

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003295 du 13 mars 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 13 MARS 2025**

| | |
|---------------------------------|--|
| Délibération n° 1 | ADOPTION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2024 |
|---------------------------------|--|

L'An deux-mille vingt cinq, le treize mars, à 14 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle Brière à la Carène - Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Xavier PERRIN, M. Claude AUFORT, M. Franck HERVY, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, Mme ELIANE VALLEE donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à M. Alain LE PAPE, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à M. Philippe LEROUX, M. Nicolas PALLIER donne pouvoir à M. Didier RIALLAND

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Pierre LE COCQ, M. Jean-Pierre CRESPIEN (arrivé à 15h).

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 Jean HOUSSET, Directeur de la Valorisation du Patrimoine,
Monsieur Olivier CORALLO, Chargé de projets transversaux

PROCES VERBAL

Conseil d'Administration de SILENE – Jeudi 12 décembre 2024

L'An deux mille vingt-quatre, le douze décembre, à 15h45, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle Rozé à la Carène - Place Pierre Semard - Bâtiment C - 3e étage à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

| Administrateurs | Absent excusé | Donne pouvoir à |
|--|-------------------|-----------------------------|
| Représentants du Conseil Communautaire | | |
| Monsieur Xavier PERRIN | | |
| Monsieur Franck HERVY | A partir de 17h30 | Monsieur Didier RIALLAND |
| Madame Pascale HASSANE | | |
| Madame Céline GIRARD-RAFFIN | X | Monsieur Xavier PERRIN |
| Monsieur Claude AUFORT | X | Madame Valérie GAUTHIER |
| Madame Dominique TRIGODET | X | Monsieur Jean-Pierre TARAUD |
| Membres du collège des personnes qualifiées | | |
| Monsieur Jean-Pierre TARAUD | | |
| Madame Eliane VALLEE | X | Monsieur Didier RIALLAND |
| Monsieur DIDIER RIALLAND | | |
| Monsieur Philippe LEROUX | | |
| Monsieur Alain LE PAPE | | |
| Madame Michèle QUELLARD | X | <i>Pas de pouvoir</i> |
| Madame Ghislaine OLLIVAUD HERVOCHE | X | Monsieur Xavier PERRIN |
| Membre désigné par la CAF de la Loire-Atlantique | | |
| Madame Marie-Claire JOUBERT | X | Monsieur Nicolas PALLIER |
| Membre désigné par la CFDT de Loire Atlantique | | |
| Monsieur Jean-Pierre CRESPIN | X | Monsieur Alain LE PAPE |
| Membre désigné par la CGT de Loire Atlantique | | |
| Monsieur Pierre LE COCQ | X | <i>Pas de pouvoir</i> |
| Membre désigné par l'UDAF | | |
| Monsieur Nicolas PALLIER | | |
| Membre désigné par Action Logement | | |
| Monsieur Dragan JONOVIC | | |
| Membre représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées | | |
| Madame Valérie GAUTHIER | | |
| Membres représentants des locataires | | |
| Monsieur Patrick LAMOOT (CNL) | X | Monsieur Gérard MALCAVAT |
| Monsieur Gérard MALCAVAT (CNL) | | |
| Madame Annie ROBERT (CLCV) | | |
| Madame Chrystelle SORIN (CGL) | X | Madame Annie ROBERT |
| Membre représentant le CSE | | |
| Monsieur Laurent DAUDIN | | |
| Invités | | |
| Monsieur Le sous-Préfet | 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 (21/23), le Conseil d'Administration peut valablement délibérer.

Introduction

Monsieur Xavier PERRIN ouvre la séance à 15h46.

Monsieur Xavier PERRIN procède à la vérification des pouvoirs et confirme l'atteinte du quorum pour pouvoir délibérer.

Monsieur Xavier PERRIN débute par un récapitulatif de l'actualité depuis le dernier CA :

- Ouverture du contrôle ANCOLS ;
- Conférence des 100 ans ;
- Homicide dans un logement de la Bouletterie ;
- Plantation de la mini-forêt ;
- Article sur le travail de la CALEOL ;
- Incendie Place Poincaré.

Monsieur Didier RIALLAND salue le travail de l'équipe en charge des CALEOL.

Monsieur Xavier PERRIN salue également le travail des équipes SILENE dans le cadre de la gestion de ces différentes situations, notamment les incendies.

Monsieur Didier RIALLAND remarque qu'au 3 Place Poincaré, il est impossible pour les locataires de rentrer dans le bâtiment récupérer leurs affaires suite à l'incendie. Monsieur Jean HOUSSET confirme que des étais ont été posés et qu'il est donc compliqué pour les locataires de récupérer des affaires dans les logements. Toutefois, cela reste possible sur demande (en dehors du dernier étage qui est condamné).

Madame Valérie GAUTHIER salue les efforts entrepris par Silène pour reloger les habitants suite à ces accidents.

Délibération n°1 : Adoption du procès-verbal du Conseil d'Administration du 10 octobre 2024

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

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

Pour commenter les opérations réalisées en VEFA, Monsieur Xavier PERRIN détaille le fonctionnement de certaines opérations de promotion immobilière, pour lesquelles la réservation au préalable de logements supplémentaire par des bailleurs sociaux permet au promoteur de lancer l'opération. SILENE fait parfois le choix d'aider ces projets à se tenir en acquérant quelques logements supplémentaires en VEFA au sein des ensembles, sans que cette acquisition ait été

prévue au préalable. Ces décisions permettent à de nouveaux projets de logements sociaux de voir le jour.

Madame Sandrine WILLIAMSON remarque que peu d'opérations ont été réalisées en VEFA cette année, il y en aura davantage l'année prochaine, en conservant la propension majoritaire de SILENE à réaliser ses opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Les administrateurs prennent acte.

Délibération n°3 : Approbation du budget primitif 2025

Monsieur Pierre HELFER présente le budget primitif 2025 soumis à l'approbation du Conseil d'Administration.

Il débute par un rappel des référentiels réglementaires applicables et du contexte macro-économique (indicateurs prévisionnels 2025 : taux du livret A – 2,5% à partir du 1/02, inflation - 1,5%, ICC - +2,7%, loyers - +3,26%).

Le premier indicateur passé en revue est l'autofinancement :

- Concernant le réalisé, l'atterrissage 2024 affiche un autofinancement net HLM à 5,4 M€ (soit 11,3% des loyers), en hausse de 1,6 points par rapport au BP 24, en raison principalement d'une hausse à l'atterrissage des loyers des logements conventionnés de +2,7% (soit +1,2 M€).
- Pour le prévisionnel, l'autofinancement net HLM du BP 25 s'élève à 5,5 M€ (soit 11,1% des loyers), en hausse de 1,3% par rapport à l'atterrissage 2024.

Monsieur Pierre HELFER aborde ensuite le sujet du résultat net qui s'élève à 2,9 M€ à l'atterrissage 24 et à 2,1 M€ au BP 25. Il associe cette baisse à l'évolution de la dotation aux amortissements et à une diminution du résultat financier ; du fait des effets conjoints de la hausse des charges financières et de la baisse des produits financiers (elle-même engendrée par la hausse des taux d'intérêt qui pousse SILENE à utiliser sa trésorerie plutôt que d'emprunter).

Monsieur Pierre HELFER détaille les différents produits du budget de fonctionnement :

- L'évolution des loyers est marquée par une hausse entre l'atterrissage 2024 et le BP 2025 des loyers perçus, fruit de l'augmentation votée de 3,26% et d'une baisse estimée de la RLS en 2025.
- L'objectif de ventes de logements pour le BP 25 s'élève à 46 logements, en augmentation de 6 logements (+15,0%) par rapport au BP 24, pour un produit prévisionnel de 6,6M€ pour les cessions d'actifs (+3,9% par rapport au BP 2024).

En réponse à une question de Monsieur Dragan JONOVIC, Monsieur Pierre HELFER explique qu'un logement vendu permet en moyenne de financer quatre nouveaux logements.

Madame Pascale HASSANE demande si les logements vendus sont acquis par des locataires SILENE. C'est le cas au début de la vente d'un immeuble et moins par la suite répond Madame Sandrine WILLIAMSON. Monsieur Xavier PERRIN précise que les locataires SILENE bénéficient de remises.

Monsieur Dragan JONOVIC cite un chiffre tiré d'une étude Action Logement sur la part de fonds propre investie par les bailleurs sociaux dans les opérations : 5% de fonds propres en 2000, 15% en 2022. Madame Sandrine WILLIAMSON reprend les chiffres de SILENE : près de 25% de fonds propres par opération.

Monsieur Pierre HELFER passe ensuite aux charges :

- Les annuités d'emprunt prévisionnelles du BP 25 s'élèvent à 18,4 M€ en hausse de 1,1 M€ par rapport à l'atterrissage 2024 (augmentation des emprunts contractés, réaménagement de la dette et caractéristiques techniques des emprunts), soit 39% des loyers.
- Au sein des services extérieurs, la maintenance du patrimoine (entretien courant et gros entretien) est le principal poste. Elle s'élève à 7,7 M€ au BP 24, soit une hausse de 0,7% par rapport au BP 24. L'augmentation de 6,6% de l'agrégat « Services Extérieurs », soit +0,6 M€ entre le BP 24 et le BP 25, résulte principalement de la hausse de 81,3% du poste « Assurances et charges de copros » (soit +0,5 M€ entre le BP 25 et le BP 24) en raison des projections de la cotisation du nouveau contrat d'assurance multirisques (+0,4 M€) et de la croissance du nombre de copropriétés.
- Les charges de personnel non-récupérables (NR) et autres frais NR (appelés frais de personnel dans le référentiel DIS) du BP 25 s'élèvent à 10 491 K€, soit une hausse de 3,6% (+ 366 K€) par rapport à l'atterrissage 24. Le ratio Frais de personnel NR / Loyers est stable entre 2024 et 2025.
- La variation des impôts et taxes repose essentiellement sur l'augmentation prévisionnelle de la taxe foncière (+1,5% entre le BP 24 et le BP 25) qui s'élève à 5,1 M€ dans le BP 25.

Au sujet des annuités, Monsieur Xavier PERRIN demande à Monsieur Pierre HELFER de rappeler le travail de réaménagement de la dette réalisé. Monsieur Pierre HELFER détaille ce levier portant sur 80M€ de dette, qui a été défini dans le cadre des travaux VISIAL. Ces travaux ont permis de diminuer sur plusieurs années le montant de remboursement des annuités de dette de 700k€, montant reporté sur les années suivantes. Cette opération a un coût nul pour Silène du fait de l'actualisation des valeurs.

Au sujet des services extérieurs, « études et recherches », Monsieur Jean HOUSSET indique qu'une étude de sécurité d'ampleur est en cours sur l'ensemble des balcons du patrimoine et constitue ainsi un poste de dépense non négligeable.

Pour répondre à une question de Madame Annie ROBERT portant sur la hausse du coût de la maintenance dans le nouveau budget par rapport au réalisé 2024, lui-même inférieur au budget primitif 2024, Monsieur Pierre HELFER détaille les calculs. Ceux-ci sont réalisés à partir du précédent budget primitif et non de l'atterrissage.

Madame Annie ROBERT remarque que si le réalisé 2024 est inférieur au budget 2024, c'est que certains travaux n'ont pas été faits. Monsieur Jean HOUSSET lui répond que, d'un point de vue opérationnel, certaines opérations de 2024 peuvent être en retard et reportées sur 2025. La tendance est à la stabilité voire à une légère augmentation du budget de maintenance. Aucun chantier n'est annulé, seul des reports peuvent intervenir, généralement de quelques mois, déplaçant d'une année à l'autre la réalisation effective des travaux.

Monsieur Pierre HELFER abonde : l'objectif principal de l'exercice budgétaire est de viser une hausse du budget de maintenance légèrement inférieure à l'inflation, afin de maîtriser les coûts. La réalité opérationnelle peut différer l'engagement de certains coûts. Ce que Monsieur Jean HOUSSET confirme en donnant l'exemple du report de travaux portant sur des ascenseurs. Aucun chantier n'est décalé pour des raisons budgétaires.

Madame Sandrine WILLIAMSON propose de présenter des exemples concrets de ces situations en CCL. Monsieur Xavier PERRIN complète : c'est le plan d'entretien qui doit être présenté pour permettre d'avoir la vision de ce qui est fait et ce qui est décalé. Celui-ci permet de voir qu'aucun chantier n'a été décalé pour des raisons budgétaires, c'est pourquoi il sera présenté aux associations de locataires en CCL.

Concernant les frais de personnel, Monsieur Dragan JONOVIC demande quelle est la variation du nombre de salariés. Madame Sandrine WILLIAMSON lui expose les mesures de maîtrise des coûts de fonctionnement, liées aux questions de personnel, et détaille l'approche adoptée par SILENE : le

bailleur ne crée pas de postes, ce sont les conditions de travail et la valorisation en interne qui sont privilégiés. A chaque départ en retraite, la question est posée de savoir si le poste doit être recréé à l'identique, ce qui n'est pas toujours le cas.

Monsieur Pierre HELFER présente le budget d'investissement, dont les deux principales composantes sont la construction neuve (54%) et la valorisation du patrimoine existant (31%), pour un total de 58,8 M€ (-0,7% par rapport à 2024). Il énonce les chiffres clés associés à ces deux activités.

Messieurs Jean HOUSSET et Franck GOURDEL listent les opérations emblématiques de l'année et opérations à venir.

Monsieur Franck GOURDEL remarque la hausse de la part moyenne de subventions dans les opérations livrées entre 2024 et le prévisionnel 2025. Cette augmentation est en réalité le résultat d'une sous-évaluation de la part des subventions en 2024 en raison de l'opération des lanternes de Neyman pour laquelle SILENE n'a pas perçu de subventions.

Monsieur Pierre HELFER constate un écart significatif d'environ 5M€ non couverts par l'activité courante pour le financement des besoins prévisionnels en fonds propres pour la réalisation de nouvelles opérations. Ce déficit impacte le potentiel financier à terminaison.

Monsieur Xavier PERRIN développe : le potentiel financier à terminaison se dégrade parce que SILENE conserve sa volonté de construire davantage et fait donc appel aux fonds disponibles.

Les différentes composantes du budget primitif ayant été présentées, il est demandé aux administrateurs de l'approuver. La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

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

➤ La délibération est adoptée à la majorité.

Délibération n°4 : Prospectives financières VISIAL 2023 – 2033

Monsieur Pierre HELFER présente les travaux de prospectives financières réalisés à partir du logiciel Visial Web sur la période 2022 – 2023.

En préambule, il revient sur la démarche menée en 2023 afin d'identifier des leviers de redressement de la trajectoire financière de SILENE.

Monsieur Pierre HELFER établit ensuite les principales hypothèses retenues pour l'établissement de la trajectoire 2024 – 2033, qui portent sur la politique du patrimoine, des paramètres externes comme le dispositif RLS ou les choix opérationnels stratégiques de Silène.

Dans ces conditions, l'autofinancement net ne franchit pas le seuil d'alerte de la CGLLS de 3,0% mais s'annonce toutefois inférieur à 10% à partir de 2027. A long terme (en 2032 et 2033), l'autofinancement net se rapproche du seuil d'alerte de la CGLSS en se situant sous les 6%.

Le PFT (Potentiel Financier à Terminaison) est sécurisé sur la période 2024 – 2029. A long terme, à partir de 2030, il reste supérieur à 6 M€, mais franchit le seuil de 1 000 € / logement (seuil du pacte d'Associés d'UNITER qui est regardé sur la période à +5 ans).

Un autofinancement net supplémentaire cumulé de 1,4 M€ serait nécessaire sur la période 2030-2033 pour que le PFT repasse au-dessus du seuil de 1 000 € / logement.

Madame Sandrine WILLIAMSON complète : SILENE reviendra vers les administrateurs avec le PSP actualisé au CA de juin. Un suivi régulier de VISIAL sera également proposé.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir approuver ce prévisionnel.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

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

- La délibération est adoptée à la majorité.

Information n°5 : Cadrage et gestion de la trésorerie

Après avoir rappelé le cadre réglementaire, les outils de gestion de trésorerie mobilisables et la politique de SILENE en la matière, Monsieur Pierre HELFER liste les événements portant sur la trésorerie intervenus depuis le dernier Conseil d'Administration.

Il présente une vision synthétique de l'état de la trésorerie nette, qui s'élève à 50,07 M€ soit une variation de -21% par rapport à 2023, baisse principalement imputable à la conjoncture économique. Monsieur Pierre HELFER remarque que ce chiffre place SILENE au-dessus de la médiane des OPH. Il en détaille la composition par type de placement et la répartition par établissement bancaire.

La trésorerie nette s'élève à 50 070 K€ au 31/10/24, en baisse de -21% par rapport au 31/12/23. Les placements de trésorerie reposent majoritairement sur des livrets A (avec un rendement de 3,0%) ainsi que sur des dépôts à terme (DAT) contractés auprès de la Banque Postale, de la Caisse d'Epargne, du Crédit Mutuel et du Crédit Agricole, pour un montant total de 8,0 M€ (avec des rendements bruts compris entre 2,99% et 4,30%).

En outre, la trésorerie sur comptes courants est majoritairement placée sur le compte courant de la Caisse d'Epargne (5,9 M€ au 31/10/24), et bénéficie depuis fin 2023 d'un taux de rémunération brut de 1,1%.

Enfin, Monsieur Pierre HELFER établit les orientations 2025 : les arbitrages seront réalisés en prenant en compte les meilleurs compromis entre sécurité et efficacité, liquidité et rentabilité, ainsi qu'entre solvabilité et risque, tout en respectant le cadre réglementaire applicable. Les paramètres macro-économiques seront pris en compte pour la mise en œuvre de la politique de gestion de trésorerie.

Les administrateurs prennent acte.

Information n°6 : Orientations et cadrage de la gestion de la dette incluant la mobilisation des emprunts depuis le dernier Conseil d'Administration

Monsieur Pierre HELFER présente le cadrage général de la dette et l'état de la dette de SILENE au 31/10/2024, dont l'encours s'élève à 386 M€. Il détaille les emprunts contractés depuis le dernier conseil d'administration avant de d'énoncer les orientations retenues par SILENE pour 2025 : la poursuite de la recherche des meilleures conditions de financement pour les programmes immobiliers et la gestion active de l'encours.

Il expose la part de taux fixe de l'encours global qui s'élève à 30% des emprunts (contre 33% fin octobre 2023). Cette part élevée d'emprunt à taux fixe a permis d'atténuer les impacts de la forte remontée du taux du livret A depuis le 1er février 2020.

Les administrateurs prennent acte.

Délibération n°7 : Autorisation de signature de la convention d'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Monsieur Pierre HELFER présente l'objet de la convention qui définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement sur la TFPB. Il souligne l'engagement de SILENE qui consacre plus de 1 M€ / an à ces projets dans les QPV, bien au-delà des 0,7 M€ requis pour bénéficier de l'abattement, investis sur des actions classifiées suivant un référentiel national.

Madame Sandrine WILLIAMSON remarque que 42% des dépenses sont liées à la tranquillité. Cela montre la pluralité des partenaires portant un regard vers ces sujets. Elle donne des exemples concrets d'actions entrant dans le champ de l'abattement sur la TFPB : les équipes sont formées à la gestion des situations complexes, des caméras sont mises en place dans les lieux d'accueil, des portes de sécurité également, le personnel est équipé de PTI DATI pour donner l'alerte en cas de danger.

Au sujet des enlèvements d'épave, également couvertes par cet abattement, Madame Annie ROBERT remarque que ces enlèvements sont indirectement payés par les locataires – à travers les charges - lorsqu'ils se produisent sur un parking de résidence, ce qui n'est pas le cas lorsque ces enlèvements se produisent sur l'espace public. Monsieur Xavier PERRIN remarque cependant que les frais d'enlèvement sont soustraits de la TFPB payées par Silène grâce à ce système d'abattement. Monsieur Didier RIALLAND complète en détaillant le partenariat existant entre SILENE et les acteurs publics pour faciliter les enlèvement d'épaves. Monsieur Xavier PERRIN souligne que les principaux responsables sont les personnes qui commettent les incivilités : les personnes qui n'enlèvent pas leurs véhicules épaves, tout comme les premiers responsables du narcotrafic sont les consommateurs.

Il est demandé aux administrateurs de bien vouloir émettre un avis favorable concernant la conclusion de cet avenant à la convention d'abattement de la TFPB pour la période 2025-2030 et autoriser la Directrice Générale à signer la convention au nom de Silène.

La délibération est mise aux voix.

Vote :

Contre : 0

Abstention : 0

- La délibération est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Franck HERVY quitte le Conseil d'Administration à 17h30.

Information n° 8 : Enquête de satisfaction : présentation des résultats

Madame Carole VILBOUX présente les résultats de l'enquête de satisfaction.

Elle effectue un bilan des actions menées depuis la dernière enquête, portant sur l'évaluation du prestataire ISOR, la sensibilisation des locataires et la mise en place d'un groupe de travail avec UNITER.

Madame Sandrine WILLIAMSON souligne l'importance du sujet des encombrants, particulièrement difficile à traiter pour les chargés de proximité. C'est pourquoi SILENE a mobilisé un groupe de travail qui donnera lieu à un plan d'actions sur le sujet des encombrants. L'objectif est de diminuer les dépôts sauvages des encombrants et d'assurer des conditions acceptables de travail pour les chargés de proximité. A l'avenir, l'assermentation des chargés de proximité leur permettra de verbaliser les incivilités.

A cette occasion, Madame Pascale HASSANE rend hommage à l'implication des locataires et résidents qui s'engagent pour leurs quartiers et œuvrent avec le personnel de proximité.

Monsieur Didier RIALLAND soulève le sujet des demandes provenant de locataires SILENE traitées par LOGISTA. Il remarque que le périmètre de prise en charge est particulièrement fourni au regard du coût pour le locataire.

Madame Annie ROBERT rappelle les soucis rencontrés par LOGISTA et le fait que le locataire paye ces interventions pour un service en-dessous des attentes.

Monsieur Jean HOUSSET approuve mais ajoute que les locataires doivent également être sensibilisés quant à leurs demandes pour que celles-ci correspondent bien à ce qu'ils sont en droit d'exiger, des demandes hors-périmètre contribuant à dégrader les délais d'intervention de LOGISTA. Monsieur Xavier PERRIN remarque que le contrat est le seul référentiel applicable pour juger du caractère approprié d'une demande.

Monsieur Didier RIALLAND abonde mais souligne que, néanmoins, LOGISTA doit être à la hauteur des demandes en tout état de cause.

Monsieur Jean HOUSSET expose la situation : à l'heure actuelle, le contrôle de l'action de LOGISTA occupe un temps significatif pour ses équipes.

Monsieur Xavier PERRIN tempère la responsabilité des différents acteurs par un constat : le sujet de turnover auquel se confronte LOGISTA – qui empêche la pérennisation de ses équipes - est également lié au bassin d'emploi et dépend également d'un contexte extérieur.

Monsieur Olivier PORTEAU souligne cependant la performance théorique de l'outil offert par le contrat multiservices.

Monsieur Jean HOUSSET complète : en matière de sécurité, notamment pour les chaudières, la présence de ce contrat est extrêmement appréciable.

Madame Carole VILBOUX passe aux résultats de l'enquête qu'elle expose item par item. L'enquête de cette année fait apparaître une légère baisse de la satisfaction globale ; 82,9% des locataires sont satisfaits (dont 42,5% de très satisfaits). Cette baisse est généralisée à l'ensemble des bailleurs. Le détail des notes est ensuite abordé.

Madame Pascale HASSANE demande quels sont les sujets concernés par des appels de locataires. Absolument tous répond Carole VILBOUX.

Madame Annie ROBERT remarque que la question sur les demandes de mutation porte sur le rendez-vous du dépôt de dossier et trouve le score associé à cette question particulièrement bas les années précédentes. Madame Carole VILBOUX abonde : cette question a été supprimée parce que le résultat de la mutation induisait un biais qui nuisait à l'évaluation de la satisfaction liée à cette question.

Madame Sandrine WILLIAMSON détaille le plan d'actions mis en place pour l'amélioration des espaces verts qui a fait l'objet d'un groupe de travail dédié.

Monsieur Xavier PERRIN complète : cette enquête de satisfaction est un outil de pilotage qui résulte chaque année d'un plan d'actions.

Les administrateurs prennent acte.

Information n° 9 : Information sur la politique de soutien pour les aînés

Madame Christelle OLIVIER présente la politique de soutien aux aînés mise en œuvre par SILENE. Il s'agit d'une réponse opérationnelle à la problématique du vieillissement qui touche l'ensemble de la population et donc les habitants du bassin nazairiens et locataires SILENE. Cette réponse s'articule autour de trois axes :

- Faciliter le maintien à domicile
- Lutter contre l'isolement social
- Renforcer les partenariats et l'accessibilité aux services

Madame Christelle OLIVIER détaille les mesures associées à chacun de ces axes.

Monsieur Dragan JONOVIC demande comment l'objectif de 20% des logements adaptés dans les opérations futures a été défini, celui-ci étant plus faible que le nombre de seniors de la population de locataires SILENE et devant également couvrir les PMR non seniors. Monsieur Xavier PERRIN relativise : toute la population de plus de 60 ans n'est pas concernée, et il s'agit d'un rythme de progression pour les opérations de réhabilitation, pas d'un chiffre portant sur l'état du parc.

Monsieur Philippe LEROUX félicite SILENE de cette démarche. La volonté des gens qui vieillissent est de rester chez eux. Il s'agit également d'une action sociale importante : cela évite le recours à des structures collectives, qui coûtent et peuvent être déshumanisantes. Il remarque que la limite de 60 ans pour être considéré comme aîné est relativement basse.

Les administrateurs prennent acte.

Pour conclure le Conseil d'Administration, Monsieur Olivier PORTEAU, en tant que représentant de l'Etat, souhaite saluer l'action de SILENE sur quatre ans. D'abord pour l'action menée sur le territoire de Saint-Nazaire Agglo, notamment pour le sauvetage des opérations en VEFA. Le Préfet est attaché à la réalisation de la programmation de la production de logements sociaux sur le territoire. De telles actions permettent de mieux approcher les objectifs fixés. Il remarque toutefois qu'il est important de déposer les dossiers de conventionnement dans les temps pour permettre la réalisation des opérations.

Monsieur Olivier PORTEAU salue la qualité d'intervention sur les réhabilitations et sur le programme *Régénérations*, domaine pour lequel SILENE est précurseur. L'action de SILENE en ce qui concerne les réhabilitations lourdes est particulièrement exemplaire.

Au sujet de la proximité, le Sous-préfet à la Ville avait fait l'été dernier une visite et souhaitait rendre hommage à l'action de SILENE, notamment dans les QPV. Le parc de SILENE est en grande partie constitué de logements en QPV, avec les difficultés associées. La présence forte de SILENE justifie d'être reconnue et saluée.

Monsieur Xavier PERRIN remercie Monsieur PORTEAU et la DDTM, qui accompagnent et aident SILENE dans son action. Il remercie également la collectivité et salue le travail d'équipe réalisé avec les partenaires de SILENE.

Le conseil de surveillance UNITER ayant été décalé, il est proposé aux administrateurs d'ajourner l'information UNITER à un prochain CA. La feuille de route sera alors finalisée et approuvée. Monsieur Xavier PERRIN peut déjà en révéler l'angle nouveau, adopté sur les enjeux environnementaux et la décarbonation.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, Monsieur Xavier PERRIN clôture la séance à 18h05.

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Délibération adoptée à la majorité

Abstention : 1 – Patrick LAMOOT ne participe pas au vote en raison de son absence à ce CA.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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

