

POLITIQUE DES LOYERS 2025

PROJET DELIBERATION CA 2024 M10 43

Conseil d'Administration du 29 octobre 2024

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Paul LE BIHAN, Jean-Jacques LEGUERN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Nicole LECLERC donne pouvoir à M. Jean-Claude GUILLOT
M. Loïc LENOUEL donne pouvoir à M. Guillaume HAMON
M. Thierry SAVIDAN donne pouvoir à Mme Françoise AUBIN

Membres excusés sans pouvoir :

Mme Véronique CADUDAL
Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
M. François BRACQ, Direction des finances
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Vu l'article R 421-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Vu la loi du 21 février 2022, dite loi 3DS, relative à la différenciation, la décentralisation la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu les articles L 353-9-2 et L 442-1 du CCH

Contexte :

La loi du 21 février 2022, dite 3Ds, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers HLM (Art. L 353-9-3 et L 442-1 du CCH). Les organismes HLM peuvent réviser les loyers pratiqués au 1^{er} janvier de chaque année dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Cet indice s'établit à 145,17 au 2^{ème} trimestre 2024 contre 140,59 au 2^{ème} trimestre 2023. Sur un an il augmente donc de 3,26 %, après un plafonnement à 3,5 % en 2024 en application de l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat.

Parallèlement, le barème de l'aide personnalisée au logement (APL) a été révisé le 1^{er} octobre 2024, lui aussi en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année considérée (+3,26 %).

Environnement macroéconomique :

Pour mémoire, la loi de finances 2018 a institué la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) qui contraint les bailleurs sociaux à compenser une baisse de l'aide au logement pour les locataires APLisés et vient diminuer le loyer des locataires dont les ressources sont juste au-dessus des plafonds APL. L'impact prévisionnel budgété sur 2024 pour notre office est de 4,7 M€.

Afin d'éviter des déséquilibres pour les organismes logeant une proportion importante de ménages modestes, un dispositif de lissage a également été instauré. Ce lissage s'opère via un dispositif de modulation de la cotisation que les bailleurs versent à la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Pour les années 2020 à 2024, Action Logement se substitue à une partie des cotisations versées à la CGLLS par les bailleurs sociaux afin de financer le Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) à hauteur de 300 M€ jusqu'en 2023 puis 150 M€ en 2024. Il faut donc s'attendre à une hausse de nos cotisations à la CGLLS sur 2025 comprise entre 400 et 450 k€.

A ces contraintes est venue se rajouter l'explosion du coût de nos emprunts avec un taux de rémunération du Livret A multiplié par 6 entre janvier 2022 et février 2023, en passant de 0,5 % à 3 % (Plafonnement jusqu'à fin janvier 2025).

S'il est évidemment trop tôt pour annoncer précisément le rendement du Livret A à l'issue du plafonnement, sachez qu'il s'affichera, sauf très grosse surprise, en baisse (inflation et taux interbancaires en recul). Cette baisse ne se fera pas au même rythme que les dernières hausses et sera très contenue. Le taux devrait, en l'état actuel des projections, s'établir aux alentours de 2,7 %.

Au 1^{er} octobre 2024, la dette de l'Office indexée sur le taux de rémunération du Livret A représente 76 % de l'encours, soit plus de 455 M€. Si la baisse du taux du Livret A se confirme en 2025, l'impact sur nos intérêts sera de l'ordre de 400 k€ mais, avec le principe de double révisibilité des prêts de la Banque des Territoires, les échéances seront quasiment stables : lorsque les taux montent, les intérêts sont plus élevés mais nous remboursons moins de capital ; quand les taux baissent, c'est l'inverse, nous remboursons moins d'intérêts mais plus de capital.

Je souhaite vous rappeler que notre Organisme, pour assurer son activité et son développement, a toujours privilégié l'application d'une politique de variation des loyers régulière mais raisonnable pour nos locataires. Une évolution des loyers est nécessaire pour couvrir, même partiellement, la part des charges fixes de notre exploitation courante qui évolue au rythme de l'inflation ou d'indices de révision s'y rapprochant.

L'inflation française (hors tabac) entre août 2023 et août 2024 s'établit à +1,9 % et l'indice du coût à la construction progresse encore de +3,86 % au 2nd trimestre 2024 sur un an.

Pour nos programmes d'investissements neufs et de réhabilitations, c'est l'indice BT01 qui reflète l'évolution des coûts dans le secteur du bâtiment (salaires et charges, coût des matériaux, coût du matériel, frais de transports, frais d'énergie...). Si nous observons une stabilisation de cet indicateur depuis le début de l'année, il a progressé de 17,35 % depuis janvier 2020. Enfin, avec l'application de la nouvelle réglementation environnementale 2020, nous subissons également de nouvelles hausses de prix de revient de nos opérations neuves, de l'ordre de 10 à 13 %.

Je trouve également important de vous préciser à nouveau que l'équilibre pluriannuel d'exploitation de l'ensemble de nos opérations d'investissement est conditionné, dès l'origine, à une augmentation annuelle des loyers sensiblement équivalente à celle de l'inflation. Ainsi, toute différence entraîne une diminution de notre marge locative, nécessaire pour assurer un résultat d'exploitation excédentaire et par conséquent une

capacité d'autofinancement annuelle suffisante. Cette dernière assure, en effet, notre future politique de développement et participe à l'indispensable équilibre financier de nos investissements.

C'est d'ailleurs ce qui s'était passé sur l'année 2023 puisque la hausse des loyers avait été plafonnée à 2 % par le Conseil d'Administration contre un IRL de 3,6 % et une inflation 2023 de 4,9 %. Cette limitation a entraîné un manque à gagner d'environ 1 M€/an et n'est pas rattrapable compte tenu des règles de plafonnement des loyers HLM.

Environnement microéconomique :

Au-delà de ces contraintes macroéconomiques, TAH a mis en place des mesures permettant d'améliorer la qualité de service auprès des locataires.

Le Centre de Relations Clients (CRC) a été redimensionné pour atteindre l'effectif nécessaire à la prestation attendue. Cet effort a rapidement permis d'obtenir un niveau de réponse rapide et efficace, par un taux de décroché supérieur aux standards de qualité en la matière. Il a également permis une amélioration significative des conditions de travail des collaborateurs concernés.

Les agences se sont vues dotées de moyens humains supplémentaires pour améliorer le traitement des Demandes d'Interventions Techniques (DIT) par le recrutement de 6 chargés de DIT (1 en CDI et 5 en intérim). Une évaluation est en cours pour déterminer la nécessité de pérenniser les postes en intérim sur leurs missions actuelles ou sur des fonctions proches, et ce dans le cadre du travail mené sur la stabilisation des agences (cf. feuille de route).

Un agent de proximité supplémentaire a été recruté sur Plérin. Dans le cadre de la réflexion engagée sur le renforcement des services de proximité (en lien avec nombre de collectivités partenaires) il est envisagé, en 2025, la création de plusieurs postes d'agents de proximité notamment dans les quartiers d'habitat les plus denses.

Au-delà de ces moyens humains supplémentaires, l'Office a dynamisé ses dépenses d'entretien du patrimoine. L'épisode difficile des chaudières de l'hiver dernier ayant mis en exergue le besoin urgent de remplacement de nombreux équipements devenus vétustes, des budgets conséquents permettant le changement d'environ 900 chaudières ont été débloqués dès 2024 pour plus de 1,5 M€. Sur 2025, ce sont encore plus de 1 000 chaudières qui seront remplacées pour plus de 2 M€.

Loyers à la relocation :

Les hausses successives des loyers n'ayant pas suivi le même rythme que celles des loyers plafonds des conventions, un écart s'est creusé, au fil des années, entre les loyers pratiqués et ces loyers plafonds. Compte tenu du besoin d'autofinancement toujours grandissant, l'Office a analysé les leviers activables, il en ressort un écart de près de 9 % qui représente mensuellement plus de 550 k€.

Si nous avons bien conscience que l'application des loyers plafonds des conventions n'est pas envisageable sur l'ensemble du département, nous pourrions analyser les secteurs sur lesquels elle trouverait à s'appliquer, selon la tension de la demande et les niveaux de loyers de logements équivalents du quartier.

Je tiens à préciser que ces loyers plafonds ne s'appliqueraient pas aux locataires occupants mais aux locataires entrants.

Proposition :

Compte tenu des éléments de contexte financier impactant fortement le coût de notre patrimoine et nos frais de fonctionnement, mais aussi face aux besoins toujours grandissants de logements neufs (plus de 14 200 demandes en attente pour une estimation de 1 400 attributions par TAH sur le département en 2024) et

de réhabilitation, je veux vous proposer de retenir comme base d'augmentation des loyers la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024.

Une augmentation prévisionnelle de 3,26 % produirait en 2025 des recettes théoriques supplémentaires d'un montant de 2 271 256 €, équivalent à une variation en masse des produits locatifs de 3,2 %.

Cette augmentation contribuerait à la poursuite des investissements réalisés par Terres d'Armor Habitat sur son patrimoine pour accroître la qualité de vie de l'ensemble de ses locataires. Une priorité est ainsi donnée à l'amélioration du confort thermique, et par conséquent à la baisse des dépenses énergétiques, ainsi qu'à l'accessibilité des logements permettant une meilleure prise en compte du handicap mais également du maintien à domicile des plus âgés.

Le projet d'EPRD 2025 devra intégrer dans ses prévisions la donne budgétaire liée à cette variation tout en essayant de maintenir les objectifs de résultats nécessaires à l'autofinancement de nos activités d'investissement.

Je vous propose d'appliquer sur 2025 le taux unique retenu pour l'ensemble des logements conventionnés. Il est précisé toutefois que si l'application du taux d'évolution aboutit à dépasser le loyer plafond, le loyer appliqué est limité alors au loyer plafond.

Pour les locataires des garages, celliers, parkings, l'augmentation en pourcentage sera identique en 2024 à celle du logement auquel ils sont rattachés.

Les loyers appliqués aux logements en habitat adapté et aux logements non conventionnés seront revalorisés également du taux unique retenu pour les logements familiaux conventionnés.

S'agissant enfin des loyers fixés dans le cadre des réhabilitations, ceux-ci seront revalorisés en fonction des plans de financement retenus pour chacune des opérations et en tout état de cause limités aux loyers réglementaires et validés par les services de la DDTM.

Au vu de ces éléments, susceptibles d'évolution en fonction des axes gouvernementaux de la politique logement et de l'examen de la loi de finances 2025, il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de se prononcer sur :

- Le principe d'augmenter les loyers des logements familiaux de 3,26 % au 1^{er} janvier 2025.

Le Conseil d'administration, Après en avoir délibéré

- Se prononce favorablement sur le principe d'augmenter les loyers des logements familiaux de 3,26 % au 1^{er} janvier 2025.

Vote à la majorité : 15

8 votes contre – G. HAMON/ L LE NOUVEL/ T. SAVIDAN/ F AUBIN/ JC GUILLOT/ N LECLERC/ MC NACIRI/ JY GATHIGNOL

2 abstentions – MF BOMMERT/ C LE POEC