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

RECU EN PREFECTURE
Le 15 juillet 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
044-442128389-20260709-D00035980-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003536

BUREAU DE SILENE EN DATE DU JEUDI 09 JUILLET 2026

Délibération n°	ABANDONS DE CREANCES ET NON-VALEURS
8	

L'An deux mille vingt six, le neuf juillet, à 16 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 Mme Céline GIRARD-RAFFIN.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. Christophe COTTA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. PATRICK LAMOOT, M. Jean-Michel CRAND

POUVOIRS :

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

Mme Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE

ASSISTAIENT A LA REUNION :

Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle.

Tout impayé naissant fait l'objet de contact avec le locataire afin de faciliter les solutions amiables. Silène a fortement investi cet axe préventif de manière à traiter, le plus en amont possible, les solutions de fragilité et la recherche de solutions négociées.
Cependant, malgré le travail de prévention du pôle Politique Sociale et Recouvrement de Silène, le passage en procédure contentieuse devient nécessaire dès que les accords ne sont plus respectés par les débiteurs, ou parce qu'il n'y pas d'autre alternative.

Au 31/12/2025, le stock des dettes de locataires partis était de 3 917 194€, pour 1 068 dossiers, soit une dette moyenne de 3 668€. Le total des impayés des locataires présents est de 1 799 036€ pour 1 744 locataires en impayé soit une dette moyenne de 1 032€. Le total des impayés est donc de 5 716 230 € (source efficio 17/06/2026)

Dans le cadre de la gestion des impayés, Silène effectue chaque année des effacements de créances, selon les règles établies au sein de l'Office.
Cela permet de réaliser un apurement comptable, conformément à l'instruction comptable des organismes HLM et aux dernières recommandations de l'ANCOLS.

Les effacements de créances proposés sont constitués comme suit :
Abandon de créance lorsqu'une créance est éteinte du fait d'une décision extérieure, juridique notamment qui s'oppose à toute action en recouvrement.

FSL : remise gracieuse effectuée par Silène pour les dossiers du Fonds de solidarité (partie abandonnée par le bailleur social) mais qui permet de bénéficier du concours du FSL pour l'autre partie de la dette.

Réparations locatives : non imputables en raison d'un jugement d'un montant inférieur à la dette initiale, d'une transaction signée avec le locataire, d'une facturation non imputable en définitive à la suite d'une clôture de bail ultérieure (non formalisée auprès du locataire), d'un problème technique portant préjudice à la bonne jouissance des lieux ou d'erreur incombant à Silène...

Créances de locataires décédés : nées avant ou après le décès du locataire, prescrites ou irrécouvrables aux motifs d'absence de successible ou renoncement à la succession, succession déficitaire, insolvabilité des successibles, vacance de la succession, absence d'actif (information de France Domaines) ...

Procédure de rétablissement personnel élaborée par la Banque de France, jugement prononçant l'effacement de la dette...

Motif de l'abandon de créances	Nombre	Proposition 07/2026
FSL	**45**	**19 574,74€**
Procédures de rétablissement personnel (BDF)	**22**	**134 550,40€**
Total	**67**	**154 125,14 €**
Locataires décédés	**28**	**30 742,91€**
Réparations locatives	**0**	
Total	**28**	**30 742,91€**
Total global	**95**	**184 868,05€**

L'abandon de créances représente **95** dossiers, pour un montant total de **184 868,05€.**

0059114503	291,12	Locataire décédé
0018100106	1517,81	Locataire décédé
0068102107	211,98	Locataire décédé
0002105303	690,19	Locataire décédé
0013104106	1 018,63	Locataire décédé
0092100714	836,35	Locataire décédé
0016105403	541,71	Locataire décédé
TOTAL	30 742,91€	

Annexe 2 les non-valeurs.

NON-VALEURS DETTES DE – DE 600€ :

Référence	montant de la mise en non-valeur en €
0038103409	204,67€
0032104407	13,97€
0175103310	8,12€
0172107218	2,64€
0045137015	34,90€
0045142515	1,78€
0036168303	430,28€
0227000102	8,86€
0173100802	151,82€
0041106518	7,58€
0005101305	23,11€
0005101101	23,11€
0021101803	59,86€
0254106702	11,83 €
0018101905	14,06 €
0018121010	35,46€
0180103203	50,00 €
0059110308	134,93€
0018123406	376,92 €
0059100414	389,67€
0254101506	458,72€
0029108606	500,16 €
0020110510	73,45€
0013104408	235,98 €
0028600207	183,42€
0197103403	0,95 €
0161101301	5,37€
0300102102	18,59 €
0029114015	0,03 €
0059102704	0,06 €
0286100702	0,68 €
0025110106	0,19€
0172107218	2,64€
0050004502	6,60 €
0162000407	78,84 €
0033108803	61,80
0055100709	602,17
0018119309	23,76€
0036125208	48,80€
0036168715	42,72€

Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) :

Référence	montant de l'abandon en €
0045172706	6484,27
0045144405	665,14
0289102402	605,58
0045185615	7458,84
0036123308	8395,24
0034111210	5766,25
0059116203	706,44
0036120005	1457,63
0026100105	524,23
0024104305	2279,04
0038115207	13379,83
0045189418	2927,56
0041119617	17187,71
0023102004	18312,32
0029111110	17705,79
0142000907	2340,64
0002112003	3615,72
0025105811	8602,38
0079101406	4547,13
0034114013	9116,53
0023110408	2353,72
0186603704	118,41
TOTAL	134 550,40€

Abandon de créances Locataires décédés / Réparation Locative :

Référence	montant abandon	motif abandon
0227002904	53,92	Locataire décédé
0238101802	680,2	Locataire décédé
0048100503	859,6	Locataire décédé
0146000703	218,05	Locataire décédé
0039006504	522,82	Locataire décédé
0045142911	893,65	Locataire décédé
0045173704	802,63	Locataire décédé
0048103412	2356,85	Locataire décédé
0095000308	543,65	Locataire décédé
0219000202	1051,82	Locataire décédé
0063100303	403,3	Locataire décédé
0276000502	274,01	Locataire décédé
0041104609	753,03	Locataire décédé
0036162602	984,55	Locataire décédé
0045168709	3039,96	Locataire décédé
0004107506	748,57	Locataire décédé
0124104401	7333,09	Locataire décédé
0036149803	14,36	Locataire décédé
0039006904	59,65	Locataire décédé
0254103204	1534,99	Locataire décédé
0007410094	3525,05	Locataire décédé

Abandons de créances FSL :

Référence	montant de l'abandon en €	montant du FSL en €
0234102906	660,41	1226,48
0037108312	370,44	687,95
0046001809	2109,89	2109,89
0021106714	119,05	476,22
0018120106	153,68	614,72
0036145608	135,96	543,86
0045141709	972,29	1805,67
0301101602	42,77	171,1
0090100311	37,99	151,95
0227001002	471,92	876,41
0289104202	716,04	1329,78
0018109714	192,8	771,19
0032104604	488,47	907,17
0031107007	441,01	819,01
0055100206	830,86	1543,03
0279101602	686,37	1274,68
0204101404	134,56	538,22
0041130207	124,87	499,46
0043108016	396,26	735,92
0018116411	772,22	1434,11
0034115104	96,38	385,53
0018107311	25,02	100,07
0045195912	136,8	547,18
0004111104	89,15	356,6
0026100603	176,54	706,18
0228101904	190,27	761,07
0078001813	455,27	845,51
0044119203	460,25	780,01
0222104308	73,41	293,64
0038111415	790,33	1467,77
0074101904	628,26	1166,77
0175104003	90,62	362,47
0063102709	621,17	1153,59
0041105705	120,92	483,69
0254108706	171,97	687,86
0036109203	1020,04	1894,35
0045194911	446,79	829,75
0028102213	100,73	402,91
0178102707	1069,8	1986,78
0180000803	98,16	392,63
0112107804	854,1	1586,18
0045140909	875,54	1873,66
0036104405	902,04	1675,22
0018126310	83,96	335,85
0244100204	139,38	557,54
TOTAL	Montant abandon Silène : 19 574,76€	Montant versé FSL : 40 149,63€

Non-valeur lorsqu'une créance ne peut être recouvrée en raison de la situation du débiteur ou de l'échec des tentatives de recouvrement.
La décision de passage en non-valeur n'éteint pas la dette du débiteur et ne fait pas obstacle à l'exercice de poursuites sauf prescription.

Dettes des locataires partis d'un montant inférieur à 600 € : nécessitant d'engager des frais plus coûteux que la dette.
Locataire introuvable : malgré les recherches (procureur, police, CAF, Employeur, mairie, impôts...),
Locataire insolvable : hébergé chez un tiers avec un RSA, revenus insaisissables...
Prescription de la dette après 3 années (loi du 2008-561 du 17 juin 2008)

Motif de la mise en non-valeur	Nombre	Proposition 07/2026
Dette inférieure à 600€	**44**	**4 857,96€**
Dette prescrite	**12**	**52 686,22€**
Locataire insolvable / introuvable	**35**	**115 767,32€**
Total	**91**	**173 311,50€**

Pour juillet 2026, les effacements de dettes relatives aux non-valeurs concernent : **91** dossiers pour un montant global de **173 311,50€** soit une moyenne de dette de 1 887 €

Bilan des effacements années antérieures

ANNEE	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	*Proposition 07/2026*
BDF/FSL	109 909€	116 722€	179 181€	74 683€	134 133€	145 846€	247 166€	*154 125,40€*
Abandon de créances	26 097€	53 806€	51 583€	75 339€	55 523€	105 945€	205 281€	*30 742,91€*
Non-valeur	361 695€	188 691€	407 155€	287 330€	209 617€	434 324€	860 581€	*173 311,50€*
Total	**497 703€**	**359 220€**	**613 664€**	**437 353€**	**399 275€**	**686 115€**	**1 313 028€**	***358 179,81€***

Ainsi, il est demandé aux administrateurs d'accepter :
- D'abandonner les 95 créances pour un montant de 184 868,05€
- De passer en non-valeur les 91 créances pour un montant de 173 311,50€

Annexe 1 tableaux détaillés relatifs aux abandons de créances.
Abandons de créances FSL : 45 pour 19 574,74€
Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) : 22 pour 134 550,40€
Abandons de créances locataires décédés et réparations locatives : 28 pour 30 742,91€

Annexe 2 tableaux détaillés relatifs aux non-valeurs.
Non-valeurs dettes de moins de 600€ : 44 pour 4 857,96€
Non-valeurs dettes prescrites : 12 pour 52 686,22€
Non-valeurs locataires introuvables / insolvables : 35 pour 115 767,32€
Annexe 1 les abandons de créances.

0251101904	16,02€
0036605906	15,20€
0057102215	128,70€
0172102713	369,54€
TOTAL	4 857,96€

NON-VALEURS DETTES PRESCRITES :

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :
0227002704	8 938,29€
0227000704	7 016,24€
0063102012	1 041,09€
0063102010	291,97€
0240102304	1 394,33€
0045146508	1 106,58€
0172104817	1 253,85€
0045187910	138,15€
0144000601	1 364,14€
0043112012	959,66€
0027100812	13 094,40€
0003102906	16 087,52€
TOTAL	52 686,22€

NON VALEURS LOCATAIRES INSOLVABLES / INTROUVABLES :

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :
0043110510	1 805,27€
0018111407	2 369,49€
0036147308	542,86€
0018120701	1 765,00€
0041106306	7 869,37€
0041131310	661,89€
0239000106	272,56€
0063102014	3 571,19€
0034108513	1 514,04€
0059108212	2 057,14€
0043115407	119,43€
0288100202	4 787,66€
0240100804	3 473,80€
0029108604	15 012,37 €
0018110707	562,16 €
0018121008	2 066,63€
0279100304	6 657,02 €
0034108208	920,05€
0090105433	3 755,06 €
0090102026	5 762,21€
0023112614	5 320,54€
0045148615	219,35 €
0036103109	1 730,15€
0094100107	1 138,03 €
0045180409	100,00€
0240101802	9 624,29 €
0029107509	2 198,50€

0045148717	7 651,66 €
0020107705	2 938,78 €
0045138428	1571,68 €
0036168711	5 590,95 €
0036137208	3 110,60€
1383100701	3 882,47€
0050004904	636,18 €
0040105913	4 508,94 €
0045138428	1 571,68€
TOTAL	**115 767,32€**

SEANCE DU BUREAU :
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

