bilan a été présenté par les porteurs de projet.

Madame Sandrine WILLIAMSON présente le bilan final du projet d'entreprise CAP 2026, rappelant les orientations stratégiques et les actions engagées.

Les administrateurs prennent acte.

**Information n°9 : Information - Retour sur les travaux du siège de SILENE**

Monsieur Franck GOURDEL revient sur les travaux du siège de SILENE. Il en expose les résultats en matière d'accueil du public et des équipes et détaille les caractéristiques architecturales et environnementales du nouveau siège.

Madame Sandrine WILLIAMSON met l'accent sur le fait qu'il s'agit d'un projet de très long terme, débuté en 2021 en recueillant les besoins des salariés avec l'aide d'un consultant. Le permis de construire a été signé fin 2022 pour un OS en janvier 2024 et une livraison en décembre 2025.

Les salariés, comme les visiteurs accueillis, sont satisfaits du confort des locaux. Par ailleurs l'emménagement a été l'occasion pour chaque direction d'organiser des animations pour mieux expliquer le rôle de chacun, favorisant la transversalité.

Les administrateurs prennent acte.

**Information n°10 : Information sur l'activité des conseils de concertation locative 2025**

Madame Sandrine WILLIAMSON présente une information sur l'activité des conseils de concertation locative au titre de l'année 2025.

Madame Annie ROBERT remercie SILENE et remarque qu'il s'agit d'un lieu où il est possible d'échanger quant aux difficultés des locataires. Elle trouve néanmoins que les échanges sont de plus en plus descendants et permettent moins les réflexions et prises de décision collective.

Madame Sandrine WILLIAMSON entend ce message et souhaite améliorer ce point. Le futur projet d'entreprise pourra être l'occasion de le faire.

Madame Annie ROBERT répond que la qualité de ces travaux collectifs est également du ressort des associations de locataires qui doivent également être force de proposition.

Les administrateurs prennent acte.

**Délibération n°11 : Rémunération de la directrice générale à compter du 1er janvier 2026- Part Forfaitaire**

Monsieur Xavier PERRIN présente la délibération relative à la part forfaitaire de la rémunération de la Directrice Générale applicable à compter du 1er janvier 2026 avec effet rétroactif.

La délibération est mise aux voix.

**Vote :**

Contre : 0

Abstention : 0 (Madame Annie ROBERT)

- La délibération est adoptée à la majorité.

**Délibération n°12 : Rémunération de la directrice générale - Part variable 2026 à 2028 (objectifs)**

Monsieur Xavier PERRIN présente la délibération relative à la part variable de la rémunération de la Directrice Générale pour la période 2026-2028, fondée sur des objectifs définis.

Monsieur Patrick LAMOOT demande si les équipes bénéficient d'une part variable au même titre.

Monsieur Xavier PERRIN répond que les augmentations annuelles sont également liées à des indicateurs de performance, comme l'intéressement qui procède de mécanismes similaires.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0 (Madame Annie ROBERT)

➤ La délibération est adoptée à la majorité  
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur Xavier PERRIN clôture la séance à 17h35.

**SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Délibération adoptée à**

**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

