

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003394

Le 20 octobre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE
DU JEUDI 16 OCTOBRE 2025**

Délibération n°

3

DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

L'An deux mille vingt cinq, le 16 octobre, à 15 heures, s'est réuni le Conseil d'Administration, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Xavier PERRIN, Président.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Xavier PERRIN, M. Franck HERVY, Mme Pascale HASSANE, Mme Dominique TRIGODET, M. Jean-Pierre TARAUD, Mme ELIANE VALLEE, M. Philippe LEROUX, Mme Ghislaine HERVOCHE, M. Nicolas PALLIER, M. Dragan JONOVIC, M. Gérard MALCAVAT, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Pierre LE COCQ, M. Didier RIALLAND, M. Laurent DAUDIN, Mme Valérie GAUTHIER, M. Jean-Pierre CRESPIEN, M. PATRICK LAMOOT

POUVOIRS :

Mme Céline GIRARD donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Alain LE PAPE donne pouvoir à M. Didier RIALLAND, Mme Michèle QUELLARD donne pouvoir à Mme Ghislaine HERVOCHE, Mme Marie-Claire JOUBERT donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

M. Claude AUFORT

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.

Sommaire :

I. Introduction

II. Rappel des agrégats financiers clés sur les dernières années

III. Les anticipations concernant le contexte macro-économique 2026

IV. Les orientations budgétaires 2026

I. Introduction

Le budget de Silène est encadré par le décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008, relatif au régime budgétaire et comptable des OPH.

L'exercice budgétaire et comptable couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une même année. Le budget est adopté au plus tard le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique.

Le Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) doit se tenir dans les deux mois précédant le vote du Budget Primitif (conformément aux dispositions de l'article R. 423-6 du CCH et de l'article L. 2221-5 du CGCT). Le vote du Budget Primitif 2026 (BP 2026) de Silène aura lieu lors du Conseil d'Administration du 11 décembre 2025.

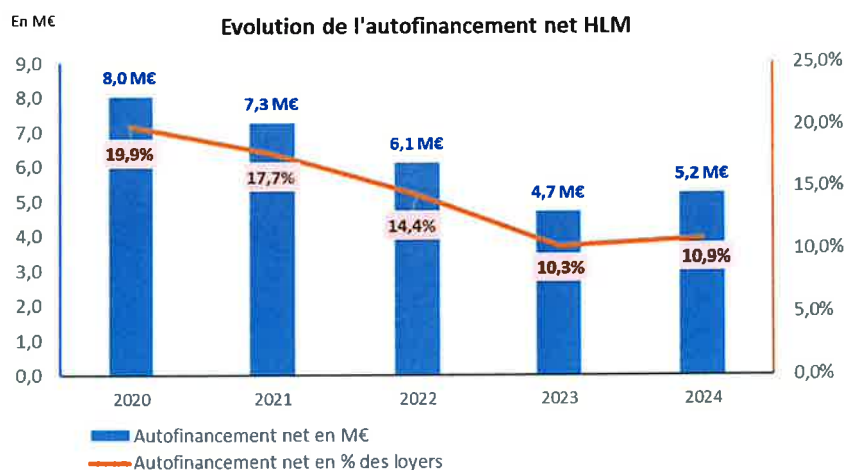
Le DOB doit ainsi permettre à l'assemblée délibérante de débattre des orientations budgétaires qui préfigurent des priorités qui seront inscrites dans le BP 2026.

II. Rappel des agrégats financiers clés sur les dernières années

Les agrégats financiers de Silène, sur les derniers exercices, ont été significativement impactés par la conjoncture macro-économique :

- un taux élevé du livret A (cf. partie III), qui influence le coût de la dette et la capacité d'autofinancement,
- une crise du transport maritime et des tensions logistiques, qui a entraîné une hausse des coûts de construction et de réhabilitation,
- un niveau élevé d'inflation, affectant les charges de fonctionnement de Silène.

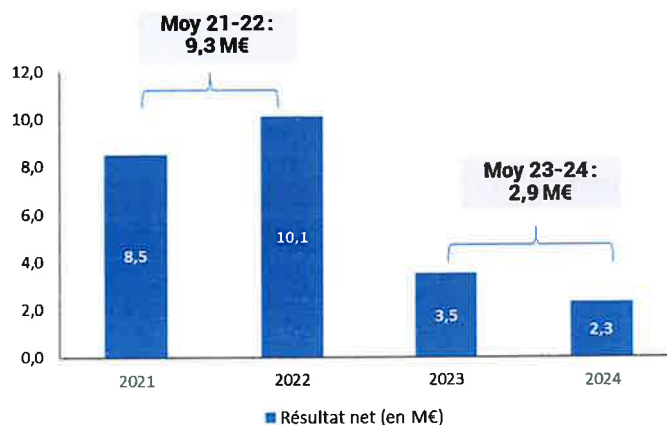
L'année 2024 voit plusieurs paramètres macro-économiques se stabiliser, voire s'améliorer légèrement, ce qui se traduit par une stabilisation, depuis 2023, de l'autofinancement net HLM entre 10% et 11% (après un pic de 20% en 2020). Concernant le BP 2025, l'autofinancement avait été estimé à 11,1%. Cette dynamique reflète également la mise en œuvre de leviers stratégiques visant à maîtriser la trajectoire financière. Pour rappel, un autofinancement net HLM est considéré comme acceptable dès lors qu'il est supérieur à 10%. L'évolution de l'autofinancement net HLM de Silène est présentée dans le graphique suivant.



Graphique de l'évolution de l'autofinancement net HLM en M€ (échelle de gauche) et en % des loyers (échelle de droite)

Concernant le résultat net, celui-ci atteint un point bas en 2024 à hauteur de 2,3 M€, en baisse de 1,2 M€ (-35%) par rapport à 2023. Cette diminution résulte principalement des facteurs suivants :

- une baisse du résultat d'exploitation de -0,9 M€ en raison d'une forte hausse des dotations aux amortissements (+2,2 M€) liée à la croissance de Silène et au pic de livraison en 2023 (256 logements neufs livrés),
- l'amplification de -2,2 M€ du déficit du résultat financier due au taux élevé du livret A (qui est resté à 3,0% en 2024 depuis son gel le 1^{er} février 2023),



Evolution du résultat net depuis 2021 (en M€)

III. Les anticipations concernant le contexte macro-économique 2026

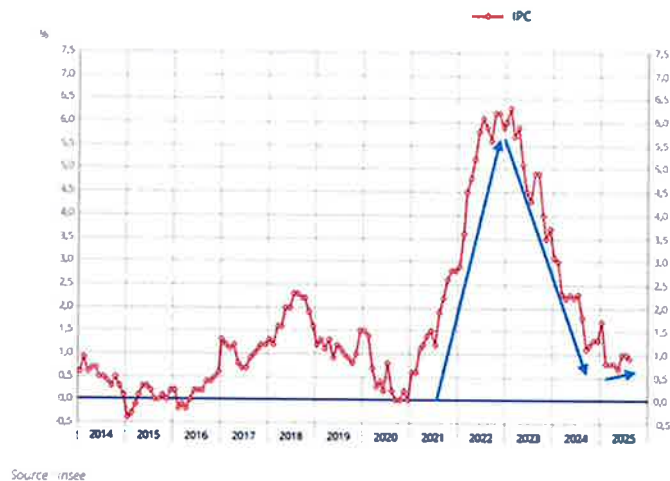
Le modèle économique des bailleurs sociaux, dont Silène, est principalement impacté par les indicateurs suivants : le taux du livret A, le Coût de la Construction (ICC), l'inflation ou encore l'Indice de Référence des Loyers (IRL).

En outre, les orientations budgétaires 2026 sont aussi construites autour du projet de loi de Finance (PLF) 2026 et des ambitions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Nazaire Agglomération sur la période 2022 - 2027.

III.1. L'inflation

L'inflation se mesure en France notamment à l'aide de l'IPC (Indice des Prix à la Consommation), qui permet d'estimer la variation du niveau général des prix des biens et des services consommés par les ménages.

En moyenne annuelle, l'inflation a connu une trajectoire en forte hausse de 2020 à 2022, suivie d'une baisse marquée de 2023 à 2024, avant de se stabiliser autour de 1% en 2025 (données INSEE selon l'indice IPC).

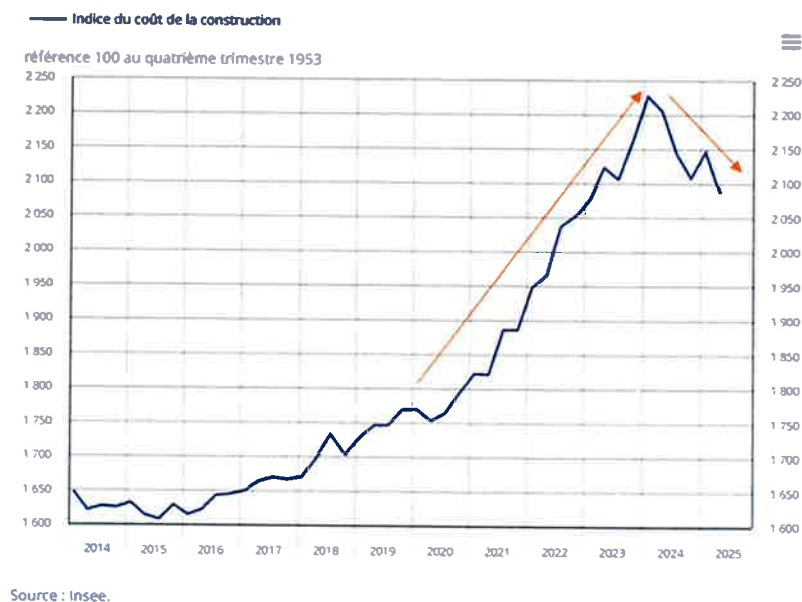


Evolution de l'inflation, mesurée par l'indice IPC

Dans ses projections macroéconomiques de septembre 2025, la Banque de France estime une inflation annuelle moyenne de 1,0% en 2025, 1,3% en 2026, et 1,8% en 2027.

III.2. L'Indice du Coût de la Construction (ICC) et le coût de l'entretien

Après une forte hausse jusqu'au 1^{er} trimestre 2024, l'ICC présente globalement une trajectoire baissière jusqu'au 2^{ème} trimestre 2025, avec une baisse de -5,4% entre le T2 2025 et le T1 2025.



Evolution de l'ICC

Cependant, selon la Banque des Territoires (étude de juin 2025), l'ICC annuel moyen devrait repartir légèrement à la hausse en 2026, à +1,7%, ce qui aura un impact sur le coût des programmes de construction et de réhabilitation.

III.3. Le taux du livret A

Pour rappel, le taux du livret A a connu plusieurs hausses successives passant de 0,5% au 1^{er} février 2022 à 3,0 au 1^{er} février 2023, avant d'être gelé à 3,0% jusqu' au 31 janvier 2025 par décision du Ministre de l'Économie et des Finances.

Le taux du livret A a connu depuis 2 baisses successives, passant à 2,4% au 1^{er} février 2025 et à 1,7% au 1^{er} août 2025.

Dans sa dernière étude de juin 2025, la Banque des Territoires estime un taux de livret A stable en 2026.

III.4. L'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL)

Le dernier Indice de Revalorisation des Loyers (IRL) connu à date est celui du T2 2025, où il affiche une hausse de 1,04% sur 1 an (voir la délibération sur la politique des loyers pour 2026). Cet indice sert de référence pour la revalorisation des loyers sociaux et impacte directement les produits locatifs de Silène.

III.5. Le projet de loi de finance (PLF) 2026

Le PLF 2026 n'est pas disponible à date.

Lors du Congrès HLM 2025, le mouvement HLM a formulé les souhaits suivants :

- le retrait de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) :
 - en 2025, la RLS a été revue, par l'arrêté du 21 mai 2025, à la baisse à hauteur de 1,1 Mds € au niveau national, soit une diminution d'environ 200 M€,
 - en revanche, aucune disposition n'est connue concernant les années 2026 et suivantes,
- une dotation de 700 M€ au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) pour relancer la production et la rénovation de logements,
- le maintien des engagements de l'État vis-à-vis du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et la préparation d'un nouveau programme de renouvellement urbain.

III.6. Le PLH de Saint-Nazaire Agglomération 2022/2027

Adopté le 28 juin 2022, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Nazaire Agglomération met en exergue les principaux enjeux suivants :

- concilier croissance démographique, transition écologique et qualité de vie,
- répondre à la diversité des besoins en logement et faciliter les parcours résidentiels,
- mieux répondre à la spécificité des besoins de certains publics,
- territorialiser les actions pour mieux prendre en compte les situations locales.

Ces éléments macro-économiques et réglementaires constituent le cadre dans lequel Silène définit ses orientations budgétaires pour 2026.

IV. Les orientations budgétaires 2026

Dans la continuité des priorités budgétaires 2025, les principaux enjeux du Budget Primitif 2026 sont les suivants :

- maîtriser les dépenses de fonctionnement, afin de dégager un autofinancement nécessaire aux investissements futurs,

- continuer à développer une offre nouvelle de logements en lien notamment avec le PLH de Saint-Nazaire Agglomération,
- maintenir la qualité de service proposée aux locataires en portant l'effort sur les orientations du plan d'action issu de l'enquête annuelle réalisée à l'automne,
- poursuivre les réhabilitations thermiques et d'équipements techniques, dans le respect des objectifs du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), afin d'améliorer les performances énergétiques et le cadre de vie des locataires.

IV.1. Objectifs de construction et de réhabilitation en 2026

Le cadre global des précédents débats d'orientation budgétaire est conservé avec des objectifs de 250 constructions neuves et 250 réhabilitations en moyenne annuelle. Sur la période 2022 - 2024, l'investissement annuel moyen réalisé par Silène s'élevait à 55 M€.

Dans le BP 2025, le budget d'investissement s'élevait à 59 M€ et se décomposait comme suit :

	BP 25 Inv
La construction neuve	36,7
La valorisation du patrimoine existant et les foyers	16,4
Renouvellement de composants (hors réhas)	4,9
Autres immo° (licences, matériel informatiques, mot ...)	0,9
Total	58,8

Rappel du budget 2025 d'investissement

Les besoins significatifs d'investissement engendrés par le nouveau PSP (approuvé en CA de juin 2025) et les objectifs de trajectoire bas carbone sont détaillés en partie IV.5.

IV.2. Ventes de patrimoine ancien

La vente du patrimoine ancien constitue le principal levier pour augmenter le Potentiel Financier à Terminaison (PFT). Elle permet de dégager des fonds propres pour financer la rénovation du patrimoine existant et le développement de programmes neufs.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018 a modifié en profondeur les modalités d'instruction de la vente HLM, visant à permettre une accélération du rythme des mises en vente.

En 2025, les dernières estimations prévoient la vente de 46 logements, générant environ 6,6 M€ de recettes brutes. Pour le Budget Primitif 2026, cet objectif est reconduit, en 1^{ère} approche à 46 ventes, représentant environ 6,8 M€ de recettes brutes. Les ventes constituent ainsi un levier significatif pour le maintien des équilibres budgétaires de l'Office.

IV.3. Impacts du taux du Livret A sur les annuités de remboursement d'emprunt

Bien que le taux du Livret A ait été réduit à 2,4 % au 1^{er} février 2025 et à 1,7 % au 1^{er} août 2025, il reste élevé par rapport aux années précédentes. Les effets de cette baisse sur la dette existante seront pleinement observables en 2026, en raison des mécanismes de révisabilité (et du calendrier de révision) des emprunts de la Banque des Territoires. Le tableau suivant rappelle l'évolution des annuités depuis 2022.

Montants en M€	2022	2023	2024	Att° 2025
Remboursement de capital	11,5	11,2	8,6	8,7
Intérêts	3,8	6,7	9,8	10,0
Total annuités	15,3	17,9	18,4	18,7

Evolution des annuités (remboursement de capital + intérêts) depuis 2022

Avec l'hypothèse d'un taux du livret A maintenu à 1,7% en 2026, les annuités seront toutefois légèrement supérieures à 19 M€ en 2026. Cette évolution s'explique notamment par le démarrage en 2026 des premières annuités significatives d'emprunts finançant des opérations récentes de réhabilitation (par exemple, 368 K€ d'annuités en 2026 associées à l'opération La Galicherais).

IV.4. Impacts de la RLS

La Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) est un dispositif mis en place depuis la Loi de Finance 2018. La RLS est atténuée par le dispositif de modulation lié à la cotisation CGLLS.

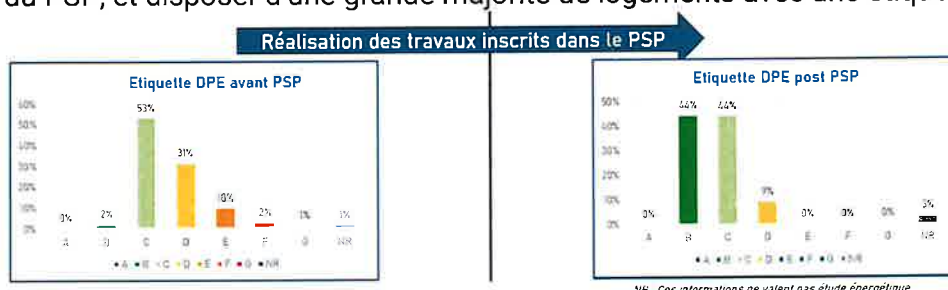
Sur la période 2018 - 2024, l'impact net cumulé de la RLS pour Silène s'élève à 12,5 M€ comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Montants en M€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total sur 7 ans
RLS Brute (APLisés + non APLisés)	1,9	2,1	3,0	2,9	3,0	3,0	3,2	18,9
Modulation (solde dispositif lissage)	-0,4	-0,4	-1,2	-1,2	-1,1	-1,1	-1,1	-6,5
RLS nette	1,5	1,7	1,8	1,7	1,9	1,9	2,1	12,5

Si l'Etat a annoncé au niveau national une baisse de 200 M€ de la RLS (environ -20%), l'impact net pour Silène pour 2025 est en cours de fiabilisation en raison des mécanismes techniques de la modulation de la cotisation CGLLS. Concernant 2026, aucune annonce gouvernementale n'a pour l'instant été faite.

IV.5. Les besoins d'investissement significatifs engendrés le nouveau PSP et les objectifs de trajectoire bas carbone

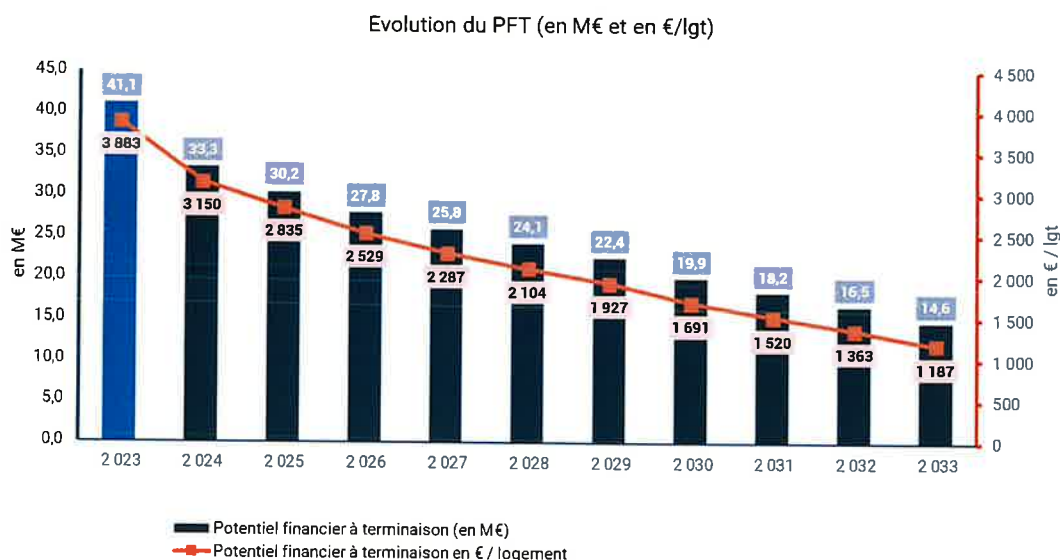
Dans le cadre du nouveau PSP sur la période 2024-2033 approuvé lors du Conseil d'Administration de juin 2025, Silène a fait le choix de réhabilitations « ambitieuses » pour éliminer les étiquettes énergétiques E, F et G d'ici la fin du PSP, et disposer d'une grande majorité de logements avec une étiquette B ou C :



Extrait du PSP validé en CA de juin 2025

Le financement de ces réhabilitations est évalué à 194 M€ (en euros constants) sur 10 ans, et porté à 308 M€ en ajoutant la maintenance de fonctionnement et le renouvellement de composants. Ces montants constituent ainsi des besoins d'investissements significatifs pour l'Office, comme le souligne l'ANCOLS dans son rapport de contrôle de septembre 2025.

Les perspectives financières à 10 ans ont été actualisées en juin 2025 en intégrant l'ensemble des hypothèses de ce nouveau PSP.



Graphique de l'évolution du Potentiel Financier à Termination en M€ (échelle de gauche) et en €/lgt (échelle de droite)

Si les seuils d'alerte à 10 ans ne sont pas franchis, le Potentiel Financier à Termination (PFT) s'affiche en 2033 à +14,6M€, soit 1 187€ / log, et se rapproche donc du seuil de vigilance de 1 000 € / lgt.

Au regard des contraintes et enjeux budgétaires 2026, le Budget Primitif 2026 sera construit avec un objectif d'autofinancement minimal de 10%, afin de conforter la capacité de Silène à financer ses investissements prévus sur les 10 prochaines années.

Après avoir pris connaissance du Débat d'Orientation Budgétaire 2026, le Conseil d'Administration approuve les orientations budgétaires pour l'exercice 2026 et mandate la Directrice Générale pour la préparation du Budget Primitif 2026.

SEANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Délibération adoptée à la majorité :

Votes contre : Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, M. Gérard MALCAVAT, M. Patrick LAMOOT, M. Pierre LE COCQ

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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

3.

Débat d'Orientation Budgétaire 2026

silène
L'HABITAT AU CŒUR

Sommaire

- I. **Rappel du cadre réglementaire du DOB**
- II. Rappel des agrégats financiers clés des dernières années
- III. Anticipations concernant le contexte macro-économique 2026
- IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

silène
L'HABITAT AU CŒUR

I. Rappel du cadre réglementaire du DOB

Référentiel réglementaire applicable

- ▶ Le processus budgétaire de Silène est principalement encadré par
 - ▶ le décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008, qui est relatif au régime budgétaire et comptable des OPH,
 - ▶ et l'article R. 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
- ▶ Le **Débat d'Orientation Budgétaire (DOB)** doit, présenter les grandes orientations budgétaires (article R. 423-6 du CCH et article L. 2221-5 du CGCT).
- ▶ Le vote du **Budget Primitif 2026 (BP 26)** aura lieu lors du Conseil d'Administration du **11 décembre 2025**.

Périmètre temporel

- ▶ L'exercice budgétaire de Silène, comme l'exercice comptable, couvre la période du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une même année (soit du **1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026** pour le BP 26).

10

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet


 silène
L'HABITAT AU CŒUR

Sommaire

- I. Rappel du cadre réglementaire du DOB
- II. Rappel des agrégats financiers clés des dernières années**
- III. Anticipations concernant le contexte macro-économique 2026
- IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

11

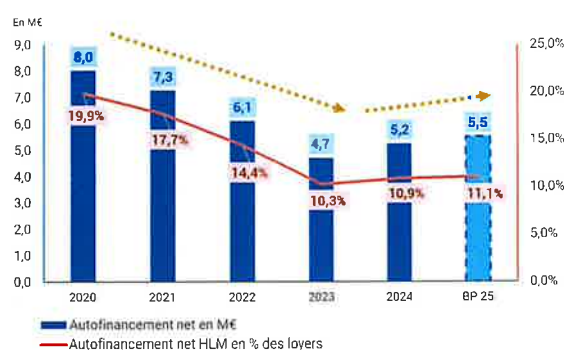
DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet


 silène
L'HABITAT AU CŒUR

II. Rappel des agrégats financiers clés sur les dernières années (1/2)

Focus sur l'autofinancement qui s'est stabilisé au-dessus de 10% depuis 2023

Evolution de l'autofinancement net HLM depuis 2020



Commentaires

► Pour rappel, un **autofinancement net HLM** est considéré comme **acceptable** dès lors qu'il est **supérieur à 10%**.

► L'évolution de l'autofinancement net HLM depuis 2020 est marquée par 2 phases :

- **une période fortement baissière de 2020 à 2023** avec une baisse de plus de 9 pts (passant de 19,9% à 10,3%) due principalement aux impacts du Livret A, de l'inflation, de l'ICC ou encore de la RLS,
- **une stabilisation entre 10% et 11% depuis 2023** en raison notamment des leviers stratégiques et budgétaires mis en œuvre pour maîtriser la situation financière.

12

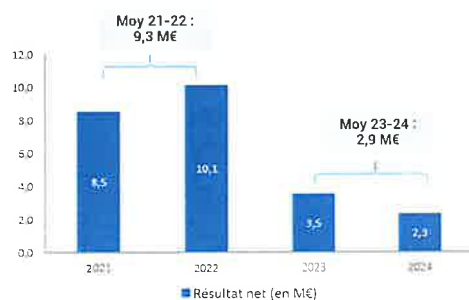
DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

II. Rappel des agrégats financiers clés sur les dernières années (2/2)

Focus sur le résultat net en forte baisse depuis 2021

Evolution du résultat net depuis 2021



Commentaires

► Le résultat net affiche **globalement** une **baisse significative depuis 2021**.

► La **baisse de -1,2 M€** (soit -35%) du **résultat net** entre le 31/12/23 et le 31/12/24 résulte principalement :

- d'une **baisse du résultat d'exploitation de -0,9 M€** en raison d'une forte hausse des dotations aux amortissements (+2,2 M€) liée à la croissance de Silène et au pic de livraison en 2023 (256 lgts neufs livrés),
- de l'**amplification de -2,2 M€ du déficit du résultat financier** due au taux élevé du livret A (qui est resté à 3,0% en 2024 depuis son gel le 1^{er} février 2023, avant de redescendre en 2025).

13

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

Sommaire

- I. Rappel du cadre réglementaire du DOB
- II. Rappel des agrégats financiers clés des dernières années
- III. Anticipations concernant le contexte macro-économique 2026**
- IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

14

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

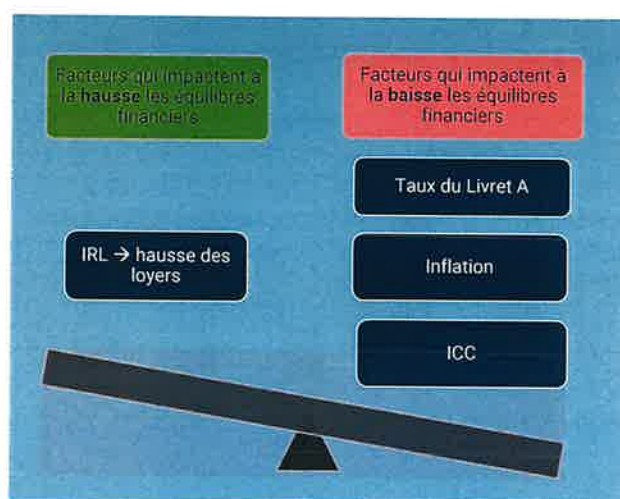
silène
L'HABITAT AU CŒUR

III. Anticipations sur le contexte macro-économique 2026

Les paramètres macroéconomiques qui structurent le modèle économique de Silène

Facteurs clés du contexte macro-économique

- ▶ Le contexte macro-économique impacte les équilibres budgétaires des bailleurs sociaux (dont Silène), principalement par les 4 facteurs suivants :
 - ▶ l'IRL,
 - ▶ l'inflation,
 - ▶ l'ICC (Indice du Coût de la Construction),
 - ▶ le taux du Livret A



Source : Silène

15

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

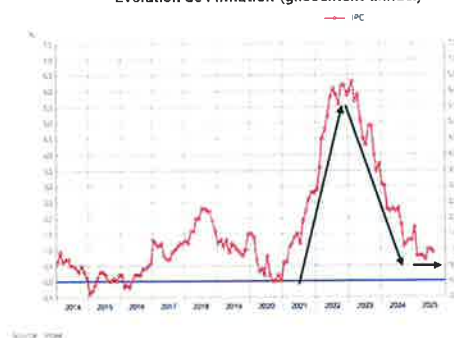
III. Anticipations sur le contexte macro-économique 2026

Prévisions sur l'inflation

Définitions de l'inflation et valeurs récentes

- L'inflation se mesure en France notamment à l'aide de l'IPC (Indice des Prix à la Consommation), qui permet d'estimer la **variation du niveau général des prix des biens et des services** consommés par les ménages.
- En moyenne annuelle, l'inflation a connu une **trajectoire en forte hausse de 2020 à 2022**, suivie d'une **baisse marquée de 2023 à 2024**, avant de se stabiliser autour de 1% en 2025 (données INSEE selon l'indice IPC).

Evolution de l'inflation (glissement annuel)



Anticipations 2026

- Dans ses projections macroéconomiques de septembre 2025, la Banque de France estime une **inflation annuelle moyenne de 1,0% en 2025**, de **1,3% en 2026**, et de 1,8% en 2027.

16

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
HABITAT AU Cœur

III. Anticipations sur le contexte macro-économique 2026

Prévisions sur l'indice du Coût de la Construction (ICC)

Définitions de l'ICC et valeurs récentes

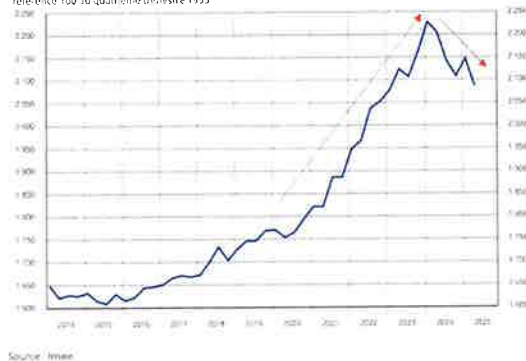
- L'**ICC (Indice du Coût de la Construction)** mesure l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation (les coûts liés aux terrains ou aux honoraires sont exclus).
- Après une forte hausse jusqu'au 1^{er} trimestre 2024, l'ICC présente globalement une trajectoire baissière jusqu'au 2^{ème} trimestre 2025, avec une **baisse de -5,4% entre le T1 2025 et le T2 2025**.

Anticipations 2026

- Selon la Banque des Territoires (étude de juin 2025), l'ICC annuel moyen devrait repartir légèrement à la **hausse en 2026, à +1,7%**, ce qui aura un impact sur le coût des programmes de construction et de réhabilitation.

Indice du coût de la construction

référence 100 au quatrième trimestre 1953



Source : Insee

17

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

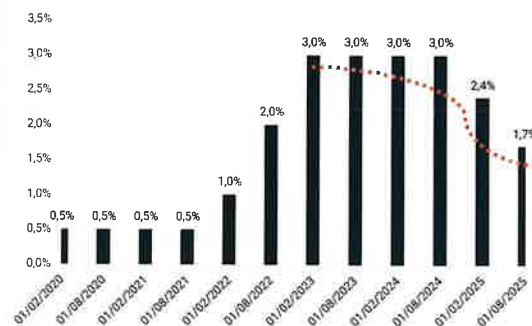
silène
HABITAT AU Cœur

III. Anticipations sur le contexte macro-économique 2026

Prévisions sur le taux du Livret A

Taux du livret A et valeurs récentes

- Pour rappel, le taux du Livret A est calculé sur la base de la **moyenne semestrielle du taux d'inflation** et des **taux interbancaires à court terme** (l'Ester).
- Pour rappel, le taux du livret A Moya connu **plusieurs hausses successives** passant de 0,5% au 1^{er} février 2022 à 3,0 au 1^{er} février 2023, **avant d'être gelé à 3,0%** jusqu'au 31 janvier 2025 par décision du Ministre de l'Economie et des Finances.
- Le taux du livret A a connu depuis 2 baisses successives, passant à 2,4% au 1^{er} février 2025 et à **1,7% au 1^{er} août 2025**.



Source : données Banque de France et mise en forme par Silène

Anticipations 2026

- Dans sa dernière étude de juin 2025, la Banque des Territoires estime un **taux de livret A stable en 2026 (soit 1,7%)**.

18

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

Sommaire

- I. Rappel du cadre réglementaire du DOB
- II. Rappel des agrégats financiers clés des dernières années
- III. Anticipations concernant le contexte macro-économique 2026
- IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026**

19

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

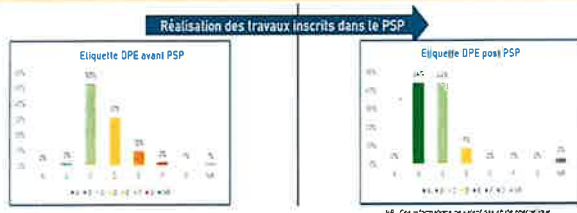
silène
L'HABITAT AU CŒUR

IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

Des besoins d'investissement significatifs engendrés par le nouveau PSP décarboné et les objectifs de trajectoire bas carbone sur 10 ans

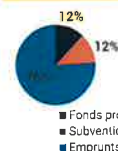
- Dans le nouveau PSP sur 2024-2033 approuvé lors du CA de juin 2025, Silène a fait le choix de réhabilitations « ambitieuses » pour, d'ici la fin du PSP décarboné :

- éliminer les étiquettes énergétiques E / F / G,
- disposer d'une grande majorité de logements avec une étiquette B ou C.



En € constant	Coût Total (en M€)
S01 - Entretien courant	38
S02 - Gros Entretien	36
S03 - Renouvellement de composant	38
Sous-total travaux fonctionnement et investissement 100% sur fonds propres	112
S04-Réha* énergétique classique	1
S05-Réha* énergétique ambitieuse	14
S06-Réha* énergétique exemplaire	2
S08-Raccord* RCU + réha* therm* ambt*	13
S09-Restructuration lourde	163
Sous-total Amélioration	194
S11-Démolition	2
Sous-total démolition	2
Sous-total travaux financés par emprunts, subv et fonds propres	194
Total maintenance et réhabilitations (à vision transverse)	308

Plan de financement moyen considéré pour les opérations de réhabilitation



En € constant	Coût total (en M€)
Constructions neuves	443

Plan de financement moyen considéré pour les opérations neuves



- Fonds propres
- Subventions
- Dette

Impacts Fonds Propres des réhabilitations et des constructions neuves

En € constant	Coût total (M€)	Besoins fonds propres (M€)
Réhabilitations	196	24
Constructions neuves	443	93
Total	639	117

20

DOB 2026 - Présentation en CA du 16/10/25 - Version projet

IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

Des ambitions patrimoniales fortes, répondant aux besoins du territoire et aux objectifs du PLH de l'Agglomération

Investissements

- Le cadre global des précédents débats d'orientation budgétaire est conservé avec des objectifs de 250 constructions neuves et 250 réhabilitations en moyenne annuelle.
- Dans le BP 2025, le budget d'investissement s'élevait à 59 M€.

En M€	BP 25 Invest
La construction neuve	36,7
La valorisation du patrimoine existant et les foyers	16,4
Renouvellement de composants (hors réhas)	4,9
Autres immo* (licences, matériel informatiques, mobiliers, ...)	0,9
Total	58,8

PFT

- Pour rappel, le Potentiel Financier à Terminaison (PFT) correspond à la capacité d'un bailleur à investir à l'issue des opérations, en tenant compte des dépenses et encaissements restants sur les opérations en cours ou non soldées.
- Au 31/12/24, il s'élève à 36 M€, soit 3,4 K€/lgt.

Ventes

- La vente du patrimoine ancien constitue le principal levier pour augmenter le Potentiel Financier à Terminaison (PFT).
- En 2025, les dernières estimations prévoient la vente de 46 logements, générant environ 6,6 M€ de recettes brutes. Pour le BP 2026, cet objectif est reconduit, en 1^{ère} approche à 46 ventes, représentant environ 6,8 M€ de recettes brutes.

21

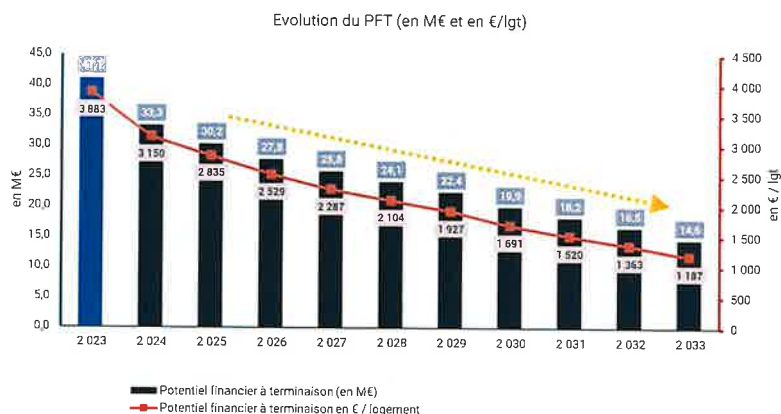
DOB 2026 - Présentation en CA du 16/10/25 - Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

Un PFT sécurisé sur la période, mais en décroissance et proche du seuil de vigilance à 10 ans

Après intégration du nouveau PSP



Commentaires

- Le PFT (Potentiel Financier à Terminaison) est **sécurisé sur l'ensemble de la période (2024-2033)**.
- Toutefois, il affiche **une tendance baissière jusqu'en 2033**, et se rapproche du seuil de vigilance de 1 000 €/log.

22

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

Des annuités prévisionnelles qui poursuivent leur hausse en raison de la croissance de l'Office

Décomposition (capital et intérêts) et évolution des annuités

Montants en M€	2022	2023	2024	Att* 2025
Remboursement de capital	11,5	11,2	8,6	8,7
Intérêts	3,8	6,7	9,8	10,0
Total annuités	15,3	17,9	18,4	18,7



- Bien que le **taux du Livret A** ait été réduit à 2,4% au 1^{er} février 2025 et à 1,7% au 1^{er} août 2025, il reste élevé par rapport aux années précédentes.
- Les effets de cette baisse sur la dette existante seront **pleinement observables en 2026**, en raison des **mécanismes de révisabilité** (et du calendrier de révision) des emprunts.
- En outre, les **annuités poursuivent leur hausse** en 2025 et 2026, avec en 1^{ère} approche un peu plus de 19 M€, en raison du **démarrage d'annuités significatives liées à des opérations récentes de réhabilitation** (par exemple, 368 K€ d'annuités en 2025 associées à l'opération La Galicherais).

23

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet

silène
L'HABITAT AU CŒUR

IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

Des impacts significatifs de la RLS

Rappel sur la RLS et données récentes

- ▶ La Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) est un dispositif mis en place depuis la Loi de Finance 2018,
- ▶ La RLS est atténuée par le dispositif de modulation lié à la cotisation CGLLS.
- ▶ Son impact cumulé depuis sa création s'élève à 12,5 M€ comme détaillé dans le tableau suivant :

Montants en M€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total sur 7 ans
RLS Brute (APLisés + non APLisés)	1,9	2,1	3,0	2,9	3,0	3,0	3,2	18,9
Modulation (solde dispositif lissage)	-0,4	-0,4	-1,2	-1,2	-1,1	-1,1	-1,1	-6,5
RLS nette	1,5	1,7	1,8	1,7	1,9	1,9	2,1	12,5

Anticipations 2026

- ▶ Si l'Etat a annoncé, au niveau national, une baisse de 200 M€ de la RLS (environ -20%) en 2025, aucune annonce gouvernementale n'a pour l'instant été faite concernant 2026.

24

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet



 L'HABITAT AU CŒUR

IV. Synthèse des orientations budgétaires 2026

Objectif d'autofinancement minimal pour 2026



Au regard des contraintes et enjeux budgétaires 2026, le Budget Primitif 2026 sera construit avec un **objectif d'autofinancement minimal de 10%**, afin de conforter la capacité de Silène à financer ses investissements prévus sur les 10 prochaines années.

25

DOB 2026 – Présentation en CA du 16/10/25 – Version projet



 L'HABITAT AU CŒUR