Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261016-23227-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND
Directeur général



Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex

PAS DE CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 OCTOBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Madame TRIQUET, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur GRENIER.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MELLICK.

Absent : Monsieur CAGIN.

Révision annuelle des loyers pour l'année 2027

Présidence
Rapporteur : LE PRESIDENT

Parce que se loger est un besoin essentiel, Pas-de-Calais habitat place chaque jour l'humain au cœur de son action, et mène ses actions en faveur du logement du plus grand nombre. Etablissement public à caractère industriel et commercial, l'Office doit

néanmoins concilier cette mission sociale avec les réalités économiques de toute entreprise : la juste rémunération de ses équipes au service des locataires, l'entretien du parc, et les investissements nécessaires pour continuer à offrir des logements de qualité, aujourd'hui comme demain.

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. »*

La révision annuelle au 1er 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 2ème trimestre de l'année précédente.

L'évolution de l'indice de référence des loyers au 2ème trimestre 2026 est de **1,15 %** (INSEE, publication du 10 juillet 2026), après +1,04 % au 2ème trimestre 2025. Ainsi, la révision des loyers dans le parc social au 1er janvier 2027 peut s'opérer dans la limite de cet indice.

II – LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ECONOMIQUE

II.1 – 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

Après des revalorisations plus soutenues en 2023 et 2024 (le RSA a progressé de +1,6 % en 2023 et +4 % en 2024, les pensions de retraite de +5,3 % au 1er janvier 2024), la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 prévoyait initialement un gel des pensions de base et des prestations sociales.

Ce gel a finalement été écarté par le Parlement : les retraites de base et le RSA ont été revalorisés de 0,9 % en 2026 (janvier pour les retraites, avril pour le RSA), un taux conforme à l'inflation hors tabac mais inférieur aux revalorisations des deux années précédentes.
Pour 2027, comme chaque année à ce stade du calendrier budgétaire, le contexte politique et budgétaire national ne permet pas d'être catégorique sur les niveaux de revalorisation à venir des prestations sociales et des retraites.

L'évolution de l'aide personnalisée au logement

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) a évolué de 1,04 % au 1er octobre 2025. Une revalorisation de 1,15 %, indexée sur l'IRL du 2ème trimestre 2026, doit intervenir au 1er octobre 2026, sauf décision contraire du gouvernement dans le cadre du PLF 2027.

II-2 - LES PRINCIPAUX ELEMENTS DE CONTEXTE AYANT UN EFFET DIRECT SUR LES EQUILIBRES ECONOMIQUES DE L'OFFICE SONT :

- **Une inflation qui repart, au détriment des équilibres de l'Office**

L'inflation mesurée hors tabac avait fortement ralenti depuis 2022 sous l'effet du recul des prix de l'énergie : elle s'établissait à 5,3 % en 2022, puis à 1,8 % en 2024 et à 0,9 % en 2025.
Depuis le printemps 2026 toutefois, l'inflation connaît une nette ré-accélération, tirée par la remontée des prix de l'énergie : elle atteint 2,4 % en rythme annuel à fin août 2026.

Années	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	***2026*** ***(à fin août, provisoire)***	**Cumul 2021-2026**
Evolution en %	1,6%	5,3%	4,8%	1,8%	0,9%	*2,4%*	**16,8%**

Le cumul 2021-2026 (16,8 %) est calculé par simple somme des taux annuels; il devra être ajusté avec le taux définitif de l'année 2026 connu en janvier 2027.
Sur cette même période 2021-2026, alors que l'inflation cumulée atteint 16,8 %, Pas-de-Calais habitat n'a répercuté sur ses locataires qu'une hausse cumulée de ses loyers de **12,38 %**, soit un écart de **4,4 points** en deçà de l'inflation, repris dans le tableau ci-après :

	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Cumul 2021-2026**
Inflation (hors tabac)	1,6%	5,3%	4,8%	1,8%	0,9%	2,4%	16,8%
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Cumul 2021-2026**
Loyers pratiqués PDCH	0,66%	0,42%	3,50%	3,50%	3,26%	1,04%	12,38%

Cet écart de **4,4 points** entre l'inflation subie et les loyers effectivement pratiqués traduit un choix assumé par l'Office : celui de faire porter à sa propre gestion, plutôt qu'aux locataires, une partie du poids de l'inflation. Depuis 2021, Pas-de-Calais habitat a ainsi absorbé, par ses efforts continus de maîtrise des coûts et d'optimisation de sa gestion, plus du quart de la hausse des prix constatée sur la période, préservant d'autant le pouvoir d'achat de ses locataires.
Les loyers plafonds des conventions APL, strictement indexés sur l'IRL comme les loyers pratiqués par l'Office, obéissent à la même logique et affichent ainsi la même évolution cumulée de 12,38 % sur la période 2021-2026, très en deçà de l'inflation.

- **La Réduction de Loyer de Solidarité, un prélèvement de l'État qui persiste**

Après une première baisse de 200 millions d'euros actée en loi de finances pour 2025 (ramenant la RLS nationale de 1,3 milliard à 1,1 milliard d'euros), la loi de finances pour 2026 a acté une nouvelle diminution de 200 millions d'euros, portant le montant national de la RLS à 900 millions d'euros.
Malgré ces diminutions successives, la RLS (hors mécanisme du lissage) continue de peser sur les bailleurs sociaux en diminuant les recettes locatives annuelles de l'Office d'environ **9.6 millions** en 2026.

- **Le coût de la dette, un facteur qui reste déterminant**

Le taux du livret A, qui s'établissait à 3 % en 2023 et 2024, a été abaissé à 2,4 % en février 2025 puis à 1,7 % en août 2025. Il a ensuite poursuivi sa baisse à 1,5 % au 1er février 2026, avant de remonter à 1,7 % au 1er août 2026 sous l'effet du regain d'inflation. Le taux moyen sur l'année 2026 ressort ainsi à environ 1,6 %, contre 2,16 % en moyenne en 2025.
Si cette baisse tendancielle allège les frais financiers de l'Office par rapport au pic de 2023-2024 (plus de 20 M€ de frais financiers supplémentaires sur les deux années liés au taux à 3 %), elle ne compense pas la hausse de l'endettement et le coût des frais financiers induits par les programmes de rénovation énergétique encadrés par la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 et par la poursuite du programme de constructions du PMT 2025/2033, et qui représente des montants plus importants que les économies immédiates générée par la baisse du taux du livret A.

III – PROPOSITION DE RÉVISION DES LOYERS POUR 2027 :

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, marqué par une ré-accélération de l'inflation en 2026, 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 le respect des obligations réglementaires font apparaître un besoin en investissement 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 poursuit en parallèle une politique de maîtrise de ses charges de gestion et d'exploitation.

*****

Au vu des éléments développés, sur proposition du Président et après débat, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident une augmentation des loyers pratiqués pour l'ensemble des logements au 1er janvier 2027 à hauteur de 0,90 %, en lieu et place du plafond de l'IRL du second trimestre 2026, proposé initialement,

- ✓ décident que cette augmentation ne s'applique pas aux logements ayant un diagnostic de performance énergétique thermique en classe F ou G.

Décision adoptée à l'unanimité