

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

RECUE EN PREFECTURE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003395

Le 20 octobre 2025

VIA DOTELEC - FAST Actes

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

Délibération n°

4

POLITIQUE DES LOYERS 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.

La Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH) le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL du 2ème trimestre de l'année N-1). Les loyers (et redevances des logements-foyers) sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'IRL du 2e trimestre de l'année précédente, soit **1,04% pour 2026**.

Éléments de contexte :

Il est rappelé aux administrateurs les éléments de contexte suivants :

- **L'inflation** : après une très forte hausse de l'inflation sur les années 2022 et 2023, cette dernière connaît depuis 2024 un ralentissement et est estimée aux alentours de 1% annuel. Malgré ce ralentissement, il est à noter que les loyers ont moins augmenté que l'inflation depuis 2020.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyer en %		0,66%	0,42%	3,50%	3,50%	3,26%
Loyer Base 100	100,00	100,66	101,08	104,62	108,28	111,80
Inflation en %		1,60%	5,20%	4,90%	2,00%	1% Prévision
Inflation Base 100	100,00	101,60	106,88	112,12	114,92	116,07 Prévision

- **L'augmentation des coûts de construction (ICC)** : durant la période 2021 – 2024, l'indice du Coût de la Construction (ICC) a également connu une forte hausse, à hauteur de 15%.
Au 1^{er} trimestre 2025, l'Indice du Coût de la Construction (ICC) est en hausse de 1,8% sur un an (soit la variation entre l'ICC du T1 2025 vs l'ICC du T1 2024).

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Loyer en %		0,66%	0,42%	3,50%	3,50%	3,26%
Loyer Base 100	100,00	100,66	101,08	104,62	108,28	111,80
ICC en %		5,07%	8,80%	5,36%	1,76%	1,80% Prévision
ICC en base 100	100,00	105,07	114,32	120,44	122,84	125,05 Prévision

- **L'évolution du 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 1^{er} février 2025 par décision du Ministre de l'Économie et des Finances. Si le taux est descendu à 2,4% au 1^{er} février 2025 puis à 1,7% au 1^{er} août 2025, les annuités d'emprunts impactent significativement les marges de manœuvre de Silène.

Ces 3 éléments ont eu un impact important sur les comptes de l'Office. Silène doit trouver les ressources financières lui permettant de maintenir un niveau de qualité de service satisfaisant et de mettre en œuvre son plan stratégique de patrimoine 2025-2034 en faveur des locataires. Il s'agit particulièrement d'entretenir le parc existant, de réaliser des rénovations de très bon niveau, en particulier sur le plan énergétique, permettant à terme de consommer moins d'énergie et de continuer à construire des logements neufs pour répondre à la demande toujours très forte.

Propositions :

Dans ce contexte, **une évolution de +1,04 % des loyers** est proposée au 1er janvier 2026.

Il convient de rappeler que ce plafonnement s'applique par logement ainsi que par annexes (garages, celliers, jardins...) considérées comme accessoires à la location principale.

Le loyer moyen des logements familiaux est de 417,13 € au 1^{er} juillet 2025. Il passerait à 421,47 € avec une augmentation selon la variation de l'IRL à 1,04% au 1^{er} janvier 2026.

Tableau indicatif des loyers moyens par type de logements (1^{er} septembre 2025) :

Type de logements	NB Logts	Loyers moyens	Loyers moyens Si + 1,04% en 2026	Ecart moyen
T1	198	256,62 €	259,29 €	2,67 €
T2	2370	334,15 €	337,63 €	3,48 €
T3	4316	404,19 €	408,39 €	4,20 €
T4	2748	442,61 €	447,21 €	4,60 €
T5	579	501,11 €	506,32 €	5,21 €

La situation des bâtiments de moindre performance thermique :

A titre exceptionnel, une remise spécifique au titre du coût de l'énergie, avait été pratiquée en 2023 et 2024 pour les logements classés en famille E et F.

Au 1^{er} septembre 2025, après la réhabilitation de certains groupes, 106 logements bénéficient encore de ces remises.

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil d'Administration :

- de pratiquer sur l'ensemble du parc de logements familiaux, des annexes, une augmentation des loyers de **1,04%** à compter du 1^{er} janvier 2026 ;
- de prolonger d'un an la mesure de la réduction au titre du coût de l'énergie pour les logements familiaux classés avec un DPE E et F ; celle-ci s'entend par le maintien des remises en euros calculée au 1^{er} janvier 2023 et au 1^{er} janvier 2024 (2% du loyer pour chaque année) ;
- De faire évoluer les prix des autres loyers (foyers, commerces...) selon les clauses et les indices des contrats en vigueur.

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