

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 OCTOBRE 2024	
En exercice	35	Date de la convocation	04-10-2024
Quorum	26	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Présents	26	N° de la délibération	08. CA 2024-10-16
Représentés	8	Objet	Politique des loyers pour 2025
Votants	34		
Le 16/10/2024 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de LORIENT AGGLOMERATION. Quai du Péristyle à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Participants (26) : Mme Hortense LE PAPE, M. Marc BOUTRUCHE, M. David ROBO (vote jusqu'au point n°5 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Soizic PERRAULT (vote jusqu'à la délibération n°9), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC (vote jusqu'au point n°8 inclus) Mme Marie-Françoise CERESZ, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Christian SEBILLE, Mme Marie-Thérèse CABON, Mme Christine LE STRAT (en visio conférence) Mme Florence VIGNEAU, M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, Mme Caroline HOUZIAUX, Mme Delphine LE MANOUR,

Excusés ayant donné pouvoir (8) : M.Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE), M. Michel TOULMINET (pouvoir à M. BOUTRUCHE), M. Pascal BARRET (pouvoir à Mme LEROUX), M Philippe LE RAY (pouvoir à Mme LE PAPE), Mme Marie-Jo LE BRETON (pouvoir à Mme PERRAULT), Mme LE GALL (pouvoir à Mme HOUZIAUX), M. Pierre GUEGAN (pouvoir à M JAGOUDET), M Gilles CARRERIC (pouvoir à Mme COCHE, à compter du point n°9), M. David ROBO (pouvoir à Mme LE PAPE à partir du point n° 6), Mme Soizic PERRAULT (pouvoir à Mme HERRY à compter du point n°10),

Excusé (1) :

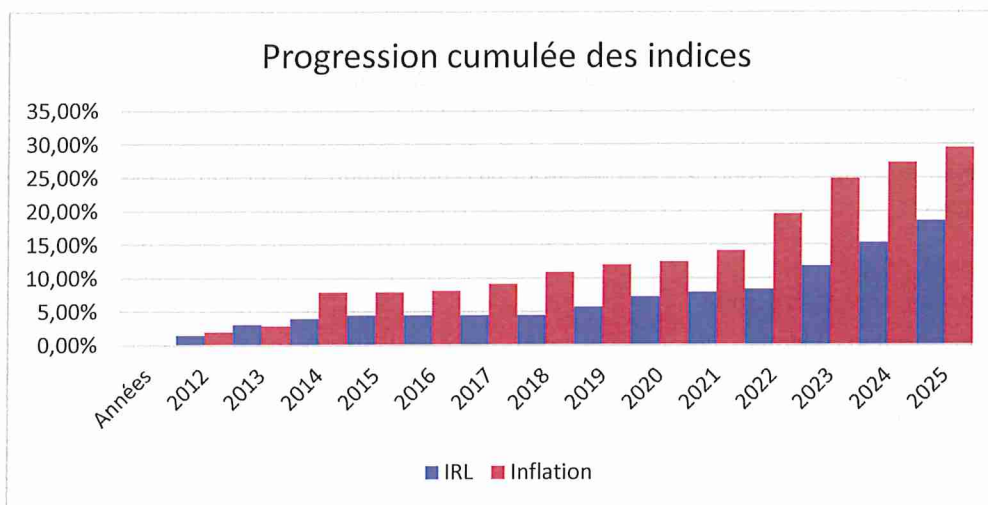
M. Jean-Noël TEXIER

1. Augmentation des loyers des logements familiaux et annexes (sans travaux)

La loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 plafonne l'évolution des loyers pratiqués et des loyers plafonds à la valeur de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre (I.R.L. publié par l'INSEE).

Ce plafonnement s'applique aux logements et aux loyers dits annexes (garages, jardins), considérés comme accessoires à la location principale et dont la révision ne peut être supérieure à celle du loyer principal.

Le graphique ci-après reproduit l'historique de la revalorisation des loyers et de l'inflation depuis ces dernières années :



L'indice IRL du 2ème trimestre nous autorise une revalorisation des loyers de 3,26 % au 1^{er} janvier 2025. Au cours des dix dernières années, l'IRL n'avait pas dépassé 1,6% (en 2013), à l'exception des années 2023 et 2024, avec un taux d'augmentation respectivement de 3,50 % et 3,26 %.

Lors de la séance du CCL du 18 septembre dernier, après une présentation exhaustive du budget d'investissements de Morbihan Habitat notamment en matière d'entretien, de rénovation et réhabilitation énergétique, il a été proposé au CCL, comme en 2024, d'appliquer un taux d'augmentation de 3,26 % aux loyers quittancés à partir du 1^{er} janvier 2025, à l'exception des logements F et G, des logements neufs livrés après octobre 2024, des logements faisant l'objet d'une réhabilitation en cours et des logements concernés par l'accord local d'encadrement des loyers sur les types 2 sur le territoire de Lorient agglomération.

Appliqué à la masse des loyers quittancés par notre organisme, le produit de **cette augmentation devrait être de l'ordre de 4,11 M€**. Cela représente une augmentation mensuelle moyenne de 12,12 € par locataire.

Cette augmentation s'inscrit dans un contexte dégradé, en dépit d'une hausse de l'inflation contenue ces derniers mois et d'un niveau des coûts de l'énergie qui reste élevé. Si ces coûts viennent impacter l'économie des ménages logés au sein de notre organisme, ils doivent être analysés au regard de la revalorisation des aides à la personne et au logement dont bénéficie la majorité de nos locataires :

- + 4.6 % sur les allocations familiales,
- + 4.6 % sur le RSA, la prime d'activité, l'AAH et l'allocation aux personnes âgées,
- +3.26% sur les APL.

L'impact de la forte hausse de l'inflation (+ 13 % entre 2022 et 2024) pèse sur les principaux postes de dépenses de l'Office. On peut ainsi citer :

- la revalorisation des taxes foncières 2025 + 6.3 %,
- le remboursement des emprunts locatifs indexés sur un TLA à 3%,
- l'augmentation des coûts de maintenance de construction avec un ICC à + 3%.

Aussi, il vous est proposé de vous prononcer sur cette revalorisation indispensable pour maintenir nos capacités d'investissement, tant sur la programmation de logements neufs eu égard à la tension qui persiste sur la demande locative sociale constatée ces dernières années (+ 36 % depuis 2021 avec plus de 21 400 demandes au 1^{er} juillet 2024), que sur l'entretien de notre parc immobilier existant notamment sur le défi imposé par la nécessaire rénovation énergétique de nos ensembles immobiliers les plus énergivores.

2. Exceptions au principe de revalorisation (soit plus de 1 300 logements) :

Des exceptions au principe de revalorisation s'imposent pour certaines résidences, qu'il s'agisse d'ensembles immobiliers faisant l'objet de travaux, de bâtiments récemment livrés ou de bâtiments inscrits dans un dispositif local d'encadrement du loyer de certaines typologies de logements.

a. Augmentation des loyers des résidences neuves mises en service à compter d'octobre 2024

Les résidences mis en service après le 1^{er} octobre 2024 ne subiront pas l'application de l'IRL soit 200 logements composant les résidences listées ci-après :

- LOCMINE – Loch Meneach- 49 lgts
- BELLE ILE - LE PALAIS, Ancien hôpital - 14 lgmts
- CARNAC, Avenue de St Colomban - 1 lgmts
- CAUDAN, Lenn Sech ilot AI - 9 lgmts
- GRAND CHAMP, Koedig - 12 lgmts
- GRAND CHAMP, Koedig - 2 lgmts
- GUIDEL, Saint Fiacre - 6 lgmts
- HENNEBONT, Langroix - 17 lgmts
- LANESTER, Croizat - 26 lgmts
- LANVAUDAN, Ty LOSquet – 2 lgmts

- LANVAUDAN, Kergroix – 2 lgmts
- LORIENT, Rue Jules Guesde - 6 lgmts
- PLOEMEUR, Villa Océane - 10 lgmts
- PLOUAY, Lann Justice - 3 lgmts
- QUEVEN, Croizamus Pension de famille - 20 lgmts
- SAINT AVE - ZAC de Beausoleil - C17/C19 - 18 lgmts
- SAINT AVE, Le clôs du dôme - 3 lgmts

b. Le dispositif local d'encadrement des loyers pour certaines typologies sur le territoire de Lorient Agglomération (40 lgts estimés en 2025).

Dans le cadre conventionnel établi avec Lorient Agglomération sur l'abordabilité des petites typologies, les T2 du patrimoine existant de Lorient Agglomération seront plafonnés au seuil d'abordabilité qui peut dans certains cas ne pas permettre d'appliquer une hausse de 3.26 %. Seuls les ménages du 1^{er} quartile sont désormais concernés par la politique du logement abordable de Lorient Agglomération.

c. Augmentation des loyers des logements familiaux et annexes suite à des travaux de réhabilitation ou de rénovation énergétique soit 418 logements.

La réglementation nous autorise à déroger à cette limitation de révision des loyers dans le cas de travaux de réhabilitation.

Aussi, les résidences ciblées par les travaux de rénovation énergétique en cours sont exemptées de la revalorisation au 1^{er} janvier 2025, et se verront appliquer en cours d'année (et seulement à l'achèvement des travaux) les augmentations déjà votées en Conseil d'administration.

Il s'agit des résidences suivantes :

- BRECH , BOIS DU LOUP ET MANE ER LANN - 18 lgmts
- CARNAC , LE RUNEL - 18 lgmts
- CRACH , SAINT JEAN - 6 lgmts
- GUILLIERS , LA FERME DE GLAHARON - 6 lgmts
- GUILLIERS , LES CHENOTS - 4 lgmts
- GUILLIERS , LES GRANDS CHENES - 5 lgmts
- LANESTER , NORMANDIE NIEMEN - 48 lgmts
- LANESTER , RUE JULES GUESDE - 6 lgmts
- LE FAOUEY , LES URSULINES 1 - 18 lgmts
- MALESTROIT , 7 FAUBOURG DE SAINTE ANNE - 7 lgmts
- MERLEVENEZ , BUDO I - 17 lgmts
- MERLEVENEZ , BUDO II - 14 lgmts
- MONTERBLANC , TAL ER VORH - 7 lgmts
- MONTERBLANC , TAL ER VORH - 4 lgmts
- MONTERBLANC , KERANDU - 9 lgmts
- PLOEREN , LES MOULINS - 15 lgmts
- PLOEREN , SAINT MARTIN - 4 lgmts
- QUESTEMBERG , PLACE DU 8 MAI 1945 - 3 lgmts
- QUEVEN , KEREZC IHUEL I - 39 lgmts
- QUEVEN , KEREZC IHUEL II - 36 lgmts
- QUEVEN , KEREZC IHUEL III - 20 lgmts
- SAINT AVE , RESIDENCE PAUL VATINE - 20 lgmts
- SAINT JEAN BREVELAY , GUILLEMOT - 21 lgmts

- SAINT JEAN BREVELAY , CADOU DAL - 17 lgmts
- SURZUR , ARMAND DROUART - 2 lgmts
- SURZUR , ARMAND DROUART - 4 lgmts
- THEIX-NOYALO , 20 RUE DU FOUR - 10 lgmts
- VANNES , RES J. GUIRRIEC - RUE MARTINE ET LEGUILLON - 40 lgmts

3. **L'absence de revalorisation des loyers des logements familiaux et annexes pour les logements disposant d'un DPE F ou G**

670 logements de notre parc font état d'une étiquette énergétique défavorable (F ou G).

Il vous est proposé de ne pas appliquer l'augmentation aux ménages occupant ces logements, eu égard à la trajectoire ascendante du coût de l'énergie et à la fragilité des ménages concernés.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré par 26 VOIX POUR et 8 VOIX CONTRE, approuve la revalorisation des loyers à hauteur de 3,26 % au 1er janvier 2025 à l'exception :

- des loyers des résidences neuves mises en service à compter du 1^{er} octobre 2024,
- des dispositifs locaux d'encadrement des loyers sur les types 2 sur le territoire de Lorient Agglomération,
- des logements familiaux et annexes suite à des travaux de réhabilitation ou de rénovation énergétique,
- des logements familiaux et annexes disposant d'une étiquette énergétique F et G.

