

Conseil d'administration

17 octobre 2025



DELIBERATIONS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 octobre 2025

Sont présents :

- Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON Présidente
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN
- Madame Christine BLIN
- Monsieur Philippe BONTEMPS
- Monsieur Olivier BOURHIS
- Monsieur Jean-Noël CRUCHET
- Monsieur Pascal DEBERTEIX
- Monsieur Daniel FRIDES
- Monsieur Jean-Marie GODET
- Madame Isabelle JARRY
- Monsieur Jean-Marc LEGRAND
- Madame Evelyne LE FLOCH
- Monsieur Didier LEVARD
- Monsieur Jean-François RAIMBAULT
- Monsieur Yves SPIESSER
- Monsieur Philippe VEYER
- Monsieur Laurent BORDAS Directeur général d'Angers Loire habitat

Sont excusés :

- Madame Bénédicte BRETIN qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Monsieur Benoît COCHET qui a donné pouvoir à Madame Jeanne BEHRE-ROBINSON
- Monsieur Francis GUTEAU qui a donné pouvoir à Monsieur Yves SPIESSER
- Monsieur Bruno HOUDAYER qui a donné pouvoir à Madame Evelyne LE FLOCH
- Monsieur Eric PANSINI qui a donné pouvoir à Madame Evelyne LE FLOCH
- Madame Claire SCHWEITZER
- Madame Viviane LE TIRILLY, Représentante du Préfet, DDT
- Monsieur Thierry LEBOUCHER, représentant le Comité Social et Economique

Est absent :

- Monsieur Pascal BOUET

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 31 octobre 2025

Angers Loire habitat

883/DAF/CA/17/10/2025

Budget 2025

- ➔ Estimation des consommations pour l'année 2025
- ➔ Estimation du résultat budgétaire 2025



Vu l'article R.423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) par lequel il est indiqué qu'« un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication est présentée au moins une fois par an au Conseil d'administration ».

1) Etat d'avancement des consommations budgétaires 2025

Le budget 2025 est en cours d'exécution. La situation présentée intègre une extrapolation du niveau des charges et produits à fin 2025. Les commentaires pouvant être donnés à ce stade sur les grands postes budgétaires sont les suivants :

Au niveau des charges locatives :

- Le budget de maintenance (entretien et gros entretien) devrait être consommé à hauteur de 95 % soit 14 M€ (- 0,7 M€ par rapport au budget).
- Les dépenses du chapitre 62 (autres services extérieurs) et 61 (services extérieurs) hors entretien seront inférieures au budget à hauteur de 0,4 M€ : moindre consommation des diagnostics « amiante », performance énergétique et autres honoraires pour 40 K€, intérim pour 136 K€, cotisation CGLLS pour 100 K€, les assurances dommage-ouvrage pour 135 K€ (ordres de service décalés de certaines opérations).
- La charge de taxe foncière sera consommée à 100 % du budget.
- Les charges de personnel seront consommées à 99 % (- 0,1 M€ par rapport au budget). Globalement, les frais de fonctionnement intégrant les frais de personnel et les autres dépenses d'exploitation de l'Office devraient rester en deçà des budgets selon les éléments à ce jour. Le ratio de ces charges en % des loyers et euros au logement continuera à se situer sur un niveau très proche de la médiane des OPH en zone B1 (zone de tension de marché immobilier A/B/C).
- La provision pour gros entretien serait dotée nette de reprise de 1 M€ de plus par rapport au budget en raison de la programmation d'importants travaux sur 2028.
- Les charges financières devraient être en deçà de 0,1 M€ par rapport au budget alloué (le taux du Livret A, indice dont dépend 85 % de la dette d'Angers Loire habitat, est passé de 3 % début 2025 à 1,70 % au 1^{er} août).
- Les frais de démolition devraient être supérieurs aux prévisions (+0,2 M€) : les travaux qui devaient se terminer fin 2024, ont été finalement réalisés en 2025. La démolition des logements sur le quartier de Belle-Beille se termine en 2025.

883/DAF/CA/17/10/2025
Suite 2/4

CHARGES au 31/12

CHAPITRES	CHARGES	REALISATIONS N-2 (2023)	REALISATIONS N-1 (2024)	EXERCICE N (2025)		
				budget	realisation	écart
CHARGES NON RECUPERABLES						
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A		77 919K€	85 689K€	94 983K€	94 267K€	-716K€
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B	15 950K€	16 823K€	17 351K€	17 108K€	-242K€
TOTAL DES CHARGES A+B+(c/6732)		93 869K€	102 512K€	112 334K€	111 375K€	-958K€
accession						
EXCEDENT PREVISIONNEL		10 816K€	9 312K€	4 339K€	5 577K€	1 238K€

Au niveau des produits locatifs :

- Les produits de l'activité locative devraient être supérieurs au budget 2025, en raison de la baisse de la RLS décidée pour 200 M€ au niveau national et impactant Angers Loire habitat pour un montant estimé à 800 K€.
- Les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) intègrent une partie de ceux prévus en 2024 et ceux de 2025 soit un excédent de 287 K€ par rapport au budget 2025.
- Les produits financiers bénéficient de la hausse des taux d'intérêt. Ils seront supérieurs de 0,3 M€ par rapport au budget 2025. Ils permettent de réduire l'impact du niveau des taux d'intérêts des emprunts.
- Le résultat exceptionnel (produits nets des charges) serait inférieur de 0,2 M€ en raison d'un nombre de logements prévisionnels inférieur au budget (ci-dessous). Le prix de vente unitaire est, lui, supérieur au budget.

PRODUITS au 31/12

CHAPITRES	PRODUITS	REALISATIONS N-2 (2023)	REALISATIONS N-1 (2024)	EXERCICE N (2025)		
				Budget	realisation	écart
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A	89 026K€	95 393K€	99 608K€	100 141K€	533K€
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	15 660K€	16 430K€	17 065K€	16 811K€	-254K€
	TOTAL DES PRODUITS A+(c/703)+(c/7723)+B	104 685K€	111 823K€	116 673K€	116 952K€	279K€

Au niveau de l'activité accession :

En 2025, en locaux neufs, il y aurait 22 levées d'option de PSLA ou ventes directes pour 4,2 M€, 1,4 M€ de tertiaires (tiers lieu Université et crèche Sobrado) et 0,1 M€ de terrains à bâtir (+ 0,9 M€ / budget). La marge brute de l'activité accession serait de 196 K€. En déduisant les frais de gestion et de commercialisation (778 K€), la marge nette serait négative de - 581 K€ et - 602 K€ avec le résultat d'exploitation des PSLA.

883/DAF/CA/17/10/2025
Suite 3/4

Au niveau de l'activité de vente de patrimoine :

En 2025, le nombre de logements vendus devrait s'élever à 41 pour 7,1 M€. Il convient d'y ajouter les ventes de quelques fonciers sur Belle Beille dans le cadre du financement du projet NPNRU pour 1,4 M et 0,7 M€ issu de la vente de 2 commerces sur le Daguenet (Grand Pigeon).

2) Le résultat budgétaire 2025

Globalement, le résultat 2025 serait supérieur à celui voté au budget de 1,2 M€ en raison des économies budgétaires, des produits financiers et de la diminution de la RLS sur 2025.

Le tableau de financement 2025 serait le suivant :

Chapitre	EMPLOIS	REALISATIONS N-2 (2023)	REALISATIONS N-1 (2024)	EXERCICE N (2025)
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	58 776K€	86 396K€	102 343K€
	- Immobilisations incorporelles :	167K€	276K€	100K€
	- Immobilisations corporelles :	31 234K€	85 457K€	101 743K€
	- Immobilisations financières :	27 375K€	663K€	500K€
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées		9K€	
	Remboursement des dettes financières :	21 318K€	15 239K€	15 683K€
	TOTAL DES EMPLOIS	80 095K€	101 645K€	118 026K€
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	80 095K€	101 645K€	118 026K€

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATIONS N-2 (2023)	N-1 (2024)	EXERCICE N (2025)
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	22 112K€	21 614K€	19 354K€
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	7 574K€	7 891K€	9 231K€
	Augmentation des capitaux propres :	7 789K€	7 459K€	7 000K€
	Augmentation des dettes financières :	23 238K€	33 492K€	72 379K€
	TOTAL DES RESSOURCES	60 713K€	70 457K€	107 964K€
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	19 382K€	31 189K€	10 062K€
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	80 095K€	101 645K€	118 026K€

883/DAF/CA/17/10/2025

Suite 4/4

Selon l'article R.423-25 du CCH, lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre doit être présentée, dans un délai d'un mois, au Conseil d'administration.

L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée notamment lorsque l'une au moins des deux conditions suivantes est remplie :

- La première condition concerne une capacité d'autofinancement en dehors des intervalles de variations (- 10 % et + 20 %) par rapport au montant prévu. L'évolution en 2025 est estimée à + 10,8 % : elle se situe donc dans cette fourchette réglementaire. La première condition n'est donc pas remplie pour caractériser l'économie générale du budget comme bouleversée.

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Ecart /budget	Variation %
Capacité d'autofinancement	21 614K€	17 462K€	19 354K€	1 891K€	+ 10,83%
Remboursement du capital des emprunts	14 306K€	13 061K€	15 553K€	2 492K€	
Autofinancement net	7 308K€	4 401K€	3 801K€	-601K€	

- La deuxième condition concerne la prévision actualisée de prélèvement sur le fonds de roulement : elle ne doit pas être supérieure au fonds de roulement disponible ou ne doit pas dépasser plus de 10 % du prélèvement prévu lors de la présentation du budget 2025. Le budget prévoyait un prélèvement en fonds de roulement de 5,6 M€ (9,3 % du fonds de roulement). Le prélèvement serait de 10,1 M€ (16,6 %) en 2025 soit un prélèvement supplémentaire de 7,3 % : il est en deçà des 10 % réglementaires.

	Budget 2025	Estimé 2025	Ecart
Variation fonds de roulement en montant	- 5 631 K€	- 10 062 K€	- 4 431 K€
et en % du fonds de roulement	- 9,3 %	- 16,6 %	- 7,3 %

Aucune des deux conditions n'étant remplie, il apparaît que l'économie globale du budget 2025 n'a pas été bouleversée suivant les critères réglementaires.



Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte des réalisations budgétaires 2025.

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

[Signature]

Angers Loire habitat

884/DAF/CA/17/10/2025

Débat d'orientations budgétaires

→ Année 2026



Vu l'article R. 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), par lequel « le Conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci ».

Les orientations du budget 2026 s'inscrivent dans les axes stratégiques de l'OPH adoptés par le Conseil d'administration dans sa séance du 14 décembre 2020 :

- équilibre d'occupation des logements et les pratiques d'attribution,
- tranquillité résidentielle et la lutte contre les incivilités,
- stratégie patrimoniale : entretenir, améliorer et construire,
- développement du renouvellement urbain et de l'activité d'«ensemblier de l'immobilier abordable»,
- orientations financières pour la réalisation des investissements et le portage des ressources structurelles.

La mise à jour du plan stratégique de patrimoine 2021-2026 intégrant le plan de développement a été approuvée par le Conseil d'administration dans sa séance du 11 juin 2021 et le plan stratégique de décarbonation dans celle du 25 avril 2025.

L'ensemble a été contractualisé avec les parties prenantes (collectivités/Etat) dans le cadre de la convention d'utilité sociale et du cadre stratégique d'Angers Loire habitat et de la SOCLOVA finalisés en 2021.

LE CONTEXTE DU BUDGET 2025

- ⇒ La reprise économique rapide après la crise sanitaire en 2021 est freinée par la guerre en Ukraine. L'activité du bâtiment a repris au 2ème trimestre 2025 (en solde d'opinions) par rapport au trimestre précédent, même si la tendance reste négative pour les carnets de commande dans un contexte international incertain. Ainsi, l'augmentation des droits de douane devrait amputer la croissance française de 0,4 % (soit d'un quart de celle-ci), prise en compte à la lecture de la projection Banque de France de juin 2025.
- ⇒ Par rapport aux années 2022/2023, le taux d'inflation a chuté pour atteindre 1 % (en année glissante). Pour rappel, le regain d'inflation 2022/2023 était lié à l'augmentation importante du coût de l'énergie : le prix du baril de pétrole (référence en matière d'énergie fossile) est passé de 40/50 \$ en 2020 à 140 \$ en 2022. En 2025, les prix des matières premières et de l'énergie se stabilisent. Ainsi le prix du baril de pétrole se maintient à 60/70 \$ sur un an. Les matières premières ont subi des hausses liées à la reprise d'activité, de l'ordre de 35 % en 2020 puis 10 % en 2021. Entre 2022 et 2025, les prix des matières ont baissé, revenant sur leurs niveaux antérieurs.

884/DAF/CA/17/10/2025

Suite 2/18

- ⇒ La baisse des prix de l'énergie devrait amener l'évolution des prix autour de 1 %. En 2025, une inflation à 2 % à l'horizon 2027. Les aléas autour de ces scénarios demeurent élevés dans un contexte international très incertain.
- ⇒ Après quelques années où les loyers sont restés très stables, l'augmentation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre est impactée par ces évolutions des prix et atteint 3,50 % au 2^{ème} trimestre 2022 et 2023 et 3,26 % pour 2024 (plafond réglementaire). L'évolution de l'IRL a été de 1,04 % au 2ème trimestre 2025. Il sert, en principe, à la revalorisation de l'APL et des loyers maximums des conventions au 1er janvier de chaque année depuis 2010. Il fixe aussi la limite maximale pour l'évolution des loyers des organismes de logements sociaux au 1er janvier 2026. A la lecture des éléments en notre possession sur la loi de finances 2026, rien ne transparaît sur un possible gel de l'évolution des loyers, comme celui imposé aux organismes de logements sociaux et SEM en 2018.
- ⇒ Les taux des marchés monétaires faibles, voire négatifs jusqu'en 2021, se sont envolés depuis, retrouvant des niveaux de ceux d'il y a 15 ans. Cela a des conséquences très importantes pour l'OPH. La charge d'intérêts d'emprunts d'Angers Loire habitat (à 89 % indexés sur le taux du Livret A) est passé de 2,8 M€ en 2021 à 8,7 M€ en 2025 suivant l'augmentation du taux du Livret A de 0,50 % à 3 % entre 2021 et 2024. Parallèlement, les produits financiers assis sur ces mêmes taux se bonifieraient en passant d'une enveloppe de 0,5 M€ en 2021 à 3 M€ en 2025, atténuant la hausse de la charge financière. Les baisses du taux du Livret A le positionnant à 2,40 % puis 1,70 % au 1er août va alléger la charge des emprunts pour l'année 2026.
- ⇒ Les taux d'emprunts immobiliers se situaient autour de 1 % environ sur 20 ans en 2021. Après s'être envolés vers les 4 % début 2024, ils reviennent sur les niveaux considérés comme plus « normaux » d'il y a 10 ans autour des 3 %. Malheureusement, cette hausse renchérit le montant à rembourser par les acquéreurs de 25 à 30 %, pouvant faire échouer leurs projets immobiliers dans un contexte où les prix de l'immobilier ont eux aussi fortement augmenté.
- ⇒ Les lois de finances 2018 et 2019 ont astreint les organismes de logements sociaux à l'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) sur leur quittance. L'Etat a obtenu 1,35 Md€ de « recettes » entre 2020 et 2025, contre 0,8 Md€ en 2018 et 0,873 Md€ en 2019 afin de financer le budget des aides personnelles au logement. Pour Angers Loire habitat, le montant prélevé est passé de 2,5 M€ en 2018 (2,9 M€ en 2019) à 3,7 M€ pour les années 2020 à 2024. Cependant, cette mesure pénalisant les organismes accueillant les personnes les plus précaires (bénéficiaires de l'APL), une mesure de péréquation limite le coût à environ 4,9 % de ses loyers. Aussi, son application réduit son impact net pour Angers Loire habitat à 2 M€ en 2018, 2,2 M€ en 2019 et 2,3 à 2,5 M€ pour les années 2020 à 2024. La réduction de la RLS de 0,2 Md€ pour le budget de l'Etat va réduire la charge d'autant pour les OPH, soit de l'ordre de 0,8 M€ pour Angers Loire habitat en 2025, ramenant l'impact RLS à 2 M€.

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 3/18

A ce jour, le contexte politique flou ne permet pas de déceler des éléments significatifs pouvant donner une tendance sur la politique gouvernementale en matière de logement social. L'évolution de l'IRL est de 1,04 % maximum, applicable au 1er janvier 2026. Le premier projet de loi de finances 2026 était axé sur le gel des crédits du budget de l'Etat qui devait impacter les salaires des fonctionnaires et des prestations sociales dont bénéficient nombre de locataires d'Angers Loire habitat. Dans quelles conditions, les loyers des logements sociaux pourront-ils être augmentés ?

De nombreuses interrogations subsistent au sujet des avantages fiscaux dont bénéficient les organismes de logements sociaux. Bien que nécessaires à l'équilibre du fonctionnement et aux capacités d'investissement des organismes de logements sociaux, ces avantages vont-ils être entaillés dans les prochaines années : TVA à taux réduit, abattement, dégrèvement et différé d'imposition à la taxe foncière, exonération partielle à l'impôt sur les sociétés...

Malgré les ponctions sur ses finances depuis 7 ans, Angers Loire habitat reste mobilisé dans sa grande mission d'intérêt général :

- ✓ assurer un toit au plus grand nombre de nos concitoyens,
- ✓ proposer une qualité de service et un accompagnement personnalisé tout au long de leur parcours locatif avec Angers Loire habitat.

La crise sanitaire, puis l'inflation galopante et leurs conséquences économiques et sociales ne font que mettre en exergue le rôle majeur des organismes de logements sociaux auprès des publics fragiles, en leur facilitant l'accès et le maintien dans le logement.

Le projet d'entreprise Uni-terr a été lancé en 2021 pour participer à la mise en œuvre de la stratégie d'entreprise et le développement de la mission d'intérêt général d'Angers Loire habitat en intégrant les collaborateurs de l'OPH à sa réalisation. Il se terminera en 2026 avec la réalisation de ses 25 actions.

Angers Loire habitat continue à développer une nouvelle offre de logements locatifs à prix modérés en adéquation avec les ressources des locataires sur le territoire d'Angers Loire Métropole, avec la construction de logements financés en prêt locatif social (PLS), prêt locatif à usage social (PLUS) et en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), soit 1 200 logements à livrer entre 2025 et 2028.

Angers Loire habitat apporte aussi sa pierre à l'édifice pour répondre au besoin de logements étudiants avec la production de plus de 1 222 logements sur 2025-2028, dont 620 pour le CROUS. L'office se positionne aussi sur la production de logements locatifs intermédiaires dans le cadre du plan de soutien d'Angers Loire métropole aux opérateurs immobiliers, représentant 200 logements livrés sur cette période.

Concomitamment, Angers Loire habitat poursuit la rénovation thermique de ses bâtiments (87 % des logements en classes énergétiques A, B ou C) avec un objectif à 90 % en 2026 et une étiquette DPE (Gaz à effet de serre/classe énergétique) à 76 %. La stratégie de décarbonation présentée au Conseil d'Administration du 25 avril 2025 vient consolider l'ensemble des efforts de l'OPH en la matière depuis plus de 20 ans avec comme objectif : une étiquette DPE A, B ou C pour 95 % du patrimoine et 5 % maximum en D à l'horizon 2034.

LES ENJEUX BUDGETAIRES 2025

Dans le cadre de sa mission sociale, des objectifs du plan stratégique de patrimoine, de décarbonation et du plan de développement, les enjeux budgétaires pour l'organisme se déclinent ainsi :

- ✓ maintenir et renouveler son offre locative ;
 - maintenance du patrimoine,
 - amélioration (réhabilitations, résidentialisations),
 - construction de nouveaux logements,
- ✓ assurer une gestion équilibrée à long terme ;
- ✓ assurer des ressources nécessaires à la mission de gestion locative et sociale, au plan stratégique de patrimoine et au plan de développement.

Sur la période 2020-2025, ce sont 344 M€ investis en dépenses de travaux permettant la réhabilitation de 1 974 logements et la construction de 1 630 autres (dont 790 étudiants) conformément au plan de stratégie patrimoniale.

Le cadre budgétaire doit permettre de répondre aux enjeux de qualité de service décliné, entre autres, à travers les 12 engagements actualisés en 2025. D'autant plus que les premiers résultats de l'enquête de satisfaction valident les efforts d'Angers Loire habitat en la matière : une progression de la satisfaction qui atteint 88 %.

LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE ET SON AMELIORATION

Conformément au plan stratégique de patrimoine mis à jour dans la séance du CA du 11 juin 2021, la politique volontariste de maintenance du patrimoine existant se traduit par des opérations pluriannuelles de travaux conséquents et un accompagnement financier lourd des réhabilitations dans le programme de rénovation urbaine (60 à 80 K€ de travaux au logement).

Après 3 ans de hausses, le coût des travaux semble se stabiliser sur 2025. La Banque de France confirme cet état de fait dans sa note de conjoncture de juin 2025 (solde d'opinion des professionnels).

En termes d'amélioration du patrimoine, Angers Loire habitat a réhabilité 3 760 logements entre 2002 et 2008 (540 /an) et 4 124 entre 2008 et 2020 (275 /an). Boosté par la convention NPNRU sur les quartiers de Monplaisir et Belle-Beille, le rythme des réhabilitations revient sur un niveau de 400/500 par an. Elles portent sur le volet énergétique mais aussi sur la décarbonation, tant sur l'aspect des travaux réalisés que sur l'usage du bien.

Entre 2002 et 2013, l'office s'est concentré sur un rattrapage de maintenance, tant au niveau énergétique, lequel a permis de faire face à la hausse du coût de l'énergie, que de la sécurité patrimoniale, ainsi qu'en matière d'attractivité. Depuis 2014, les travaux sont axés sur le volet préventif. Depuis 2021, dans le cadre de son projet d'entreprise Uni-terr, Angers Loire habitat développe un nouvel axe de maintenance avec la mise à disposition auprès de ses agences de moyens administratifs, techniques et financiers permettant de développer le gros entretien du patrimoine : nettoyage des façades, réfection des halls...

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 5/18

Au 30 septembre 2025, le budget d'investissement 2025 concernant les travaux d'amélioration (réhabilitation, remplacement de composants et résidentialisation) était consommé (factures des entreprises) à hauteur de 55 %. Le 2ème semestre devrait permettre d'atteindre la consommation à hauteur de 80/90 % du budget alloué.

Budget d'investissement en K€	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	30 sept. 2025	%
Amélioration du patrimoine	11 151 K€	7 612 K€	16 963 K€	20 063 K€	11 095 K€	55 %

LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE

Entre 2002 et 2025, Angers Loire habitat aura procédé à la démolition de 2 020 logements et 143 logements-foyers. La convention NPNRU prévoit 142 autres logements à démolir en 2026 (bd Alloneau à Monplaisir).

La construction de nouveaux logements sociaux est une nécessité pour l'Office pour le développement de son offre locative, mais aussi pour lui apporter de nouvelles recettes en compensation des démolitions réalisées. Entre 2002 et 2025, le patrimoine a évolué qualitativement de par ses nouvelles opérations et ses réhabilitations, mais a très peu évolué quantitativement (le nombre total de logements n'a progressé que de 5 % en 23 ans). De nouveaux logements sociaux, c'est une nouvelle offre permettant d'accompagner les Angevins dans leur parcours résidentiel au sein de la communauté urbaine d'Angers.

Avec le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et le programme local de l'habitat (PLH), Angers Loire habitat a livré en moyenne 330 logements locatifs sociaux par an entre 2009 et 2013. Sur la période 2014-2020, le niveau se situait autour de 170 logements. En intégrant les constructions agréées par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et celles du fonds national des aides à la pierre, la production globale est objectivée à 250 logements locatifs par an sur le mandat communautaire. Les livraisons devraient être de l'ordre de 830 logements en 2025 et 1 000 sur les années 2026/2027. L'offre de logements locatifs (et équivalents) d'Angers Loire habitat de 13 867 à fin 2024, devrait dépasser les 14 500 fin 2026 et les 15 000 logements au cours de l'année 2027.

Angers Loire habitat répond au besoin de logements étudiants avec la production de 1 452 logements : 170 en 2022 et 680 en 2025 (CROUS), puis 102 en 2026, 120 en 2027 et 380 en 2028.

Angers Loire habitat s'inscrit évidemment dans les mesures de soutien dans la production de logements locatifs sociaux d'Angers Loire métropole, en achetant des opérations auprès des promoteurs immobiliers financés en logements locatifs intermédiaires ou en PLS et destinés à la revente à 10 ans. Le volume est en cours de définition. Il est aujourd'hui de l'ordre d'environ 200 logements en PLI et 150 en PLS.

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 6/18

Au 30 septembre 2025, le budget d'investissement 2025 concernant la construction neuve était consommé (factures des entreprises) à hauteur de 50,2 % : 50 % pour les achats en VEFA aux promoteurs et 51 % en maîtrise d'ouvrage Angers Loire habitat. Ce budget en maîtrise d'ouvrage propre devrait être consommé à hauteur de 80/90 % pour 2025.

Budget d'investissement en K€	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	Au 30/09/25	%
Construction neuve locative (MOA ALh)	25 048 K€	22 678 K€	67 692 K€	72 850 K€	36 450 K€	51 %
Achat en VEFA (MOA promoteurs)				14 718 K€	7 503 K€	50 %

Les dernières consultations pour des marchés de construction ou de réhabilitation enregistrent une hausse des coûts de plus de 30 % par rapport à 2019 liée au coût du foncier, des matières premières et de la main d'œuvre, mais aussi aux exigences des normes environnementales. Les résultats des derniers appels d'offres montrent des signes de ralentissement de l'inflation. Les prix se stabilisent et le nombre d'entreprises répondantes augmente. Différents facteurs peuvent expliquer ces signes comme le ralentissement des transactions sur les marchés immobiliers, la résorption des difficultés d'approvisionnement et malheureusement la baisse des carnets de commande.

Face à la hausse des coûts et du volume de production de logements, la mise de fonds propres dans les opérations immobilières est de plus en plus importante pour « équilibrer » une opération de construction. Ainsi, la part des fonds propres nécessaires est passée de 13 % en moyenne sur les 714 logements livrés en 2011-2013, à 20 % pour les 483 logements livrés en 2014-2016 dans les plans de financement (soit plus de 30 K€ au logement). Le niveau de fonds propres s'était ensuite stabilisé à 20/25 % depuis 2016.

La consommation des fonds propres était de 5/6 millions d'euros par an pour 170 logements construits entre 2014 et 2020. La reprise d'activité depuis 2021, avec un objectif de 250 logements par an, subit de plein fouet le surenchérissement des coûts. Cela oblige à porter ce niveau des fonds propres entre 25 à 40 %, sur des coûts au logement passant de 140 à 180 K€ en moyenne.

Cette augmentation des coûts de 40 K€ (140 à 180 K€) est liée à la hausse des coûts de construction, du foncier, mais aussi à la diminution des aides publiques (subventions, TVA). L'évolution des exigences des normes environnementales essentielles à la transition écologique obligent aussi Angers Loire habitat et ses entreprises partenaires à revoir leur modèle économique dans la construction et la réhabilitation.

La hausse des coûts est compensée par une mise de fonds propres élevée (50 K€ environ par logement soit 12 M€ par an), un allongement de la durée possible des emprunts (partie foncière de 50 à 80 ans) et une acceptation d'un niveau d'équilibre plus lointain.

Cependant, le modèle financier est toujours mis en difficulté par les mesures gouvernementales infligées au logement social depuis 2018, telles que la RLS (réduction de loyer de solidarité) ou la hausse de la TVA limitant la capacité d'Angers Loire habitat à générer des fonds propres avec son cycle d'exploitation.

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 7/18

Aussi, si la vente de logements est pour l'Office l'occasion de permettre un parcours résidentiel à ses locataires (objectif de 50 ventes par an), elle est devenue une nécessité à long terme pour financer la construction de ses logements neufs grâce aux fonds propres qu'elle génère.

Angers Loire habitat a consolidé ses fonds propres depuis quelques années, lui permettant d'assurer son volume de production dans les années à venir. En 2024, ce volume est passé de 67 à 44 M€ en raison du lancement d'un volume conséquent de constructions et de réhabilitations de logements.

LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Outil de diversification pour l'organisme et de parcours résidentiel pour les locataires, l'accession sociale (logements neufs) est une activité à part entière dans la proposition d'ensemblier d'Angers Loire habitat.

Si le volume des livraisons de logements se résume à l'opération Juliette à Longuenée en Anjou pour 5 logements en PSLA, ce sont 55 logements qui seront livrés en 2026 aux accédants (PSLA ou BRS). A fin 2026, Angers Loire habitat aura construit 473 logements pour l'accession à la propriété (activité véritablement démarrée en 2011).

L'enjeu majeur des prochaines années va être la mise en adéquation des coûts de production, en hausse constante depuis 3 ans et des prix de vente plafonnés dans leurs montants et dans les capacités financières des cibles d'accédants en PSLA, malmenées par la remontée des taux d'intérêts de 1 % à 3 %.

La mise en œuvre du bail réel solidaire (BRS) associé à un organisme foncier solidaire (OFS) ouvre une autre voie à l'accession sociale à la propriété sur l'agglomération angevine.

L'activité de vente de locaux tertiaires neufs, accessoire aux opérations locatives ou d'accession sociale, génère un chiffre d'affaires de l'ordre de 5 à 6 millions d'euros pour une trentaine de lots vendus. Cela reste cependant en retrait par rapport au seuil d'équilibre de l'activité qui se situe autour de 50 lots vendus.

UNE GESTION EQUILIBREE SUR LE LONG TERME

Les montages d'opérations de réhabilitation ou de construction neuve sont regardés à très long terme et ajustés pour permettre la sortie d'un loyer adéquat, un taux d'endettement et une mise de fonds propres acceptable. Angers Loire habitat aura besoin d'environ 15 à 20 M€ de fonds propres par an.

La mise en œuvre de la RLS a diminué le montant de l'autofinancement d'Angers Loire habitat de 2,5 M€ par an (près de 4,5 % des loyers), le rendant insuffisant pour faire face aux besoins de fonds propres. La vente d'actif immobilier est une ressource importante et une condition au développement d'Angers Loire habitat.

En 2024, Angers Loire habitat a généré environ 7,3 M€ d'autofinancement et 6,4 M€ de plus-value sur cessions d'immobilisations. Cependant, afin d'apporter les fonds propres nécessaires dans les chantiers lancés, Angers Loire habitat a dû prélever, en 2024, 23 M€ sur ces fonds propres disponibles les ramenant à 44 M€ à fin 2024.

884/DAF/CA/17/10/2025

Suite 8/18

Afin d'appréhender ces impacts, un prévisionnel à 10 ans est réalisé en accompagnement du budget annuel. Il permet de réagir en amont aux difficultés : ajustement du taux d'endettement, de la mise de fonds propres dans les opérations, mises en vente... Ces anticipations sont primordiales pour assurer l'équilibre de l'exploitation, permettant à l'OPH d'assumer les missions qui lui sont dévolues en tant que bailleur social (l'accès au logement et l'accompagnement des locataires et des accédants...).

Les simulations financières à dix ans intègrent le plan de stratégie de patrimoine, y compris la décarbonation et le plan de développement, mais aussi les conséquences des lois de finances sur les ressources d'Angers Loire habitat (RLS, TVA, financement du NPNRU par les organismes de logements sociaux, TFPB...).

En produits

Les produits d'activité de l'organisme sont constitués, en moyenne, à 80 % par les loyers des logements, 12 % par les autres loyers (garages, tertiaires, foyers et résidences) et 8 % par l'accession. L'Office recherche toujours de nouvelles recettes, comme des prestations auprès d'autres organismes de logements sociaux, la vente de certificats d'économie d'énergie ou les dégrèvements de taxes foncières... Cependant, le produit des loyers des logements reste la ressource essentielle de l'organisme.

Comme indiqué précédemment, la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS) réduit les recettes de l'OPH depuis 2018. Le niveau de son montant s'est stabilisé entre 2020 et 2024 à la suite de la signature d'un accord avec l'Union Sociale pour l'Habitat et l'Etat : le coût net de la péréquation était de l'ordre de 2,3/2,4 M€ pour Angers Loire habitat. En 2025, la RLS devrait n'être que de 2 M€ environ grâce à la diminution de 0,2 Md€ au niveau national négociée par l'USH (sur les 1,3 Md€). Pour 2026, l'incertitude demeure : au niveau du budget de l'Etat, la RLS sera-t-elle portée à 1,5 Md€ contre 1,3 Md€ en 2020-2024 ou 1,1 Md€ en 2025 ? La fourchette d'impact pour Angers Loire habitat est de l'ordre de 0,8 M€ : entre 2 M€ pour un budget RLS de l'Etat de 1,1 Md€ et 2,8 M€ pour 1,5 Md€.

L'évolution de l'IRL du 2ème trimestre 2025 à 1,04 % est la limite maximale d'évolution des loyers pour 2026. Même si le gel de l'évolution des loyers n'a pas été évoqué, le maintien des dépenses du budget de l'Etat de 2026 au niveau de celles de 2025, permettra-t-il d'augmenter les loyers des locataires de logements sociaux ? Pour rappel, les hausses de 3,5 % en 2023, 3 % en 2024 et 2,50 % en 2025 étaient en deçà de l'évolution maximale déterminée par celle de l'IRL. L'écart entre l'augmentation réalisée et l'évolution de l'IRL est de 1,36 % entre 2023 et 2025.

Les mises en service de 827 logements neufs en 2025 (dont 620 logements étudiants et 60 logements en résidence habitat jeunes) génèrent 1,5 M€ de recettes supplémentaires en 2025 et 3,2 M€ en 2026. Les 365 logements livrés (dont 102 logements étudiants) en 2026 apporteront 1,2 M€ au budget 2026 et 1,9 M€ en 2027.

L'impact des loyers à la relocation permettent de dégager environ 580 K€. Il est quelque peu annihilé par les avoirs accordés chaque année (10 K€ contre 60 K€ il y a 5 ans) pour la location des logements avec des loyers « élevés » (financés en prêt locatif aidé, PLA). Globalement, l'ensemble des avoirs mis en place depuis 2012 impactent le produit des loyers d'environ 420 K€.

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 9/18

La gestion locative d'Angers Loire habitat se traduit budgétairement dans la maîtrise du niveau des loyers et des charges, des interventions de maintenance mais aussi dans la maîtrise des risques locatifs.

Les **impayés des locataires** présents ont diminué sur 2025 en montant (-149 K€), mais ont augmenté en nombre de débiteurs (- 53) soit 2 186 K€ pour 1 857 débiteurs en septembre 2025, contre 2 335 K€ pour 1 910 débiteurs en septembre 2024. Ils restent sur un niveau très supérieur (+ 478 K€) à celui en sortie de crise sanitaire fin 2021 : 1 709 K€ et 1 844 débiteurs. L'augmentation se situe sur les situations en contentieux (+ 407 K€ pour + 21 débiteurs).

Les premiers éléments d'explication sont, en partie, dans :

- ✓ la non-obtention du concours de la force publique (indemnités à recevoir) suite à la décision judiciaire d'expulsion,
- ✓ l'inflation des prix des dépenses contraintes (alimentation, énergie),
- ✓ la baisse du nombre de bénéficiaires de l'APL (voir ci-dessous).

L'obtention récente du concours de la force publique a permis la mise en œuvre d'expulsions nécessaires, toutes les voies amiables et possibles n'ayant pas abouti. A la fin de l'année, cela représentera 150 K€ à 200 K€ de dettes sorties des dossiers contentieux.

La hausse du coût de l'énergie avait entraîné une hausse des provisions et des remboursements de régularisation des charges beaucoup moins importants en 2022 (+ 1,2 M€ de dépenses de chauffage) réduisant son impact sur la résorption des impayés. Les régularisations des charges des années suivantes ont été plus favorables aux locataires (2,1 M€ pour 2023 et 1,7 M€ pour 2024) : les dettes des locataires présents ont diminué de 127 K€ en mai 2024 et 217 K€ en mai 2025 (la régularisation des charges ayant été posée sur les mois d'avril précédents).

Les créances sur les locataires partis continuent de se réduire en raison de la baisse du taux de rotation dans les logements (- 106 K€ et - 173 débiteurs) par rapport aux années précédentes. A fin septembre 2025, elles se situent à 2 175 K€ pour 927 débiteurs contre 2 281 K€ pour 1 100 débiteurs en septembre 2024.

Le mode de calcul de l'APL a évolué début 2021 avec une mise à jour des ressources des bénéficiaires tous les trimestres. A ce jour, le volume d'APL reçu par Angers Loire habitat a diminué de 2 M€ en volume annuel par rapport à 2020. Le nombre d'allocataires à Angers Loire habitat est passé de 7 100 environ en 2020, à 5 900 actuellement.

Le nombre de logement vacants est de 379 à fin septembre 2025, soit un niveau inférieur à celui de fin 2024 (432 logements), essentiellement dû à l'avancée du projet de rénovation urbaine angevin :

- ✓ la vacance technique (travaux réhabilitation, sinistres, ventes, retard de livraison...) se situe à 192 unités (contre 202 fin 2024), dont 85 pour réhabilitation, 27 pour vente et 59 pour travaux EDL ;
- ✓ la vacance pour démolition régresse de 56 unités passant de 221 à 165 logements (24 Belle-Beille et 141 à Monplaisir) en raison des démolitions sur le quartier de Belle-Beille ;
- ✓ la vacance commerciale reste faible avec 22 unités, contre 9 fin décembre 2024 (0,20 % du parc).

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 10/18

Le coût de la vacance (loyers) est estimé à 2,1 M€ sur 2025 et 2 M€ sur 2026 dont 1,2 M€ pour le portage des opérations de renouvellement urbain (Belle Beille, Monplaisir et Savary).

Globalement, les produits d'Angers Loire habitat sont les suivants :

	2022	2023	2024	Estimé 2025	Prévis. 2026
Loyers logements hors RLS	51 218 K€	53 247 K€	55 119 K€	57 069 K€	58 100 K€
Evolution des loyers votée par le CA	0,42 %	3,50 %	3,00 %	2,50%	?
RLS	- 3 705 K€	- 3 613 K€	- 3 689 K€	-2 943 K€	-3 800 K€
Péréquation RLS	1 474 K€	1 339 K€	1 247 K€	1 110 K€	1 200 K€
Autres loyers hors PSLA	7 688 K€	8 263 K€	8 624 K€	9 878 K€	11 157 K€
CEE	3 060 K€	875 K€	1 064 K€	1 017 K€	939 K€
Dégrèvement TFPB	3 221 K€	4 342 K€	3 874 K€	2 674 K€	4 500 K€
Vente accession neuf et PSLA	20 665 K€	4 132 K€	5 382 K€	5 556 K€	2 750 K€
Vente terrains à bâtir	485 K€	78 K€	61 K€	134 K€	65 K€
Vente logements Hlm	7 742 K€	4 885 K€	5 006 K€	7 091 K€	8 800 K€
Autres ventes (foncier, garages...)	3 134 K€	2 345 K€	2 886 K€	2 140 K€	2 741 K€

Les dégrèvements de TFPB devraient être supérieurs aux prévisions budgétaires (2,4 M€) en 2025 soit environ 2,7 à 2,9 M€.

Concernant les ventes de logements, à fin juillet 2025 : 3 M€ sont actés et comptabilisés pour les logements anciens (18 ventes). Le volume de vente devrait atteindre 7,1 M€ pour 41 logements.

A cela, il conviendra d'ajouter la vente de quelques terrains sur Belle-Beille à la suite de la démolition des logements (1 M€) et la vente de tertiaires du groupe « Dagueneu » (Grand Pigeon à Angers).

Pour 2026, l'objectif sera de 60 logements (10 M€) et la vente des dernières parcelles des terrains de Belle Beille faisant suite aux démolitions (1 M€).

En ce qui concerne les ventes de lots neufs, 24 actes devraient être réalisés (levées d'option PSLA ou ventes directes). Le chiffre d'affaires global pour l'activité d'accession locaux neufs est estimé à 4,3 M€ en 2025 avec 2,4 M€ déjà actés à fin juillet.

En charges récupérées auprès des locataires :

Le chauffage au gaz couvre les besoins de près de 80 % des logements d'Angers Loire habitat dont la moitié en chauffage collectif.

L'évolution du prix du gaz depuis la rentrée 2021 a obligé Angers Loire habitat à augmenter les appels de provisions mensuelles d'environ 25 € des logements en chauffage collectif concernés de façon séquentielle jusqu'en 2023. Cela a permis de couvrir une hausse de 1,2 M€ des charges après application du bouclier tarifaire mis en place par l'Etat pour protéger les plus fragiles de l'inflation 2022/2023.

Le niveau du prix du gaz reste stable. L'étiquette énergétique des bâtiments (87 % en A, B ou C) permet de maîtriser le niveau des charges de chauffage et d'eau chaude.

Le prix de l'électricité va structurellement augmenter dans les années à venir en raison de l'évolution de la tarification et de la fiscalité. Le budget consacré par Angers Loire habitat à la minuterie des logements, ascenseurs, chaufferies, VMC... devrait passer de 1 M€ actuellement à 2,5 M€ dans les années futures, soit une augmentation de 10/15 € par mois de charges pour les locataires. La charge d'électricité a déjà augmenté de 30 % entre 2022 et 2024 pour atteindre 1,3 M€.

En charges :

Les principales dépenses de l'organisme en 2025 sont le remboursement de la dette (38 %), la maintenance locative (27 %), la taxe foncière (14 %), ainsi que les frais de gestion et de personnel (26 %). Structurellement, en 2024, l'OPH fait face à des charges égales à 106,5 % de ses loyers, faisant appel à d'autres ressources pour l'équilibre de ses comptes : certificats d'économie d'énergie, dégrèvements de taxe foncière, produits financiers, résultat de l'accession...).

Différents facteurs impactent durablement ces ratios :

- ✓ la mise en place de la réduction de loyer de solidarité depuis 2018 qui réduit les loyers d'Angers Loire habitat de 2 M€ en impact net de péréquation en 2025 ;
- ✓ la hausse des cotisations obligatoires CGLLS pour le financement du budget de l'Etat (1 M€) ;
- ✓ la complexité des processus et des réglementations qui obligent à des dépenses de frais de fonctionnement (diagnostics amiante /gaz /électricité, recrutements...) dans un contexte d'injonction de leur maîtrise de la part de l'ANCOLS ;
- ✓ la maintenance sur le patrimoine qui subit le surenchérissement des coûts des matières premières et de l'énergie ;
- ✓ l'annuité locative, régulièrement retravaillée mais qui subit de plein fouet la hausse de 0,50 % à 3 % du taux du Livret A puis un retour à 1,7 % en août 2025 : la charge passe de 2,7 M€ en 2021 à 8,6 M€ en 2025. L'impact de la baisse du taux s'appliquera à partir de 2026 ;
- ✓ malgré l'abattement TFPB en QPV (2,1 M€), la taxe foncière reste un poids important dans le budget (9,2 M€ en 2025) avec la hausse des assiettes de cette taxe (14 % des valeurs locatives depuis 2021).

884/DAF/CA/17/10/2025

Suite 12/18

La taxe foncière représente 14 % des loyers avec un volume budgétaire de 9,2 M€ (abattement 2,1 M€ QPV déduit). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères représente 2,2 M€.

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Estimé 2025	Prévis. 2026	Médiane OPH 2023
Taxes foncières (hors bâtiments administratifs)	8 521 K€	9 039 K€	9 226 K€	9 157 K€	9 194 K€	
% loyers	15,0 %	15,3 %	15,1 %	14,1 %	14,2 %	13,2 %
En € par logement soumis	796 €	850 €	879 €	888 €	909 €	613 €

Le budget « taxe foncière » évoluera ainsi en 2026 :

- ✓ 100 K€ suite aux ventes de patrimoine 2025 et des démolitions ;
- ✓ + 100 K€ avec la revalorisation des valeurs locatives de l'ensemble du patrimoine : le niveau d'inflation actuel permet d'envisager sur 2026 une revalorisation de 1 % ;
- ✓ pas de fin d'exonération sur les nouveaux logements puisque la durée d'exonération est passée de 15 à 25 ans à partir des livraisons de 2006/2007 ;
- ✓ à ce jour, il n'y a pas encore d'information sur l'évolution des taux d'imposition des communes d'implantation d'Angers Loire habitat.

En dehors des mesures des lois de finances précédentes déjà explicitées, les points de vigilance sur les futures lois de finances et sur les délibérations des collectivités sont les suivants :

- ✓ La pérennisation au-delà de 2025 de l'exonération pendant 25 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements locatifs sociaux neufs. A la fin de la période d'exonération (15 ou 25 ans), les biens sont soumis aux taux des collectivités : (communes et Angers Loire métropole).
- ✓ Il n'y a pas d'exonération pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).
- ✓ Le principe de l'abattement TFPB en quartier QPV est maintenu et s'étend depuis 2016 à l'ensemble des quartiers prioritaires de politique de la Ville (6 236 logements en QPV). Le montant de l'abattement sera de 2,1 M€ en 2025 et en 2026 si le taux d'abattement de 30 % est confirmé dans la loi de finances de 2026.
- ✓ La pause constatée sur l'évolution des taux d'imposition des communes d'Angers Loire Métropole. Sera-t-elle prolongée sur 2026 ?

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 13/18

La maintenance (20/25 % avec le gros entretien et entretien courant) a vu son niveau budgétaire augmenter sur 2025 afin d'accompagner les opérations de réhabilitations et les agences dans la maintenance du patrimoine.

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Estimé 2025	Prévis. 2026	Médiane 2023 OPH B1
Gros entretien	12 256 K€	10 439 K€	12 058 K€	14 062 K€	17 197 K€	
Entretien courant	2 446 K€	2 964 K€	3 181 K€	3 333 K€	3 147 K€	
Maintenance	14 702 K€	13 403 K€	15 239 K€	17 395 K€	20 343 K€	
% loyers	25,9 %	22,6 %	24,9 %	26,7%	30,3 %	16,5 %
en € par logement	1 081 €	991 €	1 120 €	1 199 €	1 379 €	686 €

Le niveau d'entretien est très supérieur à la médiane nationale des Offices démontrant ainsi la politique volontariste de maintenance d'Angers Loire habitat pour :

- ✓ un patrimoine attractif et peu consommateur d'énergie (87 % du patrimoine classé en catégorie A, B ou C), avec un objectif à 90 % à l'horizon 2026 ;
- ✓ une mise en œuvre de stratégie de décarbonation ;
- ✓ un soutien aux entreprises du bâtiment dans un contexte économique difficile suite à la crise sanitaire.

Le développement d'un gros entretien patrimonial géré par les agences devrait renforcer l'attractivité et la qualité du patrimoine de l'office. Globalement, le niveau de maintenance reste élevé de façon pérenne.

Les **frais de gestion** (26 % des loyers) intègrent les **frais de personnel et les autres dépenses d'exploitation**. Ces frais de structure sont analysés au regard de la convention d'utilité sociale par les services de l'Etat et lors des contrôles de l'ANCOLS.

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Estimé 2025	Prévis. 2026	Médiane 2023 OPH B1
* Personnel non récupérable Y c intérim	10 669 K€	11 199 K€	12 092 K€	13 005 K€	13 882 K€	
* autres dépenses hors CGLLS	3 138 K€	3 313 K€	4 008 K€	4 134 K€	4 511 K€	
* CGLLS	1 229 K€	967 K€	1 210 K€	1 181 K€	1 200 K€	
% loyers	23,9 %	24,5 %	26,3 %	26,3%	27,4 %	27,1 %
en € par logement	1 006 €	1 060 €	1 161 €	1 181 €	1 246 €	1 152 €

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 14/18

Les autres dépenses d'exploitation se renchérissent des dépenses suivantes :

- ✓ les frais de syndic et de mise en copropriété (190 K€) pour les logements des copropriétés créées suite aux ventes de logements collectifs ;
- ✓ le développement de nouveaux outils, la digitalisation (+180 K€ /an) ;
- ✓ l'externalisation de nouvelles prestations (enquêtes, EDL, recyclage, LNA...) ;
- ✓ la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation (véhicules électriques) ;
- ✓ l'amélioration des conditions de travail depuis 2017 (rénovation du siège, adaptation des bureaux, cuisines et salle de pause).

Le montant de la cotisation versée à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) qui restait sur environ 100 K€ par an jusqu'en 2010, a considérablement augmenté pour atteindre 1,2 M€ en 2025. Les taux d'assujettissement de ces cotisations CGLLS qui ont été relevés en 2019 et 2020, se sont stabilisés jusqu'en 2025. Elles participent au financement du NPNRU et au Fonds national des aides à la pierre.

Concernant les **ressources humaines**, afin d'accompagner ses projets, l'Office apporte un soutien technique aux équipes et développe leurs compétences :

- ✓ le renforcement des services pour accompagner le développement de l'OPH : l'effectif est passé de 226 à 239 entre 2019 et 2024,
- ✓ un niveau de dépenses de formation (3 % de la masse salariale en 2024),
- ✓ le développement de l'apprentissage depuis la rentrée 2020,
- ✓ la confirmation des nouveaux métiers comme la prévention des risques et la démarche qualité, la tranquillité résidentielle, l'animation sociale,
- ✓ les nouveaux outils avec la digitalisation des processus,
- ✓ la consolidation des outils de protection (prévoyance, mutuelle, retraite article 83) ou de performance sociale (intéressement),
- ✓ l'intégration de l'ancienneté et de l'individualisation des salaires depuis 2023.

Les charges de personnel, hors salaires récupérables et régie, ont augmenté de 15,4 % entre 2013 et 2023 puis 10 % en 2024 et 9 % en 2025. Cela est à comparer avec la faible évolution du patrimoine locatif de 2 % entre 2013 et 2024 et le volume des loyers de 10 % (15 % moins 5 % de RLS). Le ratio des frais de personnel au logement a dépassé la médiane depuis 2013. Le ratio global des frais de fonctionnement (frais de personnel et autres dépenses d'exploitation) reste dans le sillage de la médiane des offices de même catégorie (zone B1). La maîtrise de la masse salariale reste un impératif dicté par la raréfaction des ressources (RLS), mais aussi par les injonctions des organes de contrôle des organismes de logements sociaux.

Cependant, la mise en œuvre de la stratégie de consolidation de la proximité et de développement de la construction oblige la mise à disposition de moyens, qui seront couverts plus tard par les nouveaux loyers générés.

Les coûts de fonctionnement continuent de progresser pour permettre de faire face à ces besoins de développement et à l'inflation, tout en restant en cohérence avec le niveau des loyers et le volume de logements gérés.

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 15/18

L'**annuité locative** est, structurellement, le poste le plus important du budget de fonctionnement pour les organismes de logements sociaux. Elle s'était stabilisée jusqu'en 2021 grâce au niveau bas du taux du Livret A (85 % de la dette), une mobilisation des fonds restreinte liée à une activité moindre. De plus, les réaménagements effectués permettent un travail sur les profils d'amortissement de la dette financière dégagant de nouvelles capacités d'endettement à court et long terme.

	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Estimé 2025	Prévis. 2026	Médiane 2023 OPH B1
Annuité	23 307 K€	27 321 K€	23 565 K€	24 318 K€	24 425 K€	
% loyers	39,5 %	46,1 %	38,4 %	37,1%	36,2 %	38,2 %

La hausse de l'inflation a eu pour conséquence une hausse du taux du Livret A : 0,50 % en 2021 à 3 % en février 2024. Même si ce taux a subi ensuite deux baisses successives à 2,4 % puis 1,7 % au 1er août 2025, la charge d'intérêts est passée de 2,8 M€ en 2021 à 8,6 M€ en 2025. Les premiers effets de la baisse du taux du Livret A se verront sur 2026. Globalement, une hausse du taux du Livret A de 0,50 % augmente la charge d'intérêts de 1,2 M€ et reporte le remboursement annuel de 0,4 M€, soit un impact net de 0,8 M€ (et dans les mêmes proportions à la baisse).

Les économies budgétaires ou les recettes supplémentaires de 2025 seront utilisées pour suramortir certains emprunts, dégagant de nouvelles capacités pour les années futures.

Compte tenu de l'ensemble des éléments contextuels, des grandes lignes budgétaires 2025 proposées, l'autofinancement prévisionnel 2025 serait de 5,7 %. Les premières approches du budget 2026 poserait l'autofinancement sur un niveau inférieur.

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Ecart / budget	Variation %
Capacité d'autofinancement	21 614 K€	17 462 K€	19 354 K€	1 891 K€	10,83 %
Remboursement du capital des emprunts	14 306 K€	13 061 K€	15 553 K€	2 492 K€	
Autofinancement net	7 308 K€	4 401 K€	3 801 K€	-601 K€	
<i>en % des loyers</i>	11,4 %	6,5 %	5,7 %		
<i>dont exceptionnel</i>	6,5 %	2,7 %	2,4 %		

Service de la dette

Le financement des opérations nécessite le recours à l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts, dont les prêts sont indexés sur le Livret A, sur l'inflation ou à taux fixe. Les durées vont de 40 à 50 ans pour le neuf et de 20 ans pour les réhabilitations. L'emprunt pour la partie « foncière » peut être prolongée sur une durée de 80 ans.

La gestion de la dette financière oblige l'organisme à regarder régulièrement la structure de sa dette. Celle-ci représente 362 millions d'euros à Angers Loire habitat. 85 % de cette dette financière est détenue par la Caisse des Dépôts. La dette après aménagement se répartit ainsi : 90,3 % est indexé sur le Livret A, 9,3 % est en taux fixe et 1,4 % indexé en taux variable Euribor.

100 % de la dette est classée en A selon la Charte « Gissler » définissant les catégories de risques des emprunts et de leurs couvertures.

Enfin, dans les 362 M€ de dette financière, on relève 2,6 M€ d'emprunts PSLA qui permettent le portage des opérations PSLA pendant la phase locative et 1,2 M€ pour la rénovation du siège et 1,1 M€ pour les agences.

Le réaménagement de la dette réalisé en 2018 avec la Caisse des Dépôts s'est prolongé :

- en 2019 par un réajustement des marges et des indices afin de réduire la sensibilité de la dette aux fluctuations financières ;
- en 2020 par un réaménagement de 16,8 M€ de la dette du Crédit Agricole ;
- en 2021 (6 M€), 2022 (6 M€), 2023 (10 M€) et 2025 (5,9 M€), par un suramortissement d'emprunts, contractés à dessein, concernant des opérations de réhabilitation (21,9 M€) et de construction (6 M€) permettant de consommer les économies budgétaires et de dégager de futures capacités d'endettement.

En raison du contexte économique et législatif, la délibération 350 du Bureau du Conseil d'administration du 1^{er} juin 2022 a orienté la mise de fonds propres et de la contractualisation d'emprunts pour les réhabilitations. L'évolution du contexte (augmentation des taux) et des coûts ne permettra pas une diminution aussi importante du recours à l'emprunt. La délibération 588 du 18 décembre 2023 a ajusté ces orientations dans le cadre des grands équilibres financiers.

Selon la délégation de pouvoir transmise par le Conseil d'administration de l'OPH, le Directeur général a signé pour 68.32 millions d'euros d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts depuis octobre 2024 :

• Résidence Ferdinand Vest (Ponts de Cé)	988 K€
• Résidence Castel (Avrillé)	2 974 K€
• Résidence Le clos de l'Oranger (Loire Authion)	6 591 K€
• Réhabilitation Belle Beille Tranche 4	1 789 K€ (NPNRU)
• Réhabilitation Belle Beille Tranche 5	3 097 K€ (NPNRU)
• Réhabilitation Commerce	1 752 K€
• Clos René Hodée (Loire Authion)	2 610 K€

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 17/18

• Clos des Etoiles (Montreuil Juigné)	1 025 K€
• Résidence Le Buisson (Longuenée en Anjou)	1 885 K€ (NPNRU)
• Résidence Maillane (Longuenée en Anjou)	941 K€
• Résidence Biplan (Angers)	3 332 K€ (NPNRU)
• Résidence Terre de Sienne (Longuenée en Anjou)	1 360 K€ (NPNRU)
• Résidence Cerisier (Longuenée en Anjou)	2 564 K€
• Résidence Croix de Lorraine Saint Léger de Linières	2 459 K€
• Le Clos Frainetto (Longuenée en Anjou)	1 813 K€
• Résidence Auriol (Angers)	4 410 K€
• Résidence universitaire Jeanne Héon-Cantonne	8 395 K€
• Résidence universitaire Jean Zay	14 106 K€
• Résidence Nobel (Angers)	6 226 K€

Il a également signé pour 1,86 M€ d'emprunts auprès d'Action Logement :

• Résidence Hameaux des Roseaux (Verrière en Anjou)	12 K€
• Résidence Misis (Saint Martin du Fouilloux)	40 K€
• Résidence Les Rimoux (Verrière en Anjou)	20 K€
• Réhabilitation Quémard Blandin	1 306 K€ (NPNRU)
• Résidence Terre de Sienne (Longuenée en Anjou)	82 K€ (NPNRU)
• Résidence Hanneloup (Angers)	24 K€
• Réhabilitation Corbeille d'Argent	381 K€ (NPNRU)

Afin de réduire le coût de la dette, les emprunts sont encaissés, au plus tôt, à la livraison du bien ou à la finalisation des travaux de réhabilitation. Pendant la période des travaux et jusqu'à la livraison, le portage financier des travaux est effectué par des lignes de trésorerie de moindre coût, comme indiqué ci-après.

Gestion de la trésorerie

Selon la délégation de pouvoir transmise par le Conseil d'administration de l'OPH, le Directeur général gère la trésorerie de l'OPH. Il en rend compte dans ce débat d'orientations budgétaires.

Angers Loire habitat ne place de trésorerie que sur des produits garantis par les états européens. Son objectif est de sécuriser les placements. Actuellement, la trésorerie a été réorientée vers des comptes à terme plus rémunérateurs que le Livret A, (entre 3 et 4 %). A ce jour, les fonds sont en dépôt dans les banques d'ARKEA (15,5 M€), Société Générale (28 M€) Banque Populaire (10 M€), Banque Postale (2 M€), Crédit Agricole (10 M€), Caisse d'Epargne (10 M€) et EDEL (2,5 M€). Les comptes à termes sont des dépôts effectués dans les banques contre rémunération. Le risque de ces placements est un risque de contrepartie. Les agences de notation analysent régulièrement ce risque. Sur une échelle allant de D (faillite) à AAA, les banques citées ont les notes suivantes (notation agence Fitch) : ARKEA (A+), Société générale (A-) Banque Populaire (A+ BPCE), Banque Postale (A), Crédit Agricole (A+), Caisse d'Epargne (A+ BPCE), et EDEL (A+ BPCE).

884/DAF/CA/17/10/2025
Suite 18/18

Le solde de la trésorerie à court terme est placé sur des comptes courants rémunérés.

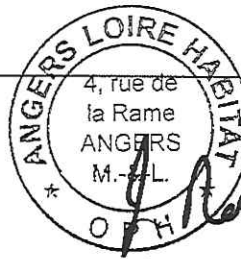
Le préfinancement des opérations locatives est assuré principalement par la trésorerie à court terme. Les opérations d'accession le sont par une ligne de trésorerie de 15 M€ au Crédit Agricole. Les lignes peuvent être tirées jusqu'à 28M€ au Crédit Agricole. Comme indiqué précédemment, les emprunts de la Caisse des Dépôts ne sont mobilisés qu'à la livraison des logements ou à la fin des travaux de réhabilitation. La trésorerie, nette de ces lignes de trésorerie, est de l'ordre de 67 millions d'euros à fin septembre 2025.

Les orientations budgétaires 2026 sont portées au débat avant le vote attendu d'un projet de loi de finances 2026, lequel peut impacter les équilibres économiques et budgétaires des organismes de logements sociaux.



Après avoir délibéré, le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat valide les orientations budgétaires pour l'année 2026.

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

885/DAF/CA/17/10/2025

Evolution des loyers

Grille des loyers pour l'année 2026



Selon l'article 421-16, le Conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office et notamment les orientations en matière de politique des loyers.

Le débat d'orientations budgétaires a permis de définir les grandes lignes du budget 2026 et les ressources nécessaires à son élaboration.

L'indice de référence des loyers (IRL) d'un trimestre est calculé comme la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac, hors loyer. L'IRL du 2ème trimestre 2025 a évolué de 1,04 % par rapport à 2024. Jusqu'à présent, cet indice sert réglementairement de base de revalorisation de l'APL au 1^{er} octobre et des loyers maximums des conventions au 1^{er} janvier de chaque année.

1. Loyers des logements

Le projet de grille de loyers soumis au Conseil d'administration tient compte de la situation présentée dans le débat d'orientations budgétaires.

L'évolution proposée en 2026 est 1,00 % pour les loyers des baux en cours concernant les logements conventionnés et certains logements non conventionnés. La grille de loyers de ces locaux est annexée à la présente délibération.

Situations particulières

Angers Loire habitat a acquis des logements non conventionnés et occupés par des locataires. Lors du passage en logement conventionné APL, il sera proposé aux locataires de bénéficier des conditions financières et locatives du logement social. En cas de refus, le locataire restera sur les conditions contractuelles antérieures. Les opérations en acquisition-amélioration concernées à fin septembre 2025 (logements occupés) sont : Ferdinand Vest aux Ponts de Cé, 12 place Monprofit à Angers, Constant Lemoine à Angers et 40 avenue Patton à Angers.

2. Loyers des logements – tarifs spécifiques

Il y a lieu de noter que certains tarifs de groupes immobiliers évoluent en fonction de conventions particulières : conventions avec le CCAS de la Ville d'Angers, l'ASEA, le CROUS... et les logements non conventionnés (hors Hameau de la Garenne).

Les loyers des logements étudiants de la résidence Louis Magne, gérés directement par Angers Loire habitat, évolueront au 1^{er} janvier sur la base de l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre de l'année.

885/DAF/CA/17/10/2025
Suite 2/4

3. Loyers des logements à la relocation

Les loyers à la relocation sont définis en fonction de loyers d'objectifs représentés par le loyer plafond pour la plupart des groupes immobiliers et un pourcentage des loyers plafonds pour les groupes immobiliers ci-dessous :

Groupe	Adresse	Financt	Nbre de logts	Prix Unitaire Janvier 2025 Tarif "EXO"	PU maxi Convention Janvier 2025	Coeff. rapport PU maxi
601	Rue Raphaël Berry - 147 rue René Gasnier (programme vente)	HLMO	10	34,24	41,93	0,90
602	Rue René Oger	PSR	34	39,66	52,70	0,80
803	Pavillons Blancheraie (programme vente)	AUT-77	2	37,02	41,93	0,90
3900	Trémolières	PSR	64	39,60 / 34,54	41,93	0,80
9204	2 à 36 1 à 11 rue Prosper Bigeard Pavillons (programme vente)	HBM	7	37,02	42,13	0,90

Initialement, la délibération 97/SF/CA/21/05/1996 prévoyait une évolution au 1^{er} juillet des loyers à la relocation. Depuis la mise en œuvre de l'indice IRL, cette évolution s'effectue au 1^{er} janvier.

Ces loyers à la relocation des locataires entrants en 2026 évolueront en fonction de la variation de l'IRL du deuxième trimestre (1,04 %) au 1^{er} janvier 2026.

4. Remises de loyers

Cela ne concerne pas les logements bénéficiant de mesures de facilitation de mise en location. Les logements avec des loyers dits « chers », financés en PLA, peuvent bénéficier d'une remise de 5, 10 ou 15 % afin de faciliter leur relocation (délibérations du CA du 23/10/2009 et 10/12/2012). Les groupes immobiliers concernés sont situés sur Angers. Ce sont :

- 4300 Boisnet 161 logements
- 4500 Ferolbosq 104 logements
- 4800 Giraud 98 logements (programme de vente)
- 5000 Picotière 128 logements
- 5100 République 110 logements
- 5300 Commerce 36 logements
- 5500 Roi de Pologne 30 logements
- 5600 Paul Pousset 81 logements (programme de vente 5 logements)
- 5601 Paul Pousset II 33 logements (programme de vente)
- 5900 La Révellière 83 logements
- 5901 La Révellière II 53 logements
- 6000 Hameau Etang 64 logements
- 6900 Zéphirs 15 logements

885/DAF/CA/17/10/2025
Suite 3/4

- 7300 Yolande d'Aragon 23 logements
- 7400 Gâte Argent 47 logements
- 7600 Beaurepaire 75 logements
- 7700 Triballerie 62 logements (programme de vente)
- 7900 Les Pépinières 39 logements
- 8200 La Corderie 10 logements (programme de vente)
- 8500 Paul Cézanne 35 logements collectifs
- 8700 Brionneau 18 logements (programme de vente)
- 8800 Les Sarments 60 logements
- 9207 Les Elfes 51 logements
- 9300 Les Ceps 61 logements
- 9700 Petit Prince 75 logements
- 9701 Petit Prince II 40 logements
- 9709 Les Peintres 43 logements collectifs (programme de vente)

5. Loyer des garages et parkings

Il est rappelé que les loyers des garages et parkings suivent l'évolution des loyers des logements, en application des dispositions de la loi de lutte contre les exclusions. Cependant, il est proposé de continuer à majorer de 50 %, à la relocation, les loyers des garages loués à des non-locataires dans les ensembles immobiliers suivants, situés en centre-ville : groupes République, Boisnet, Zéphirs, Commerce, Hermione 2, Mendès France, Résidence le Parc, René Rouchy (+25 %), Aïlsa (+25 %).

La grille de loyers de ces locaux est annexée à la présente délibération.

6. Autres loyers accessoires (terrasses, cours, jardins, balcons)

Il est proposé que ces loyers suivent l'évolution des loyers des logements.

885/DAF/CA/17/10/2025
Suite 4/4

7. Commerces, bureaux, locaux tertiaires, foyers et résidences universitaires

Ces loyers ou redevances augmentent en fonction des réglementations et des dispositions particulières des baux et conventions signés. La grille de loyers de ces locaux est annexée à la présente délibération.



Après avoir entendu l'exposé sur l'évolution des loyers au 1^{er} janvier 2026, le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat décide :

- ✓ *de continuer l'application des loyers à la relocation et des remises de loyers dans les conditions énoncées,*
- ✓ *de faire évoluer le prix unitaire des loyers (y compris accessoires, garages, parkings) de 1 %, sauf pour les tarifs spécifiques indiqués.*
- ✓ *d'appliquer l'évolution des loyers prévue pour les réhabilitations,*
- ✓ *sous-réserves de dispositions législatives ou de recommandations du Gouvernement limitant la hausse des loyers à un taux inférieur.*

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

886/DCP/CA/17/10/2025

Abandon de créances locatives

Loyers charges et indemnités locatives année 2025



Il est présenté au Conseil d'administration un état de créances de locataires dont l'irrecouvrabilité justifiée nécessite de procéder à leur abandon aux motifs de :

- procédures de rétablissement personnel ayant abouti à un effacement de dettes ;
- créances pour lesquelles la société INTRUM, en charge du recouvrement de la dette des locataires partis, n'a pas été mandatée compte tenu de leur montant (inférieur à 50 €), qui obligerait l'Office à engager des frais de poursuites supérieurs aux sommes à recouvrer.

Le total pour 57 dossiers s'élève à 128 458,81euros.

Les motifs de présentation de ces abandons de créances peuvent être répertoriés comme suit :

• Rétablissement personnel	24 dossiers pour	81 049,83 euros
• Liquidations judiciaires	4 dossiers pour	46 763,01 euros
• Créances inférieures à 50 €	29 dossiers pour	645,97 euros
TOTAL		128 458,81 euros



Au regard des informations qui lui sont communiquées, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte des décisions de rétablissement personnel et de liquidation judiciaire et décide l'abandon des créances pour les 29 dossiers présentant des montants inférieurs à 50 €.

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION



Angers Loire habitat

887/DCP/CA/17/10/2025

Admissions en non-valeurs locatives

Loyers charges et indemnités locatives année 2025



Il est présenté au Conseil d'administration un état de créances de locataires dont l'irrécouvrabilité justifiée nécessite de procéder à leur admission en non-valeurs aux motifs de :

- certificats d'absence,
- certificats d'indigence,
- procès-verbaux de carence,
- attestations de non-recouvrement des créances.

Un total de **560 161,38 euros** représentant 185 dossiers de locataires dont les dates de départ s'échelonnent de **2005 à 2025** (suivant le détail ci-après) est proposé en non-valeurs :

Année	Nb de dossiers	Montant en euros
2005	2	732,96
2006	1	2 261,99
2007	3	1 354,66
2008	1	386,39
2009	7	3 173,57
2010	1	328,32
2011	4	6 997,10
2012	2	4 091,98
2013	1	3 070,22
2014	4	10 198,03
2015	1	4046,05
2016	7	27 867,72
2017	2	980,07
2018	2	8 735,61
2019	4	19 606,19
2020	4	3 900,01
2021	8	16 726,80
2022	12	23 113,73
2023	50	136 463,18
2024	64	273 391,03
2025	5	12 735,77
TOTAL		560 161,38 €

887/DCP/CA/17/10/2025
Suite 2/2

Les motifs de présentation en non-valeurs de ces créances peuvent être répertoriés comme suit :

• locataires décédés	34 dossiers pour	116 634,00 euros
• poursuites inopérantes	69 dossiers pour	103 118,52 euros
• locataires indigents	13 dossiers pour	68 545,28 euros
• recherches infructueuses	69 dossiers pour	271 863,58 euros

TOTAL	560 161,38 euros
-------	------------------

Si ces créances sont admises en non-valeurs, les poursuites antérieurement instruites ne sont pas pour autant éteintes et le recouvrement sur non-valeurs reste actif.



Au regard des informations qui lui sont communiquées, le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte des admissions en non-valeurs engagées pour l'exercice 2025 pour un montant de 560 161,38 euros.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

888/DRH/CA/17/10/2025

**Contrat d'assurances Prévoyance
Agents de droit public**



Depuis le 1^{er} janvier 2020, le contrat d'assurances pour la prévoyance des collaborateurs d'Angers Loire habitat est géré par l'IPSEC.

Ce contrat, conclu pour 5 ans, court jusqu'au 31 décembre 2025.

Pour traiter ce dossier, Angers Loire habitat a missionné la société Habitat & Territoires Assurances (HTA), conseil en assurances, en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage.

Le nouveau contrat sera passé pour une durée maximale de 4 ans avec effet au 1^{er} janvier 2026.

Dans la mesure où le marché dépasse le seuil des 221 000 € HT, il a été lancé une consultation en appel d'offres européen et ce conformément aux dispositions des articles L2124-2, R2124-2 1° et R2161-2 à R2161-5 du Code de la Commande Publique (CCP).

À la suite de la consultation et de l'analyse des offres présentées en Commission d'appel d'offres du 18 septembre 2025, le marché prévoyance a été attribué à l'entreprise COLLECTEAM associée à Allianz avec la variante n°1 pour les salariés de droit privé et les agents publics.

Les taux de cotisations de la prévoyance sont répartis de la manière suivante :

	COLLECTEAM / ALLIANZ	
En % du SALAIRE	Tranche A	Tranche B
Taux de cotisation	1.65 %	1.65 %
	Ventilation des primes	
Décès	0.76 %	0.76 %
Incapacité	0.45 %	0.45 %
Invalidité	0.44 %	0.44 %
Frais de Gestion	15 %	

Les garanties retenues dans le cadre de la variante n°1 sont les suivantes :

Garanties	Niveau de prise en charge en % du TBI+NBI+RI pour les agents publics
Décès	
Capital décès (toutes causes)	
Tout assuré	300 %
Majoration par enfant ou ascendant à charge	50 %
Double effet	100 %
Capital Invalidité absolue et définitive	
Capital sans enfant à charge	300 %
Majoration familiale par enfant à charge	50 %
Garantie allocation frais d'obsèques	100 % PMSS ⁽¹⁾

Pour les agents publics CNRACL / Incapacité temporaire de travail

Franchise	90 jours glissants
Délai de carence (2)	
Du 91 ^{ème} jour au 365 ^{ème} jour	100 % par 1/360 de la totalité ou de fraction du traitement indiciaire : rémunération nette annuelle augmentée le cas échéant de la NBI sous déduction des prestations versées par Entreprise ou tout autre organisme
Du 366 ^{ème} jour à l'invalidité	85 % par 1/360 de la totalité ou de fraction du Régime indemnitaire (TBI+NBI+) sous déduction des prestations versées par entreprise ou tout autre organisme
Si 1 enfant à charge	85 % de la totalité ou de fraction du Régime indemnitaire (TBI+NBI) sous déduction des prestations versées par entreprise ou tout autre organisme
Si 2 enfants ou plus à charge	85 % de la totalité ou de fraction du Régime indemnitaire (TBI+NBI) sous déduction des prestations versées par entreprise ou tout autre organisme

888/DRH/CA/17/10/2025

Page 3/3

Invalidité ou incapacité permanente

1 ^{ère} catégorie – taux IPP entre 33 % et 60 %	60 % de la rente invalidité de 2 ^{ème} catégorie
66 %	
2 ^{ème} et 3 ^{ème} catégories – taux IPP > 66 %	Le montant de la rente est égal au maximum au produit de 100 % par le traitement indiciaire
Perte de retraite pour invalidité	Versement d'un capital représentant 50 % du Plafond Annuel de la Sécurité Sociale (PASS).



Le Conseil d'administration autorise d'étendre aux agents de droit public le bénéfice du contrat collectif à adhésion obligatoire signé avec COLLECTEAM/ALLIANZ pour la couverture du risque prévoyance.

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

889/DAF/CA/17/10/2025

ALTHI

**Convention de substitution générale
d'Angers Loire habitat à l'OFS**



- ✓ Vu l'article R. 443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les conditions de mise en œuvre de la sécurisation des accédants à la propriété pour les opérations d'accession à la propriété des organismes HLM,
- ✓ Vu l'article L 329-1 du CCH permettant aux Organismes de Fonciers Solidaire (OFS) de réaliser des opérations d'accession à la propriété par le mécanisme du Bail Réel Solidaire (BRS),

Le BRS constitue un outil juridique permettant d'affecter des logements à l'accession à la propriété à titre de résidence principale, pour un prix modéré et destiné à des personnes sous conditions de ressources. Les difficultés pour s'approprier et assumer financièrement dans la durée les implications du statut de propriétaire ou de copropriétaire peuvent davantage survenir, conduisant à une fragilisation de la pérennité des baux, dont l'OFS est le garant sur le long terme.

En cas de difficultés financières ou de la vie du ménage que pourraient rencontrer les acquéreurs, ou en cas de non-respect des clauses fixées par le bail, l'OFS peut être amené à racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue contractuellement.

Dans le cadre des opérations BRS réalisées pour le compte d'Angers Loire habitat, la sécurisation HLM est obligatoire pour que ces BRS puissent relever du service intérêt général (SIEG) HLM.

Cette sécurisation précise que les accédants bénéficient obligatoirement :

- d'une garantie de rachat
→ Par cette garantie, l'organisme HLM vendeur, s'engage à racheter le logement de son acquéreur à un prix minimum garanti pendant les 15 années suivant son acquisition, en cas de difficultés définies par le décret.
- d'une garantie de relogement
→ Cette garantie permet au ménage soumis à des plafonds de ressources, en cas d'échec de son opération d'accession, de bénéficier de 3 offres de logement locatif dans le parc de son vendeur ou d'un autre organisme HLM.

Compte tenu de cette réglementation s'imposant à Angers Loire habitat et de la charge en découlant, l'Office se substituera à l'OFS pour la mise en œuvre de ces garanties au bénéfice des accédants BRS. Une convention de substitution formalisera cet engagement dans le cadre des opérations portées par l'Office. En conséquence pendant les 15 premières années du BRS, la substitution de garantie de rachat en cas de superposition des faits générateurs se fera uniquement par l'organisme HLM au profit de l'OFS.

Elle s'appliquera pour les opérations dont l'opérateur est soit Angers Loire habitat, soit une Société Civile de Construction Vente (SCCV) dans laquelle Angers Loire habitat est associé et pour les biens commercialisés par l'Office.

Au-delà de cette période de 15 ans, les parties conviennent de se revoir et de décider de la poursuite de cette garantie au regard de l'évolution des capacités financières de l'OFS ALTHI.



Après exposé de l'objet de la substitution, le Conseil d'administration :

- ✓ *autorise la mise à disposition de fonds au profit de l'OFS pour le respect de la mise en œuvre de la sécurisation HLM*
- ✓ *autorise le Directeur Général de l'OPH Angers Loire habitat à signer la convention de substitution entre l'OFS et Angers Loire habitat*

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

890/DAF/CA/17/10/2025

ALTHI

**Convention de substitution spécifique d'Angers Loire habitat
pour l'OFS dans l'opération Clos Lafayette
avec la SCCV Angers rue de Frémur**



- ✓ Vu l'article R. 443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les conditions de mise en œuvre de la sécurisation des accédants à la propriété pour les opérations d'accession à la propriété des organismes HLM,
- ✓ Vu l'article L 329-1 du CCH permettant aux Organismes de Fonciers Solidaire (OFS) de réaliser des opérations d'accession à la propriété par le mécanisme du Bail Réel Solidaire (BRS),

Dans le cadre du projet de construction prévu sur l'ancien site du village Saint Exupéry, rue de Frémur à Angers, Angers Loire habitat va proposer une offre de logement abordable en Bail Réel Solidaire (BRS).

Le montage de cette opération validé par délibération 801/ED/CA du 25/04/25 prévoit la participation de l'Office à la SCCV « Angers rue de Frémur » qui en tant qu'opérateur construira 8 appartements destinés à être commercialisés en BRS au sein du programme immobilier « Clos Lafayette ».

Dans le cadre des opérations BRS réalisées pour le compte d'Angers Loire habitat, la sécurisation HLM est obligatoire pour que ces BRS puissent relever du service intérêt général (SIEG) HLM.

Cette sécurisation précise que les accédants bénéficient obligatoirement :

- d'une garantie de rachat
→ Par cette garantie, l'organisme HLM vendeur, s'engage à racheter le logement de son acquéreur à un prix minimum garanti pendant les 15 années suivant son acquisition, en cas de difficultés définies par le décret.
- d'une garantie de relogement
→ Cette garantie permet au ménage soumis à des plafonds de ressources, en cas d'échec de son opération d'accession, de bénéficier de 3 offres de logement locatif dans le parc de son vendeur ou d'un autre organisme HLM. Cette sécurisation des acquéreurs vient répondre aux difficultés qu'ils pourraient rencontrer.

Bien qu'Angers Loire habitat ne soit pas l'opérateur BRS dans le montage de l'opération « Clos Lafayette », l'Office se substituera à l'OFS pour la mise en œuvre de ces garanties au bénéfice des accédants BRS. Une convention de substitution formalisera cet engagement dans le cadre des opérations portées par l'Office. En conséquence pendant les 15 premières années du BRS, la substitution de garantie de rachat en cas de superposition des faits générateurs se fera uniquement par l'organisme HLM au profit de l'OFS.

Au-delà de cette période de 15 ans, les parties conviennent de se revoir et de décider de la poursuite de cette garantie au regard de l'évolution des capacités financières de l'OFS ALTHI.



Après exposé du dossier, le Conseil d'administration :

- ✓ *approuve la substitution d'Angers Loire habitat à l'OFS pour la mise en œuvre de la sécurisation HLM au profit des accédants BRS pour l'opération BRS Clos Lafayette*
- ✓ *autorise le Directeur Général de l'OPH Angers Loire habitat à signer la convention de substitution visant la mise à disposition de fonds au profit de l'OFS pour le paiement de l'indemnité de rachat ainsi que de la mise en œuvre de la garantie de relogement par l'Office.*

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Angers Loire habitat

891/DAF/CA/17/10/2025

ALTHI

**Délibération Convention de substitution spécifique
d'Angers Loire habitat pour l'OFS dans l'opération
Les Passerelles avec la SCCV La Passerelle**



- ✓ Vu l'article R. 443-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixant les conditions de mise en œuvre de la sécurisation des accédants à la propriété pour les opérations d'accession à la propriété des organismes HLM,
- ✓ Vu l'article L 329-1 du CCH permettant aux Organismes de Foncière Solidaire (OFS) de réaliser des opérations d'accession à la propriété par le mécanisme du Bail Réel Solidaire (BRS),

Dans le cadre du projet de construction dénommé « Les Passerelles » en partenariat avec la Société EMBREO, promoteur immobilier, Angers Loire habitat va porter la commercialisation de 5 appartements en BRS. La société EMBREO sera l'opérateur BRS et cèdera les droits à construire à l'OFS.

Dans le cadre de ces opérations BRS réalisées pour le compte d'Angers Loire habitat, la sécurisation HLM est obligatoire pour que ces BRS puissent relever du service intérêt général (SIEG) HLM.

Cette sécurisation précise que les accédants bénéficient obligatoirement :

- d'une garantie de rachat
→ Par cette garantie, l'organisme HLM vendeur, s'engage à racheter le logement de son acquéreur à un prix minimum garanti pendant les 15 années suivant son acquisition, en cas de difficultés définies par le décret.
- d'une garantie de relogement
→ Cette garantie permet au ménage soumis à des plafonds de ressources, en cas d'échec de son opération d'accession, de bénéficier de 3 offres de logement locatif dans le parc de son vendeur ou d'un autre organisme HLM. Cette sécurisation des acquéreurs vient répondre aux difficultés qu'ils pourraient rencontrer.

Bien qu'Angers Loire habitat ne soit pas l'opérateur BRS dans le montage de l'opération « Les Passerelles », l'Office se substituera à l'OFS pour la mise en œuvre de ces garanties au bénéfice des accédants BRS. Une convention de substitution formalisera cet engagement dans le cadre des opérations portées par l'Office. En conséquence pendant les 15 premières années du BRS, la substitution de garantie de rachat en cas de superposition des faits générateurs se fera uniquement par l'organisme HLM au profit de l'OFS.

Au-delà de cette période de 15 ans, les parties conviennent de se revoir et de décider de la poursuite de cette garantie au regard de l'évolution des capacités financières de l'OFS ALTHI.



Après exposé du dossier, le Conseil d'administration :

- ✓ *approuve la substitution d'Angers Loire habitat à l'OFS pour la mise en œuvre de la sécurisation HLM au profit des accédants BRS pour l'opération BRS Les Passerelles*
- ✓ *autorise le Directeur Général de l'OPH Angers Loire habitat à signer la convention de substitution visant la mise à disposition de fonds au profit de l'OFS pour le paiement de l'indemnité de rachat ainsi que de la mise en œuvre de la garantie de relogement par l'Office.*

CONTRE : 0 (zéro)
ABSTENTION : 0 (zéro)
POUR : 21 (vingt et un)



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION