



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 30 octobre 2025

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 27

Présents : 18

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	Mme MATHERON	M. STOJANOV
Mme BASS	M. GARCIN	M. RICHARD	Mme VALVERDE
Mrme BERNARDINI	Mme KADDOUR	Mme RIQUELME	
Mme BOUCHKARA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 6

M. BEN MIHOUB	à	M. RICHARD
Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD
M. DOYER	à	M. MAHALI

M. GILLET	à	M. MAHALI
M. MORENO	à	M. CAVANNA
Mme PANAGOS	à	M. GARCIN

Absents/excusés : 3

M. DE ARAUJO	Mme FORTIAS	Mme PIN
--------------	-------------	---------

Nombre de votants (présents + représentés) : 24

DELIBERATION 25-54 Augmentation des loyers 2026	N° 25-54 – AUGMENTATION DES LOYERS 2026 Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Conformément aux dispositions de l'article L 442-1-2 du Code de la Construction et de l'habitat, toute délibération d'un Office Public de l'Habitat relative à la fixation des loyers doit être transmise, au représentant de l'Etat dans le Département, au moins deux mois avant son entrée en vigueur, Aussi, préalablement à l'établissement du budget pour l'exercice 2026, il est nécessaire que le Conseil d'Administration se prononce sur l'évolution des loyers applicable à compter du 1er janvier 2026.
---	---

I – CADRE REGLEMENTAIRE DE L'EVOLUTION DES LOYERS

L'évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués se calcule dans la limite de la variation entre l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2025 (146.68) et l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024 (145.17). Ainsi, l'indice du deuxième trimestre 2025 est en hausse de 1,04 % par rapport à l'IRL du deuxième trimestre 2024.

L'augmentation des loyers 2026 est donc plafonnée à 1,04 %.

Il est à noter que ce plafonnement s'applique aux logements et aux loyers dits annexes (garages, jardins), considérés comme accessoires à la location.

II – HYPOTHESES D'AUGMENTATION POUR 2026

Trois scénarios d'augmentation sont proposés à l'appréciation du Conseil d'Administration :

COMPTE	LIBELLE	BUDGET 2026	3 Hypothèses		
			0,25 %	0,50 %	1,04 %
704140	LOGT NON CONVENTIONNES	536 000	1 340	2 680	5 574
704340	LOYERS LOGEMENTS CONVENTIONNES	57 941 000	144 853	289 705	602 586
704540	GARAGES ET PARKINGS	1 369 680	3 424	6 848	14 245
	GAIN POTENTIEL	59 846 680	149 617	299 233	622 405

III – CONSEQUENCES SUR LE RESTE A CHARGE POUR LES LOCATAIRES

L'impact sur un loyer moyen de 350 € / mois avant déduction de l'APL est le suivant :

3 Hypothèses			
Taux augmentation loyers	0,25 %	0,50 %	1,04 %
Impact pour un loyer de 350 €	0,88 €	1,75 €	3,64 €

Cette augmentation de loyers est à retrancher de la revalorisation des aides à la personne et au logement venant jouer un rôle d'amortisseur social pour une grande partie de nos locataires :

- +1,04 % sur les aides au logement (APL, ALF, ALS) prévu au 1^{er} octobre 2025,
- 2,2 % sur la retraite de base au 01 janvier 2025,
- +1,7 % Base mensuelle calcul des allocations familiales au 1^{er} avril 2025 (RSA, Prime d'activité, AAH).

Après déduction de l'APL, le reste à charge est le suivant :

3 Hypothèses d'augmentation des loyers			
Taux augmentation loyers	0,25 %	0,50 %	1,04 %
Impact pour un loyer de 350 €	0,88 €	1,75 €	3,64 €
Abattement APL	235 €	0,59 €	1,18 €
Reste à charge	115 €	0,29 €	0,58 €
			1,20 €

NB : Le montant de l'APL, pris en compte, est le montant moyen perçu par les allocataires de THM soit 235 €.

IV – ENJEUX BUDGETAIRES POUR THM

Le secteur est confronté à des arbitrages difficiles entre production neuve, rénovation énergétique, réhabilitation et maintien de l'équilibre économique, dans un contexte d'inflation, de hausse des taux d'intérêt et de renchérissement des coûts d'investissement.

Les loyers et charges locatives constituent la ressource principale de l'Office. Une revalorisation est indispensable pour :

- Maintenir l'équilibre budgétaire,
- Soutenir la production de logements neufs, en réponse à l'augmentation des coûts de construction,
- Renforcer les efforts de réhabilitation du parc existant, notamment dans le cadre des objectifs de rénovation énergétique,
- Lutter contre la vacance, en permettant la remise en état des logements inoccupés,
- Assurer l'entretien courant et la pérennité du patrimoine.

Il est rappelé que les réhabilitations lourdes sont réalisées sans qu'aucune augmentation de loyer soit appliquée, l'Office prenant entièrement en charge le coût des travaux, sans répercussion spécifique sur les loyers des locataires concernés.

Sans revalorisation, l'Office verrait, sur la durée, ses capacités d'autofinancement diminuer.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil d'Administration de déterminer le taux de l'augmentation qui sera appliqué sur les loyers au titre de l'année 2026, étant précisé que cette augmentation de loyers ne deviendra effective que si la loi de finances 2026 ne prévoit pas le gel des loyers.

Le Conseil d'Administration,

Vu le décret 2008-648 du 01/07/2008,

Vu l'arrêté du 19/12/2008,

Vu l'article L442-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération n° 24-61 du Conseil d'Administration du 18/12/2024,

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstention	1	Votes contre	2
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

Article 1

FIXE le taux d'augmentation des loyers 2026, à 1,04 % (un pour cent zéro quatre), sous réserve que la loi de finances 2026 ne dispose pas du gel des loyers pour ladite année.

Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI

