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

RECU EN PREFECTURE
Le 19 octobre 2026
VIA DOTELEC - FAST Actes
DIE-442128389-20261015-D00357101-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003571

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILENE EN DATE DU JEUDI 15 OCTOBRE 2026

Délibération n° 5	POLITIQUE DE LOYERS 2027

L'An deux mille vingt six, le 15 octobre, à 15 heures, s'est réuni Le Conseil d'Administration, en salle Côté Jardin, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Mme Céline GIRARD-RAFFIN.

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

M. Cristel AUDEBERT, M. Christophe COTTA, M. Laurent DAUDIN, M. Mathieu FAILLER, Mme Valérie GAUTHIER, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, Mme Ghislaine OLLIVAUD-HERVOCHE, M. Dragan JONOVIC, M. PATRICK LAMOOT, M. Alain LE PAPE, M. Philippe LEROUX, M. Gérard MALCAVAT, M. Alain MICHELOT, M. Nicolas PALLIER, M. Didier RIALLAND, Mme Annie ROBERT, Mme Chrystelle SORIN, Mme Dominique TRIGODET, Mme ELIANE VALLEE, M. Romain BRUAND, M. Alexis GERGAUD

POUVOIRS :

M. Jean-Michel CRAND donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Alan DANIEL donne pouvoir à M. Laurent DAUDIN, Mme Lydie MAHE donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET

ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :

ASSISTAIENT A LA REUNION :
Madame Sandrine WILLIAMSON, Directrice Générale,
Monsieur Franck GOURDEL, Directeur Offre Nouvelle,
Madame Maïgwenn GUEGAN, Directrice proximité,
Monsieur Pierre HELFER, Directeur Administratif et Financier,
Madame Christelle OLIVIER, Directrice Clientèle,
Madame Carole VILBOUX, Secrétaire Générale,
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 **1,15% pour 2027.**

Eléments de contexte :

Il est rappelé aux administrateurs les éléments de contexte suivants :

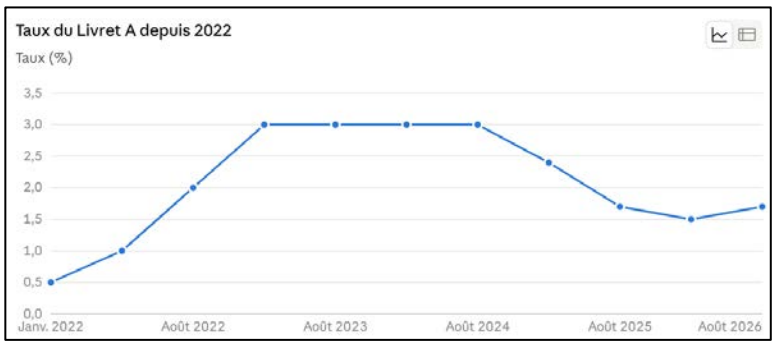
- **L'inflation** : après une très forte hausse en 2022 et 2023, l'inflation a nettement ralenti à partir de 2024, jusqu'à devenir très faible en 2025. Elle repart à la hausse en 2026, principalement sous l'effet des prix de l'énergie, et devrait s'établir autour de 2,1 % en moyenne sur l'année.
  Il est à noter que les loyers ont progressé moins vite que l'inflation depuis 2020.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyer en %		0,66%	0,42%	3,50%	3,50%	3,26%	1,26%
Loyer Base 100	**100,00**	**100,66**	**101,08**	**104,62**	**108,28**	**111,81**	**113,22** Prévision
Inflation IPC en %		1,60 %	5,20 %	4,90 %	2,00 %	**0,90 %**	**2,10 %** Prévision
Inflation base 100	**100,00**	**101,60**	**106,88**	**112,12**	**114,36**	**115,39**	**117,81** prévision

- **L'augmentation des coûts de construction (ICC) :** sur la période 2021-2024, l'indice du coût de la construction (ICC) a lui aussi fortement progressé, d'environ 15 %. La tendance s'est depuis inversée : au 1er trimestre 2026, l'ICC recule de 2,89 % sur un an.
  Il est à noter que les loyers ont progressé moins vite que l'ICC depuis 2020.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyer en %		0,66%	0,42%	3,50%	3,50%	3,26%	1,26%
Loyer Base 100	**100,00**	**100,66**	**101,08**	**104,62**	**108,28**	**111,81**	**113,22** Prévision
ICC en %		5,07%	8,80%	5,36%	1,76%	-3,64%	-2,89% Prévision
ICC en base 100	**100,00**	**102,94**	**110,06**	**117,34**	**125,24**	**121,24**	**117,74**

- **L'évolution du taux du livret A** :



Pour rappel, le taux du Livret A a connu plusieurs hausses successives, passant de 0,5 % début 2022 à 3 % au 1er février 2023. Il a ensuite été maintenu à ce niveau jusqu'au 31 janvier 2025 par décision du ministre de l'Économie et des Finances. Malgré sa baisse progressive depuis (2,4 % au 1er février 2025, puis 1,7 % au 1er août 2025, 1,5 % au 1er février 2026 et de nouveau 1,7 % au 1er août 2026), après une diminution progressive, le taux du Livret A devrait remonter entre 2.3 et 2.4% en février 2027. Les annuités d'emprunts continuent de peser significativement sur 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 +1,15 % des loyers** est proposée au 1er janvier 2027.

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 413,74 € au 1er juillet 2026. Il passerait à 418,49 € avec une augmentation selon la variation de l'IRL à 1,15% au 1er janvier 2027.

Tableau indicatif des loyers moyens par type de logements (1er septembre 2026) :

Type de logements	NB Logts	Loyers moyens 2026	Loyers moyens Si + 1,15% en 2027	Augmentation moyenne
T1	203	262,26 €	265,28 €	3,02 €
T2	2520	348,91 €	352,92 €	4,01 €
T3	4417	425,35 €	430,24 €	4,89 €
T4	2798	476,33 €	481,81 €	5,48 €
T5	575	555,83 €	562,22 €	6,39 €

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 1er septembre 2026, après la réhabilitation de certains groupes, 106 logements bénéficient encore de ces remises.

En voici la liste :

CODE GROUPE	GROUPE	NB LOTS
0002	GRAND MARAIS	5
0039	BEAUREGARD	80
0090	LES LANDETTES	19
0315	INDIVIDUELS GARE (Berth 2 ICF 4507)	2
Total général		**106**

En 2027, seuls Grand Marais et Beauregard resteront concernés par ces remises, soit 85 logements. En effet, les Landettes n'accueillent plus de locataires et l'achèvement des travaux de la résidence ICF Gare améliore le DPE.

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 **1,15%** à compter du 1er janvier 2027 ;

- 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 en 2023 et 2024 ; celle-ci s'entend par le maintien des remises en euros calculée au 1er janvier 2023 et au 1er 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 :

Les votes :

4 votes contre : Mesdames SORIN et ROBERT et Messieurs LAMOOT et MALCAVAT, représentants des locataires.

1 abstention : Monsieur BRUAND, représentant du personnel.

Délibération adoptée à la majorité.

Ont signé : Tous les Membres présents

Copie RENDUE EXECUTOIRE
Loi du 2 mars 1982

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



CONSOMMATION LOGEMENT ET CADRE DE VIE

CLCV

ASSOCIATION - ST NAZAIRE

Intervention CLCV au CA SILENE
du 15 octobre 2026

Augmentation des loyers 2027

Les locataires continuent de souffrir de l'inflation, notamment sur les prix de l'énergie et de l'alimentation. 4206 locataires présents étaient en situation d'impayé de loyer en 2025 dont 2701 depuis 3 échéances. Il y a eu 25 expulsions pour impayés en 2025. Lors du CA du 12 mars dernier, il a été dit que la diminution de l'impayé est masquée par le passage en non-valeur des dettes locatives et par les régularisations d'eau ou de charges globalement créditrices en 2025. Ces régularisations n'arrivent qu'une fois par an mais le loyer est à payer tous les mois !

De plus en plus de locataires doivent se rendre dans les banques alimentaires pour se nourrir.

Les loyers augmenteraient de 1,15 %, malgré les alertes répétées de la CLCV à l'attention du gouvernement.

Un gel des APL va aggraver la situation de nombreux ménages. Nous ne pouvons plus attendre ! Une personne payant un loyer de 750 euros actuellement, devra faire face à une hausse de loyer de 8,62 euros par mois (103,50 euros par an). Alors que les locataires comptent leurs dépenses au centime près, ce n'est pas acceptable. Une telle situation fragiliserait encore les locataires, épuisés par les crises et en grande difficulté. Nous demandons aux membres du Conseil d'Administration de ne pas augmenter les loyers, afin de protéger les locataires et éviter la spirale de l'endettement des ménages.

Les bailleurs ont bénéficié d'une baisse supplémentaire de la réduction de loyer de solidarité de 200 millions d'euros, ils ont donc les marges requises pour ne pas augmenter les loyers.

Nous vous appelons à voter contre la hausse des loyers de 1,15 % et de défendre le gel des loyers, ainsi qu'une baisse des loyers des passoires thermiques de 25%.

La CLCV continue ses efforts pour convaincre le gouvernement d'un nécessaire gel des loyers.

Association CLCV de Saint-Nazaire / Maison des Associations Agora 1901 – 2 bis av. Albert de Mun – 44600 ST NAZAIRE
Tél / Rép : 02 40 66 16 44 – mail : saint-nazaire@clcv.org
Affiliée à la CLCV, association nationale de consommateurs, d'éducation populaire, association éducative complémentaire de l'enseignement public, représentative des locataires et des copropriétaires – Membre du Bureau Européen des Unions de Consommateurs et de Consumers International

la cnl
Fédération CNL 44
2 bis avenue Albert de Mun – 44600 SAINT NAZAIRE

INTERVENTION DES ADMINISTRATEURS CNL
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SILÈNE DU 15/10/2026
Non approbation de l'augmentation des loyers indexés sur l'IRL

Délibération N° 5 pages39/45

Madame la Présidente.
Mesdames et Messieurs les Administrateurs.

Nous abordons aujourd'hui la prévision d'augmentation annuelle des loyers au 1er janvier 2027.
Dans un contexte de dégradation du pouvoir d'achat des locataires qui se poursuit maintenant depuis plusieurs années et d'annonces gouvernementales pour un budget 2027 de super austérité (Gel des APL (Aide Personnalisée au Logement) : 101 M€ d'économies attendues. Les retraités (Chez Silène un quart des titulaires d'un bail ont plus de 65 ans) sont également mis injustement à contribution : au-delà de 1200 € mensuels, les pensions de base ne seraient plus entièrement indexées sur l'inflation et l'avantage fiscal qui leur est accordé serait plafonné) + Le carburant automobile hors de prix. Qui se cumulent à l'annulation de plusieurs milliards d'euros programmés dans les budgets 2024, 2025, 2026, la Confédération Nationale du Logement appelle le Conseil à voter **le GEL de la hausse annuelle des loyers au 1er janvier 2027** dont l'Indice de Référence des Loyers du 2e trimestre atteint **1,15 %. Information : LES LOYERS ONT AUGMENTE EN MOYENNE DE 87 % EN 20 ANS CONTRE 13 % POUR LES SALAIRES.**

Après les augmentations successives de ces 5 dernières années qui ont conduit à une hausse des loyers cumulée d'au moins 13 %, l'explosion des charges locatives, des prix des énergies (le gaz a augmenté de 40,8 % en 1 an et au 01/11 de 6,6 %) et de l'eau, des produits alimentaires, de la santé, etc. **il y a urgence pour la CNL que les locataires puissent conserver un peu de pouvoir d'achat.**
Pour la CNL, le GEL de l'augmentation des loyers en janvier 2027 est possible, notamment par le maintien de :
- la reconduction des exonérations de TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie) pour l'accessibilité et la rénovation thermique des immeubles
- la vente de CEE (certificat d'économie d'énergie).

Par ailleurs, il convient de rappeler que les locataires subissent les augmentations de loyer au prix plafond lors des réhabilitations thermiques, générant un taux d'effort très important pour les locataires en sus de l'augmentation annuelle, et l'application de la 3e ligne de quittance.
Et dans le contexte actuel d'incertitude de gouvernement, les mesures austéritaires annoncées précédemment vont encore impacter fortement les ménages qui sont de plus en plus en difficultés de paiement de leurs loyer et charges !

Aussi, nous appelons le conseil d'administration à rejoindre notre association de locataires pour demander à l'Etat de décider des mesures suivantes :

- **La revalorisation de 25% des Aides Personnelles au Logement et l'augmentation de 50% du forfait charges inclus dans ces APL.**
- **L'abrogation immédiate et définitive de la Réduction de Loyer de Solidarité.**
- **Le retour immédiat au taux réduit de TVA à 5,5% pour la construction de nouveaux logements sociaux et la rénovation thermique**
- **L'abrogation de la 3e ligne de quittance** (contribution forfaitaire mensuelle durant 15 années)
- **Le retour de l'ETAT au financement de Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP)**
- **La création d'un taux réduit d'emprunt spécifique HLM, non soumis aux fluctuations du taux du Livret A**
- **Le retour de la collecte du Livret A pour le logement social et pour des services publics nationaux des énergies et de l'eau**

Au vu de la gravité de la situation actuelle qui tend à se détériorer au fil des jours, **la CNL appelle le conseil d'administration à voter une motion** en ce sens pour permettre au secteur du logement social de continuer à exister et répondre à ses missions de loger dignement ses locataires et de construire du logement à coût modéré pour répondre aux besoins réels de la population.
La CNL refuse que le budget des locataires devienne la variable d'ajustement pour le budget de l'organisme … et de l'Etat !
D'autres moyens existent et nous devons nous préoccuper de les exiger.

EN CONCLUSION, LA CNL 44 considère qu'il est injustifié et socialement inacceptable d'appliquer une hausse de loyers à travers l'IRL dans les conditions actuelles.
Nous estimons qu'il est de notre responsabilité de défendre le pouvoir d'achat des locataires et de rappeler la vocation première du logement social : offrir des loyers accessibles et stables à ceux qui en ont le plus besoin.

Nous comptons sur votre compréhension et votre écoute (on peut entendre sans écouter)

Les représentants de la Fédération CNL de la Loire Atlantique.

Gérard MALCAVAT

Patrick LAMOOT

N.B. Mesdames et Messieurs propriétaires de leur logement Nazairiens, Monsieur le Maire a fait une déclaration que la taxe foncière allait être augmentée de façon significative. Si vous êtes contre l'augmentation de la taxe foncière, en cohérence, vous devez être contre l'augmentation du loyer du locataire HLM.

Confédération Nationale du Logement - Fédération de Loire Atlantique
Maison des Associations - 2 bis avenue Albert de Mun – 44600 SAINT NAZAIRE
07 52 07 98 19 - @ federationcnl44@laposte.net - CNL Atlantique 44
Association nationale agréée de consommateurs, adhérente à l'Union Internationale des Locataires et à Consofrance.