



## **PAS DE CALAIS HABITAT** **Office Public de l'Habitat**

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 17 OCTOBRE 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur FLAMENT.

**Excusés** : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame BOUNY qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur PANNIER.  
Monsieur CAGIN, Monsieur PILCH, Monsieur DUCONSEIL.

#### **Révision annuelle des loyers pour l'année 2026**

---

**Rapporteur : PRESIDENT et M. FONTALIRAND Bruno**

---

Etablissement public local à caractère industriel et commercial, Pas-de-Calais habitat ne peut envisager de mener son action en faveur du logement du plus grand nombre qu'en s'inscrivant dans le jeu de contraintes propres à toute entreprise, à savoir la rémunération de celles et ceux qui par leur travail contribuent au service rendu aux locataires, l'entretien et le renouvellement, voire le développement, de son outil de production à savoir son parc de logements locatifs.

#### **I – LE CADRE JURIDIQUE**

En vertu de l'article R. 421-16 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration arrête les orientations en matière de politique des loyers.

Les alinéas 4 et 5 de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indiquent :

*“Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.*

*L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. »*

La révision annuelle au 1<sup>er</sup> janvier des loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré est donc possible dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente. Contrairement aux deux évolutions précédentes, les mécanismes de plafonnement de la hausse possible des loyers n'ont pas été reconduits.

L'évolution de l'indice de référence des loyers au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 est de 1,04 %. Ainsi, la révision des loyers dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2026 peut s'opérer dans la limite de cet indice.

## **II – LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ECONOMIQUE**

### **II-1 - Les principaux éléments de contexte ayant un effet direct sur les équilibres économiques de l'Office sont :**

- L'inflation qui pèse sur l'ensemble des achats.

L'inflation mesurée hors tabac a fortement ralenti depuis 2022 sous l'effet du recul des prix de l'énergie. Elle s'établissait à 5.3 % en 2022 et à 1,8 % en 2024.

Le taux moyen à fin août 2025 poursuit son reflux autour de + 0.9 %. Les prix continuent de progresser mais à un rythme nettement moins soutenu lié essentiellement à la baisse des coûts énergétiques.

Depuis 2020, l'inflation cumulée dépasse 14 % - les évolutions annuelles sont reprises ci-après :

**Source : Indice des prix à la consommation - Moyennes annuelles – INSEE – Ensemble des ménages hors tabac**

| Années         | 2020  | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 (moyenne 2025 à fin août) | Evolution cumulée |
|----------------|-------|------|------|------|------|--------------------------------|-------------------|
| Evolution en % | 0,20% | 1,6% | 5,3% | 4,8% | 1,8% | 0,9%                           | 14,6%             |

- L'évolution de la Réduction de Loyer de Solidarité

La loi de finances pour 2025 marque une inflexion de la politique du logement, qui s'est concrétisée par une baisse de 200 millions d'euros de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le plan national, en ramenant cette taxe sur les loyers de 1,3 milliard d'euros à 1,1 milliard. Cette diminution vise à redonner des marges d'investissement aux bailleurs sociaux pour relancer la construction et accélérer la rénovation des logements sociaux.

Malgré cette diminution, la RLS (*hors mécanisme du lissage*) continue de peser sur les bailleurs sociaux en 2025 en diminuant les recettes locatives annuelles d'environ 11 M€ pour l'office.

- L'évolution des loyers plafonds des conventions APL

Pour 2026, les loyers plafonds des conventions APL évolueront au maximum de 1,04 %. L'évolution cumulée des plafonds de loyers des conventions s'est établie à 12,87 % depuis 2020.

Sur la même période, l'évolution des loyers pratiqués par l'Office a été de 11,34 % entre 2020 et 2025. Au cours de la période, l'évolution des loyers pratiqués par l'office a été nettement plus faible que l'inflation.

| Evolution des loyers plafond des conventins depuis 2020 |       |       |       |       |       |       |                   |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------|
| Années  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | Evolution cumulée |
| Evolution en %  | 1,53% | 0,66% | 0,42% | 3,50% | 3,50% | 3,26% | 12,87%            |
|   |       |       |       |       |       |       |                   |
|   |       |       |       |       |       |       |                   |
| Evolution des loyers pratiqués par PDCH depuis 2020     |       |       |       |       |       |       |                   |
| Années  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | Evolution cumulée |
| Evolution en %  | 0,00% | 0,66% | 0,42% | 3,50% | 3,50% | 3,26% | 11,34%            |

- L'évolution du taux du livret A

Au cours de ces cinq dernières années, le taux du livret A est passé de 0,5 % en 2020, à 2 % en 2022 et 3 % en 2023 et 2024. Ce taux a progressivement été abaissé à 2.4 % en février 2025, puis à 1,7 % en août 2025.

Ces variations de taux depuis février 2020 (taux multiplié par 6 en 2023 et 2024) ont impacté de façon significative le montant des frais financiers supportés par l'office. En effet, la fixation du taux du Livret A à 3% s'est traduite par une charge financière

complémentaire de plus de 10 millions d'euros par an, soit plus de 20 M€ de frais financiers pour les années 2023 et 2024.

La baisse du taux du livret A en 2025, si elle permet une réduction des frais financiers, ne conduira pas à une réduction importante du total des intérêts payés au regard de la hausse de l'endettement induite par les programmes de rénovations énergétiques encadrées par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et poursuivre le programme de constructions visés dans le PMT 2025/34, ce qui représente des montants beaucoup plus importants que l'économie immédiate générée par la baisse du taux.

## **II.2 – Les éléments de contexte ayant un effet sur la solvabilité des ménages et leur capacité à se loger**

- L'évolution des revenus de transfert, des retraites et du SMIC

Sous l'effet de la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, les prestations de solidarité ont été assez sensiblement revalorisées. L'allocation RSA a progressé de + 4 % en juillet 2022, de + 1,6 % en avril 2023, de + 4 % en avril 2024 et de + 1.7 % en 2025.

Dans le même temps, les pensions de retraite ont été revalorisées de + 5,3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et de + 2.2 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour 2026, le contexte politique actuel ne permet pas d'être catégorique sur les niveaux de revalorisations.

Les principales prestations touchées par la revalorisation automatique en cas d'absence de budget voté en 2026 ou d'un éventuel gel annoncé par le précédent gouvernement sont les retraites de base, le RSA.

En 2026, la hausse prévisionnelle des retraites et du RSA s'élèverait à 1 %. En effet, les retraites de base, par exemple, sont indexées sur l'inflation hors tabac calculée par l'Insee sur les douze derniers mois, avec une hausse estimée à 1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2026. Il est aujourd'hui difficile d'être certain des évolutions de ces revenus au regard du contexte politique national.

- L'évolution de l'aide personnalisée au logement

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) a évolué de 3.26 % en octobre 2024. Les montants distribués sont revalorisés chaque année au 1<sup>er</sup> octobre, en fonction de la dernière évolution connue de l'IRL, correspondant à l'IRL du deuxième trimestre.

Pour 2025, la hausse de l'APL à hauteur de 1,04 % est intervenue au 1<sup>er</sup> octobre.

## **III - LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE L'OFFICE**

La délibération du 26 mars 2021 portant adoption du Plan Stratégique de Patrimoine et du Plan à Moyen Terme (PMT) fait apparaître un besoin de fonds propres

supplémentaires indispensables à la réalisation du PMT de l'office de 190 millions d'euros à échéance de 10 ans. L'office travaille depuis plusieurs mois pour mobiliser des ressources de financement complémentaires qui permettront de financer une partie des besoins de financement nécessaires aux programmes de réhabilitation prévus au PMT.

Ce montant a été estimé sans tenir compte du développement de programmes neufs, du besoin en investissement des biens atypiques, des variations des coûts de réhabilitation et des conditions de financement.

Conformément aux objectifs de la loi « Climat et Résilience », l'office s'engage à mettre en place les mesures nécessaires pour réduire le nombre de logements énergivores à l'horizon du 31 décembre 2033. Le PMT 2025/2033 de l'Office est structuré autour de cette ambition, qui emporte bien sûr avec elle au-delà des seuls travaux énergétiques (thermiques et GES), les travaux nécessaires, à la qualité de vie des locataires et à l'attractivité du parc, sur les parties communes et les intérieurs logements.

#### IV – PROPOSITION DE RÉVISION DES LOYERS POUR 2026 :

Etant entendu :

- que Pas-de-Calais habitat ne peut se soustraire aux logiques économiques propres aux entreprises industrielles et commerciales,
- que des éléments majeurs du contexte économique pèsent sur les équilibres économiques de l'Office,
- que des éléments de contexte liés aux revenus de transfert, aux retraites et au SMIC influencent la solvabilité des ménages et leur capacité à se loger,
- que la politique d'investissement de l'Office et du respect des obligations réglementaires font apparaître un besoin en investissement non couvert de plusieurs centaines de millions d'euros dans les dix prochaines années,
- que toute hausse de loyer génère un supplément de chiffre d'affaires qui se cumule année après année,
- que la performance énergétique d'un logement influe directement sur les charges payées par les locataires,
- que Pas-de-Calais habitat s'engage à prioriser les travaux de rénovation énergétique sur les logements classés F et G,
- que Pas-de-Calais habitat s'engage à finaliser la réalisation de l'ensemble de ses DPE au 31 décembre 2025.

Il est proposé d'appliquer une augmentation des loyers à hauteur de 1,04 % qui correspond à l'évolution de l'indice IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration:

- ✓ décident une augmentation des loyers pratiqués pour l'ensemble des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2026 à hauteur de l'évolution de l'indice de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, soit 1,04 % sous réserve des dispositions de la loi de finances,
- ✓ décident que cette augmentation ne s'applique pas aux logements ayant un diagnostic de performance énergétique F ou G.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

|      |    |   |
|------|----|---|
| Pour | 19 | Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Monsieur FLAMENT |
|------|----|---|

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Contre                    | 5 | Madame BRAS, Madame DUHEN, Madame GAILLARD,<br>Monsieur GLORIAN, Madame SAVESTE |
| Abstention                | 0 |   |
| Ne prend pas part au vote | 0 |   |