

POLITIQUE DES LOYERS 2026

PROJET DELIBERATION CA 2025 M10 55
Conseil d'Administration du 21 octobre 2025

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Martine HUBERT, Nadège LANGLAIS, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.
Messieurs Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Loïc LENOUVEL, Thierry SAVIDAN

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Sylvie GUIGNARD donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER
Mme Brigitte DEMEURANT COSTARD donne pouvoir à Mme Martine HUBERT
Mme Blandine DONNET donne pouvoir à Mme Nadège LANGLAIS
Mme Véronique CADUDAL donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à M. JC DAUPHIN
Mme Chantal LE POEC donne pouvoir à Mme MF BOMMERT

Membre excusé sans pouvoir :

M. JJ LE GUERN

Membres absents sans pouvoir :

Mme Sandra LE NOUVEL
Mme Nicole LECLERC
M. Daniel BARON

Membres consultatifs présents :

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

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires
Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines
M. François BRACQ, Direction des finances
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
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 146,68 au 2^{ème} trimestre 2025 contre 145,17 au 2^{ème} trimestre 2024 ; sur un an il augmente donc de 1,04 %.

Parallèlement, le barème de l'aide personnalisée au logement (APL) a été révisé le 1^{er} octobre 2025, lui aussi en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année considérée (+1,04 %).

Environnement macroéconomique :

RLS

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 2025 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 l'Office, cette modulation s'élève à 1,5 M€ sur 2025 (calculée sur les loyers 2024), ce qui réduit l'impact de la RLS nette 2024 à 3,2 M€, soit 5,25 % des loyers des logements conventionnés.

Alors que les économies annuelles générées par la RLS dans le budget du gouvernement s'élevaient en 2024 à 1,3 Md€, l'arrêté du 21 mai 2025, fixant les montants de la RLS au 1^{er} juin 2025, est venu concrétiser la baisse des montants de RLS, actée par la loi de finances 2025. Très attendu par les bailleurs, cet arrêté fixe le montant annuel de RLS à 1,1 Md€.

Pour l'Office, cette baisse globale de 200 M€ devrait permettre de diminuer l'impact de la RLS d'environ 700 k€ sur l'exercice 2025. Quid de 2026 ?

Livret A

Après une période d'augmentation du taux du Livret A, multiplié par 6 entre janvier 2022 et février 2023 en passant de 0,5 % à 3 %, la courbe s'est inversée depuis le 1^{er} février 2025. A cette date, une 1^{ère} baisse de taux s'est établie à 2,4 %, puis 1,70 % depuis le 1^{er} août 2025.

Sur la période 2025-2026, l'inflation devrait nettement ralentir. La Banque de France et la Banque Centrale Européenne (BCE) annoncent un retour progressif vers un niveau proche de 2 %. Si cette tendance se confirme, le calcul du taux du Livret A intégrera une inflation plus faible, qui fera mécaniquement baisser sa

rémunération. En l'état actuel des projections, le taux pourrait s'établir aux alentours de 1,3 % au 1^{er} février 2026 puis remonter en août 2026 aux alentours du niveau en cours.

Au 1^{er} octobre 2025, la dette de l'Office indexée sur le taux de rémunération du Livret A représente 78 % de l'encours, soit plus de 481 M€. Si la baisse du taux du Livret A se confirme en 2026, l'impact sur nos intérêts sera de l'ordre de 270 k€ mais, avec le principe de double révisabilité 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 septembre 2024 et septembre 2025 s'établit à +1,2 % et l'indice du coût à la construction a diminué de 0,54 % au 2nd trimestre 2025 sur un an, après avoir atteint son niveau le plus haut au 1^{er} trimestre 2024.

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 relative stabilisation de cet indicateur depuis 2023, il a progressé de 19,32 % depuis janvier 2020. Enfin, avec l'application des nouvelles réglementations environnementales et les objectifs de décarbonation, nous subissons également de nouvelles hausses des prix de revient de nos opérations neuves et de nos réhabilitations.

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 moyens 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.

Dans le même temps, les agences se sont vues dotées de moyens humains supplémentaires pour améliorer le traitement des Demandes d'Interventions Techniques (DIT).

Comme le révèle l'enquête de satisfaction 2025, ces mesures ont permis d'améliorer sensiblement la satisfaction de nos locataires avec une amélioration de 5 points des locataires « *globalement satisfaits de Terres d'Armor Habitat* ». Ce taux passe de 84 % à 89 % pour une moyenne régionale de 87 %.

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 2023-2024 ayant mis en exergue le besoin urgent de

remplacement de nombreux équipements devenus vétustes, des budgets conséquents ont été débloqués sur 2024 et 2025 pour plus de 3,5 M€.

Sur 2026, plusieurs objectifs d'amélioration vont être financés :

- La proximité, avec le recrutement d'agents de proximité sur les ensembles immobiliers nécessitant une « présence de terrain » ;
- Le traitement des encombrants ;
- La lutte contre les problèmes d'humidité dans les logements ;
- L'adaptation de notre parc au vieillissement via des travaux facilitant l'usage des logements pour les séniors (Ty Klet).

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 analyserons les secteurs sur lesquels elle trouverait à s'appliquer, selon la tension de la demande et les niveaux de loyers de logements équivalents du secteur.

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

Proposition :

Compte tenu des éléments de contexte financier, qui, bien que moins pénalisants que ces dernières années, pèsent sur notre patrimoine et nos frais de fonctionnement, et pour faire face aux besoins toujours grandissants de logements neufs (près de 14 000 demandes en attente pour une estimation de 1 450 attributions par TAH sur le département en 2026) et de réhabilitation, je veux vous proposer de retenir comme base d'augmentation des loyers la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2025.

Une augmentation prévisionnelle de 1,04 % produirait en 2026 des recettes théoriques supplémentaires d'un montant de 759 k€, équivalent à une variation en masse des produits locatifs de 1,03 %.

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 2026 devra intégrer dans ses prévisions la donnée 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 2026 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 2026 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 2026, il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de se prononcer sur :

- Le principe d'augmenter les loyers des logements familiaux de 1,04 % au 1^{er} janvier 2026.

Le Conseil d'administration

Après en avoir délibéré

- Se prononce favorablement sur le principe d'augmenter les loyers des logements familiaux de 1,04 % au 1^{er} janvier 2026.

Adopté à la majorité :

6 Contre – JC GUILLOT/ F AUBIN/ MC NACIRI/ G HAMON/ L LENOUEL /JY GATHIGNOL

