



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 28-10-2022 jusqu'au : 28-12-2022

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2022	
En exercice	23	Date de la convocation	29 09 2022
Quorum	16		
Présents	21	N° de la délibération	13. CA 2022 10 19
Représentés	2	Service	Direction Clientèles et Territoires
Votants	23		

OBJET	Politique des loyers pour l'année 2023
Le 19 octobre 2022 à 14h30, les membres du Conseil d'administration se sont réunis dans les locaux de Morbihan Energies, 27 rue de Luscanen (Salle Henri LE BRETON), 56000 Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.	

Participants (21) : Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Soizic PERRAULT, M. Nicolas JAGOUDET (ne vote plus à partir de la délibération N°15), M. Pierre GUEGAN, Mme Myrienne COCHE, Mme Stéphanie DOYEN, Mme Christine LE STRAT, M. Olivier HOUSSAY, M. Marc BOUTRUCHE, Mme Elise DEMAY, M. Jean-Jacques TROMILIN, M. Jérôme PINSARD, M. Bernard CAUDAL, Mme Marie-Anne LE BOURLAY, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Dominique RIO, M. Hervé JEGO, M. Jean-Noël TEXIER, M. David HADJEB, M. Loïc HIRRIEN,

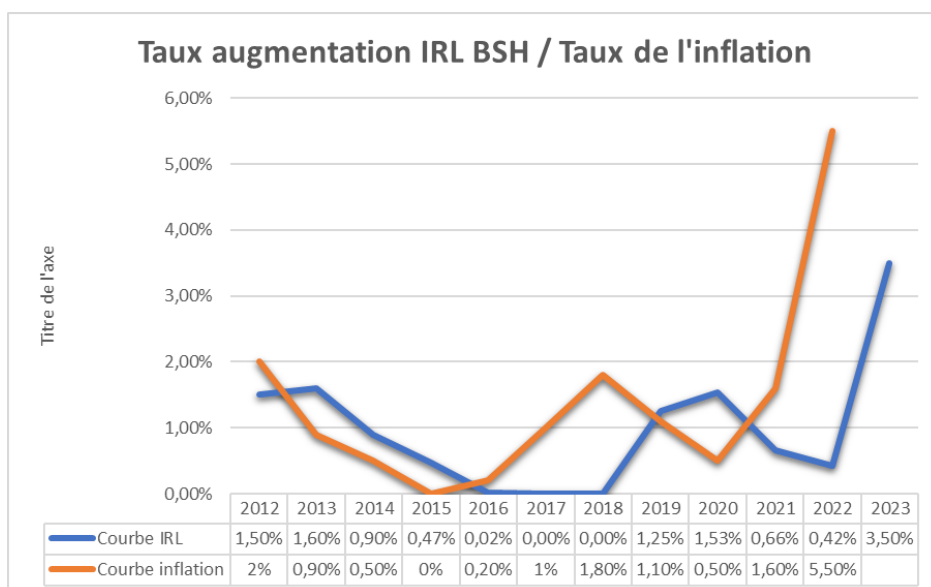
Excusés ayant donné pouvoir (2) : M. David ROBO (pouvoir à Mme HERRY à compter de la délibération N°9), Mme Cécile FRANCHET (pouvoir à Mme COCHE à compter de la délibération N°11).

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

Depuis la loi Egalité Citoyenneté du 27 janvier 2017, l'évolution des loyers pratiqués et des loyers plafonds ne peut excéder 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 les 10 dernières années :



L'indice IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre nous autorise une revalorisation des loyers de 3.6 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023, là où l'augmentation maximum de ces dix dernières années n'avait pas dépassé 2% (en 2012). Bretagne Sud Habitat envisage, pour respecter le plafond d'augmentation fixé pour les logements privés, de revaloriser les loyers à hauteur de 3.5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Appliqué à la masse des loyers quittancés par notre organisme (logements et annexes), le produit de **cette augmentation devrait être de l'ordre de 1 707 000 € (soit une augmentation mensuelle moyenne de 12.35 € par locataire).**

Conscients que cette augmentation s'inscrit dans un contexte dégradé marqué par un regain de l'inflation et des coûts de l'énergie qui vient impacter l'économie des ménages logés au sein de notre organisme, elle est toutefois à analyser au regard de la revalorisation des aides à la personne et au logement venant jouer un rôle d'amortisseur social pour la majorité de nos locataires :

- + 5.8% sur les allocations familiales,
- + 5.8% sur le RSA, la prime d'activité, l'AAH et l'allocation aux personnes âgées,
- +5.56% pour le S.M.I.C,
- +5.1% sur les retraites et les pensions d'invalidité,
- + 4% sur les pensions de retraites des fonctionnaires,
- + 3.5% sur les traitements de la fonction publique,
- Et enfin +3.5% sur les APL.

Par ailleurs, la mise en place et le renforcement de dispositifs partenariaux existants tels que le FSL ou Soli'Al (240K€ destinés à nos locataires les plus fragiles) seront aussi utilisés pour minimiser le mouvement inflationniste constaté.

Les mesures du projet de Loi de Finances 2022, non traduites dans les textes à ce jour, pourraient nous imposer de restreindre cette revalorisation.

Toutefois, compte tenu de l'impact des réformes nouvellement appliquées et celles qui restent à venir, 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 l'explosion de la demande locative sociale constatée ces dernières années, 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. Y renoncer nous amènerait à devoir réduire notre production neuve de plus de 50 logements ou nous contraindrait à revoir la hauteur de nos investissements en minorant de 350 logements le volume de réhabilitation.

## **2. L'absence de revalorisation des loyers des logements familiaux et annexes pour les logements disposant d'une DPE F et G**

681 logements de notre parc font état d'une étiquette énergétique défavorable (Fou G).

Il vous est proposé de ne pas appliquer l'augmentation aux ménages occupants de ces logements, eu égard à l'explosion du coût de l'énergie ce qui correspond à un manque à gagner de 92K€ sur l'année 2023.

## **3. Exceptions au principe de revalorisation**

Comme chaque année, 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 mise en service à compter de juillet 2022**

Les résidences mis en service après le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ne subiront pas l'application de l'IRL.



Vous en trouverez la liste ci-après :

Livraisons prévisionnelles 2022 DEVELOPPEMENT					
hors AMO					
Opérations	Date prévisionnelle de mise en service	Nombre de logement	Financement	Typologie	Observations
PLOEMEUR - Rue de Larmor tranche 2	octobre-22	15	7 PLUS	2T2 - 3T3- 2T4	12 collectifs MES 28/06/22
AURAY - Les jardins de Kerbourus	14-sept-22	9	6 PLUS		
RIANTEC - Kerberenne	14-sept-22	16	11 PLUS	4T2 - 6T3 - 1T4	
QUEVEN Route de Gestel	31-août-22	11	5 PLUS	1T2 - 3T3 - 1T4	
LA TRINITE SUR MER - Rue de Carnac	décembre-22	2	2 PSLA		
PLESCOP - Rue Denis Papin - VEFA ILO PROMOTION	13-sept-22	18	12 PLUS		16 LLS prog 2018
LOCMINE - Rue Général De Gaulle	septembre-22	16	16 PLAI str		Résidence d'accueil UDAF
PLOERMEL - Soleil Levant tranche 2	novembre-22	11	8 PLUS		
PLOERMEL - ZAC Noé Verte	28-sept-22	6	4 PLUS		
QUIBERON - Le Levant tranche 1	décembre-22	13	9 PLUS		
PLOEMEUR - 8 Rue de Larmor - ex Gendarmerie	novembre-22	27	13 PLUS		groupement BSH-LB HABITAT-ARC
PLOUAY - Rue Paul Ihuel - ex Gendarmerie	octobre-22	9	4 PLUS		
SULNIAC - Rue Aimé Césaire	décembre-22	12	8 PLUS		
VANNES - Beaupré Lalande - Passion Vannes - VEFA BOUYGUES IMMOBILIER	novembre-22	25	18 PLUS		
LA TRINITE SUR MER - Place du Voulien - VEFA IFI AMENAGEMENT	novembre-22	5	3 PLUS		
PLOEMEUR - Rue de Larmor - Kerfoudan - L'Armoniale - VEFA IMMOGOLFE	4 T 2022	13	6 PLUS		
ARRADON - 11 Rue du Plessis - VEFA CEFIM	septembre-22	3	2 PLUS		

#### b. Les dispositifs locaux d'encadrement des loyers sur certaines typologies

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 3.5%.

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

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<sup>er</sup> janvier 2023, 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 :

GROUPES			NBRE DE LGMTS
65	LANESTER	Kerfréhour	140
125	ALLAIRE	Les Prés Couris	26
248	ARZAL	Les Tilleuls	14
674	CAUDAN	Les mimosas - ZAC de Kério	12
136	GAVRES	Er leur - Rue de l'église	17
164	GROIX	CREHAL 1 - Rue du Stade et des mésanges	20
188	GROIX	CREHAL 2 - Rue des fauvelles	16
608	GROIX	Le Leurhe	4
147	LANGUIDIC	Kercadic	20



310	SURZUR	Le Presbytère	10
271	QUEVEN	Kerzec lhuel 1	39
321		Kerzec lhuel 2	36
425		Kerzec lhuel 3	20
280	LE FAOUET	LES URSULINES	18
280	LE FAOUET		3
289	PLOEREN	LES MOULINS	15
332	BELZ	ANCIENNE ECOLE	15
571	MALESTROIT	SAINTE ANNE	7
723	VANNES	JACQUES GUIRRIEC	40
794	BRECH	LE CRELIN	18
129	CRACH	LA MARE	8
181	NOYAL-PONTIVY	Kerboquet	11
174	ST JEAN BREVELAY	Rue Pierre Guillemot	21
193		Rue Georges Cadoudal	17

Le Conseil d'administration, à la majorité des membres présents ou représentés (7 votes contre : Mme Myrienne COCHE, M. David HADJEB, M. Bernard CAUDAL, Mme Huguette LE CAHEREC, Mme Marie-Anne LE BOURLAY, M. Hervé JEGO, M. Jérôme PINSARD ; 2 abstentions : Mme Cécile FRANCHET, M. Dominique RIO) :

- valide l'application de l'augmentation de l'Indice de Référence des Loyers à hauteur de 3.5% pour l'ensemble de notre patrimoine (hors exceptions visées plus haut).



Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,

MHH

Marie-Hélène HERRY