Angers Loire habitat

Conseil d'administration

22 octobre 2026

DELIBERATIONS

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 22 octobre 2026

Sont présents :

• Madame Christelle LARDEUX-COIFFARD	Présidente
• Monsieur Maxence HENRY	Vice-Président
• Monsieur Arnaud HIE	jusqu'à 12h45
• Monsieur Youssouf SENOUSSI	
• Monsieur William BENAISSA	
• Monsieur Philippe BONTEMPS	
• Madame Maryvonne BOURGETEAU	
• Madame Christine STEIN	
• Monsieur Jean-François RAIMBAULT	
• Monsieur Yves SPIESSER	
• Madame Sophie LOUIS	
• Monsieur Daniel FRIDES	
• Madame Evelyne LE FLOCH	
• Monsieur Bruno HOUDAYER	
• Monsieur Eric PANSINI	
• Monsieur Patrice COUSIN	
• Madame Lucie GRAVELEAU	
• Monsieur Benjamin LEMAIRE	
• M. Stéphane BARET (rempl. de Mme Viviane LE TIRILLY)	Représentant du Préfet, DDT
• Monsieur Laurent BORDAS	Directeur général d'Angers Loire habitat

Sont excusés :

- Madame Emilie MOTHE qui a donné pouvoir à Madame Christelle LARDEUX-COIFFARD
- Monsieur Patrice MANGEARD qui a donné pouvoir à Madame Christelle LARDEUX-COIFFARD
- Madame Isabelle RAIMBAULT qui a donné pouvoir à Madame Maryvonne BOURGETEAU
- Madame Josy FROGER qui a donné pouvoir à Monsieur Maxence HENRY
- Monsieur Simon GIGAN qui a donné pouvoir à Monsieur Youssouf SENOUSSI
- Monsieur Christian BACHELIER-LUBIN qui a donné pouvoir à Monsieur Yves SPIESSER
- Monsieur Pascal DEBERTEIX qui a donné pouvoir à Monsieur Yves SPIESSER
- Madame Catherine BRUNET qui a donné pouvoir à Bruno HOUDAYER.
- Monsieur Riad DEKHIL qui n'a pas donné pouvoir
- Monsieur Arnaud HIE qui a donné pouvoir à Monsieur Maxence HENRY à partir de 12h45

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public
à compter du 10 novembre 2026

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-58DJca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

58/DJ/CA/22/10/2026

Composition du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat

Désignation de Madame Emilie MOTHE au sein du Conseil d'administration d'Angers Loire habitat

- ✓ Vu les articles L421-8 et R 421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),
- ✓ Vu le courrier en date du 15 septembre 2026 nous informant de la fin des fonctions d'administrateur de Monsieur Olivier BOURHIS,
- ✓ Vu la délibération réf. DEL-2026-276 en date du 12 octobre 2026 du Conseil de communauté d'Angers Loire Métropole désignant Madame Emilie MOTHE au titre de personne qualifiée,

Considérant les éléments ci-dessus, il convient de prendre en compte la désignation de **Madame Emilie MOTHE** au sein du Conseil d'administration de l'Office au titre de personne qualifiée.

Monsieur Olivier BOURHIS étant également membre de la Commission des finances, Madame Emilie MOTHE le remplacera également dans cette instance.

Le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat prend acte de la fin des fonctions d'administrateur de Monsieur Olivier BOURHIS et de la désignation de Madame Emilie MOTHE en qualité de personne qualifiée au sein du Conseil d'administration.
Madame Emilie MOTHE intégrera à ce titre la Commission des finances en lieu et place de Monsieur Olivier BOURHIS.

CONTRE :	***0***	***(zéro)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***25***	***(vingt-cinq)***
Vote non exprimé	***1***	***(un) : suite retard en séance***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
OPH

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT du CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-59DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

59/DAF/CA/22/10/2026

Budget 2026

➥ Estimation des consommations pour l'année 2026
➥ Estimation du résultat budgétaire 2026

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 2026

Le budget 2026 est en cours d'exécution. La situation présentée intègre une extrapolation du niveau des charges et produits à fin 2026. Les commentaires pouvant être donnés à ce stade sur les grands postes budgétaires sont les suivants :

Au niveau des charges locatives :

- Le budget consacré à la maintenance, comprenant les dépenses d'entretien et de gros entretien, devrait être exécuté à hauteur de 17,9 M€, soit un niveau d'exécution de 100 % du budget prévisionnel, avec un dépassement de 0,2 M€ par rapport aux crédits inscrits au budget.
- Les dépenses des chapitres 61 « Services extérieurs » et 62 « Autres services extérieurs », hors dépenses d'entretien, devraient être inférieures de 1,5 M€ au montant inscrit au budget prévisionnel. Cette évolution s'explique principalement par une moindre consommation des crédits prévus au titre des diagnostics « amiante » à hauteur de 0,1 M€, des dépenses d'intérim à hauteur de 0,1 M€, de la cotisation CGLLS à hauteur de 1 M€ ainsi que des assurances dommages-ouvrage à hauteur de 0,2 M€, notamment en raison du décalage des ordres de service de certaines opérations.
- La charge de taxe foncière devrait s'établir à 98 % du budget prévisionnel.
- Les charges de personnel seront à 98 % budget (- 0,2 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 proche de la médiane des OPH en zone B1 (zone de tension de marché immobilier A/B/C).
- Les charges financières devraient être inférieures d'environ 0,2 M€ au budget alloué. Cette évolution s'explique notamment par la baisse du taux du Livret A, indice de référence dont dépend 88 % de la dette. Après s'être établi à 2,40 % en février 2025, le taux du Livret A a diminué à 1,70 % en août 2025; puis à 1,50 % en février 2026, avant de remonter à 1,70 % en août 2026.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-59DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

- Les frais de déconstruction devraient être inférieurs aux prévisions de 0,1 M€ : les opérations de démolition des logements situés dans les quartiers de Belle-Beille et de Monplaisir, réalisées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), s'achèveront en 2026.

CHARGES au 31/12

CHAPITRES	CHARGES	REALISATIONS N-2 (2024)	REALISATIONS N-1 (2025)	EXERCICE N (2026)		
				budget	realisation	écart
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A		85 689K€	102 225K€	95 499K€	95 131K€	-368K€
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)						
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B	16 823K€	17 876K€	17 899K€	18 328K€	429K€
TOTAL DES CHARGES A+B+(c/6732)		102 512K€	120 101K€	113 398K€	113 460K€	61K€
accession						
EXCEDENT PREVISIONNEL		9 312K€	4 380K€	8 557K€	11 911K€	3 355K€

Au niveau des produits :

- Les produits de l'activité locative devraient être conformes aux prévisions budgétaires 2026. L'impact de la baisse de la RLS décidée en 2025 et 2026, à hauteur de 400 M€ au niveau national sur ces deux exercices, représente pour l'organisme un montant estimé à 1,2 M€. Dans la présentation budgétaire, cette baisse de la RLS a été constatée mais compensée par une hausse de la cotisation CGLLS.

- Les Certificats d'Economie d'Energie 2026 (CEE) devraient être supérieurs au budget de 0.6 M€ en raison du raccordement au réseau de chaleur urbain de plus de 1 500 logements.

- Les produits financiers bénéficient de la hausse des taux d'intérêt. Ils seront supérieurs de 0,1 M€ par rapport au budget 2026. Ils contribuent à atténuer l'impact du niveau élevé des taux d'intérêt sur le coût des emprunts.

- La provision pour gros entretien serait reprise à hauteur de 5,4 M€ supplémentaires par rapport au budget, compte tenu de l'ajustement du calendrier de réalisation de certains travaux de réhabilitation, principalement sur les exercices 2031 et 2032.

- Le résultat net issu des cessions de patrimoine accuserait une baisse de 2,1 M€, consécutive au ralentissement du rythme de vente des logements et au décalage sur l'exercice 2027 de la cession de foncier.

PRODUITS au 31/12

CHAPITRES	PRODUITS	REALISATIONS N-2 (2024)	REALISATIONS N-1 (2025)	EXERCICE N (2026)		
				Budget	realisation	écart
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A		95 393K€	107 109K€	104 300K€	107 110K€	2 810K€
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES						
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	16 430K€	17 372K€	17 655K€	18 261K€	606K€
TOTAL DES PRODUITS A+(c/703)+(c/7723)+B		111 823K€	124 481K€	121 955K€	125 371K€	3 416K€

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-59DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Au niveau de l'activité accession :

Concernant les locaux neufs en 2026, les opérations d'accession représenteraient 4,8 M€ de chiffre d'affaires, répartis entre 23 ventes directes ou PSLA (4,0 M€) et 4 ventes en Bail Réel Solidaire (0,8 M€). La marge brute dégagée s'élèverait à 248 k€ ; en déduisant les charges de gestion et de commercialisation (666 k€), la marge nette ressortirait à - 418 k€.

Au niveau de l'activité de vente de patrimoine :

En 2026, le nombre de logements vendus devrait s'élever à 32 pour 5,5 M€. Il convient d'y ajouter les ventes de quelques fonciers sur Belle Beille dans le cadre du financement du projet NPNRU pour 0,7 M€.

2) Le résultat budgétaire 2026

Globalement, l'exercice 2026 afficherait un résultat supérieur de 3,4 M€ par rapport au budget initial. Cette amélioration s'explique par la diminution de la provision pour gros entretien (5,4 M€), l'allègement de la RLS en 2026 (1,2 M€) et aux moindres dotations aux amortissements (0,6 M€), malgré l'impact négatif de la baisse du volume des cessions de patrimoine (4 M€).

Le tableau de financement 2026 serait le suivant :

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	REALISATIONS N-2 (2024)	REALISATIONS N-1 (2025)	EXERCICE N (2026)
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	86 396K€	106 267K€	78 793K€
	- Immobilisations incorporelles :	276K€	276K€	399K€
	- Immobilisations corporelles :	85 457K€	104 560K€	78 394K€
	- Immobilisations financières :	663K€	1 430K€	
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées	9K€	235K€	
	Remboursement des dettes financières :	15 239K€	16 442K€	16 881K€
	TOTAL DES EMPLOIS	101 645K€	122 944K€	95 674K€
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		16 071K€	
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	101 645K€	139 015K€	95 674K€

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATIONS N-2 (2024)	N-1 (2025)	EXERCICE N (2026)
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	21 614K€	17 830K€	23 536K€
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	7 891K€	27 531K€	11 250K€
	Augmentation des capitaux propres :	7 459K€	6 240K€	3 500K€
	Augmentation des dettes financières :	33 492K€	87 414K€	38 781K€
	TOTAL DES RESSOURCES	70 457K€	139 015K€	77 067K€
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	31 189K€		18 607K€
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	101 645K€	139 015K€	95 674K€

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-59DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 est 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 2026 est estimée à + 7,65 % : 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 2025	Estimé 2026	Budget 2026	Ecart/Budget	variation %
Capacité d'autofinancement	**17 830 k€**	**23 536 k€**	**21 865 k€**	**1 672 k€**	**7,65%**
Remboursement du capital des emprunts	15 362 k€	16 571 k€	15 608 k€	963 k€	
Autofinancement net global	**2 468 k€**	**6 965 k€**	**6 257 k€**	**709 k€**	
en % des loyers	3,8%	10,2%	9,3%		
Résultat	**4 380 k€**	**11 911 k€**	**8 557 k€**	**3 355 k€**	

- 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 2026. Le budget prévoyait un prélèvement en fonds de roulement de 15,5 M€ (43,4% du fonds de roulement). Le prélèvement serait de 18,6 M€ (52,1%) en 2026 soit un prélèvement supplémentaire de 8,7 % : il est en deçà des 10 % réglementaires.

	Budget 2026	**Estimé 2026**	**Ecart**
Variation fonds de roulement en montant et en % du fonds de roulement	- 15 510 K€ - 43,4 %	- 18 607 K€ - 52,1 %	- 3 097 K€ - 8,7 %

Aucune des deux conditions n'étant remplie, il apparait que l'économie globale du budget 2026 n'a pas été bouleversée suivant les critères réglementaires.

Le Conseil d'administration d'Angers Loire habitat prend acte des réalisations budgétaires 2026.

CONTRE : ***0*** ***(zéro)***
ABSTENTION : ***0*** ***(zéro)***
POUR : ***26*** ***(vingt-six)***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
O P H

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

60/DAF/CA/22/10/2026

Débat d'orientations budgétaires

↪ Année 2027

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 2027 s'inscrivent en cohérence des axes stratégiques de l'OPH portés jusqu'alors par le Conseil d'administration sortant à mars 2026 :

- 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.

Le Conseil d'Administration nouvellement installé, sera réuni dans les prochaines semaines pour définir les axes stratégiques du mandat 2026-2032 que sanctionneront pour 2027 les votes budgétaires d'octobre et de décembre 2026.

LE CONTEXTE DU BUDGET 2027

⇨ Après le rebond enregistré à la sortie de la crise sanitaire, l'économie française a progressivement ralenti sous l'effet des différents chocs géopolitiques et économiques. En 2026, l'activité apparaît particulièrement atone : après une croissance nulle au 1er trimestre, la Banque de France estime la progression du PIB à environ 0,2 % au 2ème trimestre. Elle anticipe désormais une croissance de 0,5 % sur l'ensemble de 2026, avant un rebond à 0,9 % en 2027, puis 1,2 % en 2028.

⇨ Dans le bâtiment, l'activité s'est redressée en juin après un mois de mai pénalisé par les jours fériés et les congés. Les chefs d'entreprise anticipaient toutefois une progression limitée en juillet. Les carnets de commandes restent dégradés (solde d'opinion de -6 en juin), traduisant une demande encore insuffisante, notamment dans le gros œuvre et la construction de logements neufs.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

⇨ Les prix de l'énergie et de l'alimentation ont été les principaux moteurs de l'inflation en 2022 et 2023. Après leur reflux en 2024 et au début de 2025, l'année 2026 est marquée par un regain de tensions sur les prix de l'énergie, lié au contexte géopolitique international, tandis que l'inflation alimentaire poursuit sa normalisation. L'inflation moyenne devrait ainsi s'établir autour de 2,5 % en 2026, alors que l'inflation sous-jacente (hors énergie et alimentation) continue de ralentir progressivement. À l'horizon 2027, la détente attendue des prix de l'énergie devrait permettre un retour de l'inflation autour de 1,7 %, proche de la cible de stabilité des prix. Ces perspectives demeurent toutefois entourées d'une forte incertitude, notamment en raison des risques géopolitiques et de l'évolution des marchés de l'énergie.

⇨ Après plusieurs années durant lesquelles les loyers sont restés relativement stables, la forte progression de l'indice de référence des loyers (IRL) observée en 2022 et 2023 avait conduit à des hausses plafonnées à 3,50 %. La hausse de l'IRL s'est ensuite progressivement modérée : +3,26 % au 2e trimestre 2024, +1,04 % au 2e trimestre 2025 et désormais +1,15 % au 2e trimestre 2026. L'IRL sert notamment de référence à la revalorisation annuelle des loyers du parc social au 1er janvier : pour 2026, la hausse maximale résultant de l'IRL du 2e trimestre 2025 était ainsi de 1,04 %.
Par décision de son Conseil d'administration, les loyers des logements d'Angers Loire habitat avaient évolué de 1 % au 1er janvier 2026.
Après le fort ralentissement de l'IRL en 2025, l'indice repart légèrement à la hausse en 2026 (+1,15 %). Cela donne un plafond réglementaire de 1,15 % pour les révisions de loyers au 1er janvier 2027, sous réserves de dispositions spécifiques qui pourraient intervenir d'ici là.

⇨ Après plusieurs années de taux monétaires très faibles, voire négatifs jusqu'en 2021, les taux d'intérêt se sont fortement redressés à partir de 2022, atteignant en 2023-2024 des niveaux qui ont fortement accru le coût du financement des organismes de logement social. Cette évolution a entraîné des conséquences importantes pour Angers Loire habitat : environ 80 % de ses emprunts étant indexés sur le taux du Livret A, la hausse de celui-ci, de 0,50 % en 2021 à 3 % en 2023, a contribué à porter la charge d'intérêts de 2,8 M€ en 2021 à 9,3 M€ en 2025 (8.2M€ au budget 2026).
Parallèlement, la remontée des taux a également accru les produits financiers, ceux-ci passant d'environ 0,5 M€ en 2021 à 3,2 M€ en 2025, permettant ainsi d'atténuer partiellement l'augmentation de la charge financière.
Le reflux du taux du Livret A, passé de 3 % en 2023 à 1,70 % au 1er août 2026, devrait contribuer à alléger progressivement la charge financière d'Angers Loire habitat. Cet effet favorable doit toutefois être mis en regard de la baisse concomitante des produits financiers et du caractère progressif de la répercussion des variations de taux sur l'encours d'emprunts.

⇨ Après leur envolée jusqu'à près de 4 % début 2024, les taux des emprunts immobiliers se sont progressivement détendus pour atteindre environ 3,3 % sur 20 ans à l'été 2026. Ils restent toutefois plus de trois fois supérieurs à leur niveau de 2021, autour de 1 %. Cette remontée a fortement réduit la capacité d'emprunt des ménages : à montant et durée constants, un taux de 3,3 % entraîne une mensualité supérieure d'environ 24 % à celle d'un prêt à 1 %. La baisse des taux observée depuis 2024 améliore progressivement l'accès au crédit, mais ne compense pas totalement le choc de financement, dans un contexte où les prix immobiliers restent élevés.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

⇨ Les lois de finances 2018 et 2019 ont instauré la réduction de loyer de solidarité (RLS), qui conduit les organismes de logements sociaux à réduire le montant des loyers acquittés par les ménages bénéficiant de l'APL, l'État compensant indirectement cette réduction par une diminution des aides personnelles au logement versées aux locataires. Depuis sa mise en œuvre, la RLS constitue ainsi une ponction significative sur les ressources des bailleurs sociaux. Pour Angers Loire habitat, le montant de RLS est passé de 2,5 M€ en 2018 à 2,9 M€ en 2019, puis à 3,0 M€ en 2025. Le mécanisme de péréquation permet toutefois de limiter l'effort demandé aux organismes, notamment en fonction de leur niveau de loyers et de la proportion de ménages bénéficiaires de l'APL. Pour Angers Loire habitat, l'impact net de la RLS s'est ainsi établi à 2,0 M€ en 2018, 2,2 M€ en 2019 et 1,9 M€ en 2025. En 2026, le dispositif évolue favorablement pour les bailleurs sociaux : la cible nationale de RLS est ramenée de 1,1 Md€ en 2025 à 0,9 Md€ en 2026, soit une diminution de 0,2 Md€. Pour Angers Loire habitat, cette évolution devrait toutefois avoir un impact limité sur le montant de RLS nette de la péréquation. En effet, la baisse de la RLS, estimée à environ 0,5 M€, devrait être globalement compensée par une diminution d'un montant comparable de la péréquation, également estimée à environ 0,5 M€. Ainsi, la RLS nette de la péréquation devrait rester globalement stable en 2026.

À ce jour, le contexte politique et budgétaire demeure incertain, à quelques mois de l'élection présidentielle de 2027. Le projet de loi de finances pour 2027, présenté et déposé le 1er octobre 2026, prévoit à ce stade le maintien du niveau national de la RLS à 900 M€, ainsi que le maintien des cotisations des bailleurs sociaux affectées au FNAP, à hauteur de 275 M€.
Il prévoit également la prolongation jusqu'en 2030 de l'exonération de TFPB, portant sa durée à 25 ans pour les opérations concernées, ainsi que le gel des APL. Ce dernier point devra être mis en perspective avec la revalorisation des loyers de 1,15 % en 2027, ces deux évolutions étant désormais décorrélées. Cette situation constitue un point de vigilance quant à l'évolution du pouvoir d'achat des locataires et, indirectement, au risque d'impayés. Dans l'attente du vote du PLF 2027, les orientations budgétaires annoncées s'inscrivent toutefois dans un objectif de maîtrise des dépenses publiques, ce qui pourrait limiter les marges de manœuvre de l'État en matière d'aides au logement et de soutien au secteur du logement social.
Dans ce contexte, la question de l'évolution des loyers en 2027 reste ouverte. Pour Angers Loire habitat, l'éventuelle revalorisation devra rechercher un équilibre entre, d'une part, la préservation du pouvoir d'achat et de la solvabilité des locataires et, d'autre part, la nécessité de préserver les ressources de l'organisme afin de financer l'entretien du patrimoine, la rénovation énergétique et la production de nouveaux logements.

De nombreuses interrogations subsistent quant à l'évolution, à moyen terme, des avantages fiscaux dont bénéficient les organismes de logement social. Ces dispositifs constituent un élément essentiel du modèle économique des bailleurs sociaux et contribuent directement à l'équilibre financier des opérations de construction, de réhabilitation et d'entretien du patrimoine.
Parmi les principaux dispositifs figurent notamment le taux réduit de TVA applicable au logement social, les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), ainsi que l'abattement de 30 % de TFPB pour les logements sociaux situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cet abattement est actuellement prévu pour les impositions établies au titre des années 2025 à 2030.
À ce stade, le PLF 2027 n'étant pas encore voté, il est prématuré de conclure à une remise en cause de ces dispositifs. Toutefois, dans un contexte durable de recherche d'économies budgétaires et de réduction du déficit public, les dépenses fiscales et les exonérations dont bénéficient les différents secteurs de l'économie pourraient faire l'objet d'un réexamen.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Pour les organismes de logement social, l'enjeu est particulièrement important : une réduction, même progressive, de ces avantages fiscaux se traduirait directement par une augmentation des coûts des opérations et/ou une diminution de leur capacité d'autofinancement, alors même que les besoins d'investissement en matière de construction, de rénovation énergétique et d'entretien du patrimoine restent élevés.
La question qui demeure est moins celle d'une suppression immédiate de ces dispositifs que celle de leur pérennité à moyen terme et de leur évolution dans les prochaines lois de finances. Pour Angers Loire habitat, leur maintien constitue un facteur important de sécurisation du modèle économique et de la capacité à financer les investissements futurs.

Malgré les ponctions sur ses finances depuis 8 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.

Les crises successives de ces dernières années — crise sanitaire, poussée inflationniste, tensions sur le pouvoir d'achat et hausse du coût du logement — ont durablement renforcé les fragilités économiques et sociales d'une partie des ménages. Dans ce contexte, le rôle des organismes de logement social demeure plus que jamais essentiel : ils constituent un acteur majeur de la solidarité et de la cohésion sociale, en permettant aux ménages les plus modestes d'accéder à un logement abordable et de s'y maintenir durablement.
Cette mission prend d'autant plus d'importance que la demande de logement social reste élevée, tandis que les ménages sont confrontés à des dépenses contraintes importantes et à des situations de précarité plus nombreuses. Les bailleurs sociaux doivent ainsi concilier leur mission sociale avec la nécessité de préserver leurs équilibres financiers afin de maintenir la qualité du patrimoine, poursuivre les investissements et développer une offre de logements adaptée aux besoins du territoire.
Pour Angers Loire habitat, cet équilibre constitue un enjeu majeur : préserver l'accessibilité du logement pour les ménages tout en maintenant une capacité financière suffisante pour répondre aux besoins croissants en matière d'entretien, de rénovation et de production de logements sociaux.

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 fin 2026 avec la réalisation de ses 25 actions.

Angers Loire habitat poursuit le développement d'une offre nouvelle de logements locatifs à loyers modérés, adaptée aux ressources des ménages du territoire d'Angers Loire Métropole. Cette stratégie s'appuie sur la production de logements financés en PLS, PLUS, et PLAI, avec un objectif de 1 050 logements à livrer entre 2025 et 2028 (hors logements étudiants).

Angers Loire habitat apporte aussi sa pierre à l'édifice des logements étudiants avec la production de plus de 800 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 170 logements livrés sur cette période.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Concomitamment, Angers Loire habitat poursuit la rénovation thermique de ses bâtiments (84 % 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 68 %. 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 2027

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 2021-2026, ce sont 500 M€ investis en dépenses de travaux immobiliers permettant la réhabilitation de 2 308 logements et la construction de 2 127 autres (dont 892 étudiants et 201 en accession sociale) 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 trois années marquées par une forte progression des coûts de construction et de travaux, une stabilisation semble s'opérer depuis 2023. Cette inflexion est confirmée par les enquêtes de la Banque de France auprès des professionnels du secteur, dont l'évolution du solde d'opinion traduit un ralentissement des tensions sur les coûts.

En termes d'amélioration du patrimoine, Angers Loire habitat a réhabilité 3 760 logements entre 2002 et 2008 (540 /an) et 4 470 entre 2009 et 2025 (260 /an). Boosté par la convention NPNRU sur les quartiers de Monplaisir et Belle-Beille, le rythme des réhabilitations revient sur un niveau avoisinant les 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.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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. 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...

Au 30 septembre 2026, le budget d'investissement 2026 concernant les travaux d'amélioration (réhabilitation, remplacement de composants et résidentialisation) était consommé (factures des entreprises) à hauteur de 22,5 %. Le 2ème semestre ne permettra pas d'atteindre la consommation à hauteur du budget alloué. Les réhabilitations Dunant (4.7 M€), pavillons Diffus (3.2 M€), petits collectifs (1.9 M€) et Ecce Homo (2.2 M€) accusent des retards dans leur calendrier de réalisation.

Budget d'investissement en K€	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Budget 2026	30 sept 2026	%
Amélioration du patrimoine	7 612 K€	16 964 K€	17 676 K€	23 639 K€	5 320 K€	22,5 %

LE RENOUVELLEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE

Entre 2002 et 2026, Angers Loire habitat aura procédé à la démolition de 2 162 logements et 143 logements-foyers.

La construction de nouveaux logements sociaux constitue un enjeu majeur pour l'Office, à la fois pour développer son offre locative et pour générer de nouvelles recettes permettant de compenser les démolitions réalisées. Entre 2002 et 2024, le patrimoine a connu une évolution principalement qualitative, grâce aux opérations neuves et aux réhabilitations, mais une progression quantitative limitée : le nombre total de logements n'a augmenté que de 5 % en 22 ans.
L'année 2025 marque toutefois une accélération significative avec la livraison de 806 logements, dont 620 logements étudiants. Ces nouvelles livraisons portent le patrimoine de l'Office à 14 497 logements et équivalents-logements à fin 2025, soit une progression de près de 10 % depuis 2002.
Au-delà de l'accroissement du patrimoine, ces nouvelles opérations permettent de proposer une offre diversifiée et adaptée aux besoins des Angevins, en les accompagnant dans leur parcours résidentiel au sein de la communauté urbaine d'Angers.
En 2026, la dynamique de développement se poursuit avec 407 logements sociaux et 16 logements locatifs intermédiaires prévus à la livraison, contribuant ainsi à renforcer durablement l'offre de logements sur le territoire.

Dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH), Angers Loire habitat a livré en moyenne 330 logements locatifs sociaux par an entre 2009 et 2013. Ce rythme s'est ensuite ralenti, avec une moyenne d'environ 170 logements par an sur la période 2014-2020.
Depuis 2021, la dynamique de production s'est nettement renforcée. Sur la période 2021-2025, la moyenne s'établit à 330 logements sociaux livrés par an, retrouvant ainsi le niveau observé entre 2009 et 2013.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Cette progression traduit la volonté de l'Office de développer son offre locative et de contribuer aux objectifs de production fixés à l'échelle communautaire, notamment dans le cadre du NPNRU et des financements mobilisés au titre du Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

Angers Loire habitat apportera sa pierre à l'édifice des logements étudiants avec la production de 1 012 logements : 170 en 2022 et 620 en 2025 (CROUS), puis 102 en 2026 et 120 en 2027.

Angers Loire habitat s'inscrit pleinement dans les dispositifs de soutien mis en place par Angers Loire Métropole pour maintenir et développer la production de logements locatifs, dans un contexte de ralentissement de l'activité de construction. Cette intervention vise notamment à faciliter la réalisation de programmes immobiliers qui, sans ces dispositifs, pourraient être retardés ou ne pas aboutir. Dans ce cadre, Angers Loire habitat acquiert directement auprès de promoteurs immobiliers des logements financés en logements locatifs intermédiaires (PLI) ou en prêt locatif social (PLS), avec une perspective de revente à l'issue d'une période de 10 / 15 ans. Le volume de logements concernés s'élève aujourd'hui à environ 230 logements en PLI et 200 logements en PLS, contribuant ainsi au soutien de la production neuve et à la diversification de l'offre locative sur le territoire.

Au 30 septembre 2026, le budget d'investissement 2026 consacré à la construction neuve affichait un taux de consommation de 40 %, sur la base des factures comptabilisées. Ce niveau de consommation se répartissait de manière relativement équilibrée entre les acquisitions en VEFA auprès des promoteurs (43 %) et les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage propre par Angers Loire habitat (38 %).
Pour les opérations conduites en maîtrise d'ouvrage propre, le taux de consommation du budget devrait atteindre 60 à 70 % à fin 2026.

Budget d'investissement en K€	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Budget 2026	30 sept 2026	%
Construction neuve locative (MOA ALh)	22 678 K€	52 677 K€	62 355 K€	65 957 K€	25 239 K€	38 %
Achat en VEFA (MOA promoteurs)		6 280 K€	19 039 K€	39 268 K€	16 947 K€	43 %

Après les fortes hausses enregistrées entre 2021 et 2023, la dynamique d'inflation des coûts de construction s'est toutefois nettement modérée. Les données de l'Insee montrent ainsi une progression des coûts de production dans la construction de 2,1 % sur un an au 1er trimestre 2026, traduisant une situation davantage marquée par la stabilisation que par les envolées de prix observées précédemment.
Les résultats des derniers appels d'offres semblent également confirmer cette évolution : les prix tendent à se stabiliser et le nombre d'entreprises répondant aux consultations progresse, ce qui traduit une détente relative du marché. Cette situation peut notamment s'expliquer par le ralentissement de l'activité immobilière, l'amélioration des conditions d'approvisionnement et, plus largement, par la baisse des carnets de commandes des entreprises du bâtiment, qui renforce la concurrence sur les marchés.
Cette détente doit néanmoins être relativisée : le niveau des coûts reste durablement élevé par rapport à 2019 et certains postes continuent d'évoluer de manière différenciée. Les derniers indices publiés par l'Insee montrent notamment des variations encore sensibles selon les corps d'état, avec des hausses observées sur certains postes du bâtiment au printemps 2026.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

La hausse des coûts de construction, conjuguée à l'augmentation du volume de production de logements, conduit à une mobilisation croissante des fonds propres de l'Office pour équilibrer les opérations immobilières. Ainsi, la part de fonds propres mobilisée dans les plans de financement est passée de 13 % en moyenne pour les 714 logements livrés sur la période 2011-2013, à 20 % pour les 483 logements livrés entre 2014 et 2016, représentant alors un effort de plus de 30 K€ par logement. Depuis 2016, le niveau de fonds propres mobilisé s'est globalement stabilisé, se situant autour de 20 à 25 % du financement des opérations. Cette mobilisation constitue un enjeu important pour la capacité de l'Office à poursuivre son programme de développement tout en préservant ses équilibres financiers.

Entre 2014 et 2020, la mobilisation de fonds propres s'établissait à 5 à 6 M€ par an pour un rythme de production d'environ 170 logements par an. Depuis 2021, la reprise de la production, avec un objectif porté à 250 logements par an, s'inscrit dans un contexte de forte hausse des coûts de construction. Cette évolution pèse directement sur les équilibres financiers des opérations et a conduit à accroître sensiblement la part de fonds propres mobilisée, qui, pour certaines opérations, était comprise entre 25 et 40 %. Dans le même temps, le coût moyen d'un logement est passé d'environ 140 K€ à 180 K€, accentuant mécaniquement l'effort financier nécessaire pour assurer l'équilibre des opérations et maintenir le rythme de production.
L'augmentation du coût moyen d'un logement, passé de 140 K€ à 180 K€, soit une hausse de 40 K€ par logement, s'explique principalement par le renchérissement des coûts de construction et du foncier. Parallèlement, le renforcement des exigences environnementales, indispensables à la transition écologique, conduit Angers Loire habitat et ses entreprises partenaires à faire évoluer leurs modèles économiques et leurs pratiques en matière de construction comme de réhabilitation.

Pour préserver l'équilibre des opérations malgré cette hausse des coûts, plusieurs leviers sont mobilisés : une augmentation de l'apport en fonds propres, de l'ordre de 50 K€ par logement, soit environ 12 M€ par an, l'allongement de la durée des emprunts, notamment sur la composante foncière, pouvant désormais atteindre 50 à 80 ans, ainsi que l'acceptation d'un retour à l'équilibre financier plus long des opérations.
Cette capacité d'investissement reste toutefois contrainte par l'évolution du modèle économique du logement social depuis 2018. Les mesures mises en œuvre au niveau national, notamment la réduction de loyer de solidarité (RLS) et l'augmentation de la TVA applicable au secteur, pèsent sur les recettes d'exploitation et limitent la capacité d'Angers Loire habitat à dégager des fonds propres à partir de son activité courante.

Dans ce contexte, la vente de logements constitue un levier de plus en plus important. Elle permet à la fois de favoriser le parcours résidentiel des locataires, avec un objectif d'environ 50 ventes par an, et de dégager les fonds propres nécessaires au financement du développement de l'offre nouvelle. La vente du patrimoine devient ainsi, au-delà de sa vocation sociale, un élément important de l'équilibre financier à long terme du programme de construction neuve.

Angers Loire habitat a par ailleurs consolidé ses fonds propres au cours des dernières années, renforçant ainsi sa capacité à maintenir son niveau de production dans les années à venir. Cette situation doit néanmoins être appréciée au regard de l'intensification récente des investissements : le niveau de fonds propres est passé de 44 M€ à 31 M€ en 2025, sous l'effet notamment du lancement d'un volume important d'opérations de construction et de réhabilitation. Cette évolution traduit la mobilisation des réserves constituées pour accompagner l'effort d'investissement engagé par l'Office.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

LE DEVELOPPEMENT DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Véritable outil de diversification de l'activité de l'Office et de parcours résidentiel pour les locataires, l'accession sociale à la propriété dans le neuf constitue désormais une activité à part entière dans l'offre d'ensemblier développée par Angers Loire habitat.
Compte tenu d'une activité cyclique marquée en 2025 par un faible niveau de livraisons de 5 logements en PSLA dans le cadre de l'opération Juliette à Longuenée-en-Anjou, le développement de l'accession sociale s'accélère. 43 logements devraient ainsi être livrés en 2026, sous les dispositifs du PSLA (39) et du BRS (4), offrant à davantage de ménages la possibilité d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées et abordables.
Engagée depuis 2011, cette activité aura ainsi permis à Angers Loire habitat de construire 451 logements destinés à l'accession à la propriété à fin 2026, confirmant sa place dans la stratégie de diversification et d'accompagnement des parcours résidentiels sur le territoire.

L'un des principaux enjeux est de parvenir à concilier la hausse des coûts de production, qui se sont accrus de manière significative au cours des trois dernières années, avec des prix de vente plafonnés et des capacités financières contraintes pour les ménages candidats à l'accession en PSLA. La remontée des taux d'intérêt, passés d'environ 1 % à 3,3 %, a en effet fortement réduit leur capacité d'emprunt et fragilisé l'équilibre économique des projets d'accession.
Dans ce contexte, un organisme foncier solidaire (OFS) a été créé dans la SAC ALTHI. Ce dispositif permet une diversification intéressante pour développer l'accession sociale à la propriété sur l'agglomération angevine en permettant notamment de mieux dissocier le coût du foncier de celui du logement et ainsi de proposer des prix plus accessibles aux ménages.

UNE GESTION EQUILIBREE SUR LE LONG TERME

Les montages financiers des opérations de réhabilitation et de construction neuve sont analysés sur le long terme et ajustés afin de garantir un niveau de loyer adapté aux capacités des locataires, tout en maîtrisant le niveau d'endettement et la mobilisation des fonds propres. Dans cette perspective, Angers Loire habitat devra mobiliser environ 10 à 15 M€ de fonds propres par an pour accompagner son programme d'investissement.

En 2025, Angers Loire habitat a généré environ 2,5 M€ d'autofinancement et 7,4 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 2025, 13 M€ sur ces fonds propres disponibles les ramenant à 31 M€ à fin 2025.

Afin d'anticiper les impacts financiers des décisions prises et de l'évolution du contexte économique et réglementaire, un prévisionnel financier à dix ans est établi chaque année en complément du budget annuel. Cet outil de pilotage permet d'identifier en amont les éventuelles tensions financières et d'ajuster, si nécessaire, les principaux leviers d'équilibre : niveau d'endettement, mobilisation des fonds propres dans les opérations, rythme des mises en vente, etc.

Cette capacité d'anticipation est essentielle pour préserver durablement l'équilibre de l'exploitation et permettre à l'OPH de poursuivre pleinement ses missions de bailleur social : développer et maintenir une offre de logements accessibles, favoriser l'accès et le maintien dans le logement et accompagner les locataires comme les accédants.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Les projections financières à dix ans intègrent l'ensemble des orientations de la stratégie patrimoniale, notamment les objectifs de décarbonation, ainsi que le plan de développement. Elles prennent également en compte les évolutions législatives et réglementaires susceptibles d'affecter les ressources d'Angers Loire habitat, notamment la RLS, la TVA, la contribution des organismes de logement social au financement du NPNRU ou encore la TFPB.

La simulation fera l'objet d'une actualisation à la rentrée 2026, afin d'intégrer les dernières évolutions économiques, réglementaires et financières ainsi que les nouvelles hypothèses de programmation.

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 puis a diminué en 2025 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 s'est établi à 1.9 M€ en 2025. En 2026, la RLS devrait poursuivre sa diminution, sans toutefois entraîner d'évolution significative de son montant net de la péréquation. La baisse de la RLS, estimée à environ 0,5 M€, devrait en effet être globalement compensée par une diminution d'un montant comparable de la péréquation, également estimée à environ 0,5 M€. Ainsi, malgré la diminution de la RLS brute, la RLS nette de la péréquation devrait demeurer globalement stable en 2026.

L'évolution de l'IRL du 2e trimestre 2026, fixée à 1,15 %, constitue la limite maximale de progression des loyers en 2027. Si un gel de l'évolution des loyers n'est, à ce stade, pas envisagé, le maintien des dépenses du budget de l'État en 2027 au même niveau qu'en 2026 pourrait néanmoins limiter les marges de manœuvre et interroger la capacité à revaloriser les loyers des logements sociaux.
Au-delà de cette éventuelle contrainte réglementaire ou budgétaire, se pose surtout la question de la capacité contributive des locataires. Depuis 2021, ceux-ci ont déjà subi une hausse moyenne de leurs provisions de charges de chauffage de l'ordre de 25 € par mois, à laquelle se sont ajoutées les revalorisations successives des loyers : +3,5 % en 2023, +3 % en 2024, +2,5 % en 2025 et +1 % en 2026, soit une augmentation cumulée représentant environ une trentaine d'euros par mois sur la période 2022-2026.

Avec la mesure prévue dans le PLF 2027 relative au gel des APL, une vigilance particulière devra être portée à l'évolution du pouvoir d'achat des locataires. Cette mesure pourrait en effet accroître leur taux d'effort, notamment dans un contexte où les loyers augmenteraient de 1,15 %, et ainsi renforcer indirectement le risque d'impayés.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Les mises en service de 423 logements neufs en 2026 (dont 102 logements étudiants et 16 logements locatifs intermédiaires) devraient générer 0,9 M€ de recettes supplémentaires en 2026 et 2,0 M€ en 2027.
Les 446 logements livrés (dont 120 logements étudiants) en 2027 apporteront 0,9 M€ au budget 2027 et 2,4 M€ en 2028.

La gestion locative d'Angers Loire habitat se traduit budgétairement dans la maitrise 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 en montant, mais ont augmenté en nombre de débiteurs (+ 15) soit 1 907 K€ pour 1 871 débiteurs en septembre 2026, contre 2 165 K€ pour 1 856 débiteurs en septembre 2025.

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

- ✓ l'obtention du concours de la force publique suite à la décision judiciaire d'expulsion, 38 expulsions en 2025 contre 15 en 2024 ;
- ✓ l'inflation des prix des dépenses contraintes (alimentation, énergie) ;
- ✓ la baisse du nombre de bénéficiaires d'APL (voir ci-dessous).

La hausse du coût de l'énergie en 2025, conjuguée au maintien des provisions de charges au niveau de 2024, a entraîné une diminution des remboursements liés à la régularisation des charges, qui s'établissent à 0,9 M€ en 2025 contre 1,7 M€ en 2024. Cette évolution a ainsi limité l'effet de la régularisation des charges sur la résorption des impayés.

Les créances des locataires partis ont progressé, notamment sous l'effet des expulsions intervenues en 2025, qui ont entraîné le transfert de dettes importantes des locataires présents vers les locataires partis. À fin septembre 2026, elles s'élèvent ainsi à 2 412 K€ pour 869 débiteurs, contre 2 196 K€ pour 928 débiteurs en septembre 2025. Cette évolution se traduit par une hausse significative de la dette moyenne par locataire parti, passée de 2 237 € à 2 776 €. Cette augmentation s'explique principalement par la bascule de créances élevées des locataires présents vers les locataires partis, dans un contexte d'expulsions tardives, notamment en raison des délais liés à l'obtention du concours de la force publique.

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 0,5 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 5 800 actuellement.

Le nombre de logements vacants s'établit à 281 à fin septembre 2026, en nette diminution par rapport aux 379 logements enregistrés à fin septembre 2025. Cette baisse s'explique principalement par l'avancement du projet de rénovation urbaine angevin et par la fin de la vacance liée aux opérations de démolitions des 24 logements de Belle-Beille et des 142 logements de Monplaisir.

Le coût de la vacance (loyers) est estimé à 1.5 M€ sur 2026 et 1.4 M€ sur 2027 dont 0,4 M€ pour le portage des opérations de restructuration de Savary.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Globalement, les produits sont les suivants :

	2023	2024	2025	**Estimé 2026**	**Prévis. 2027**
Loyers logements hors RLS	53 247 K€	55 119 K€	57 041 K€	58 838 K€	60 776 K€
Evolution des loyers votée par le CA	*3,50 %*	*3,00 %*	*2,50 %*	*1,00%*	*?*
RLS	- 3 613 K€	- 3 689 K€	- 3 017 K€	-2 600 K€	-2 200 K€
Péréquation RLS	1 339 K€	1 247 K€	1 110K€	556 K€	135 K€
Autres loyers hors PSLA	8 263 K€	8 624 K€	9 864 K€	11 078 K€	11 149 K€
CEE	875 K€	1 064 K€	1 207 K€	1 500 K€	7 500 K€
Dégrèvement TFPB	4 342 K€	3 874 K€	2 403 K€	4 000 K€	4 000 K€
Vente accession neuf et PSLA	4 149 K€	5 403 K€	5 340 K€	4 041 K€	10 594 K€
Vente accession BRS				753 K€	
Vente terrains à bâtir	78 K€	61 K€	200 K€	0 K€	376 K€
Vente logements Hlm	4 885 K€	6 786 K€	6 503 K€	5 518 K€	6 300 K€
Autres ventes (foncier, garages...)	2 275 K€	1 028 K€	1 736 K€	732 K€	3 000 K€

Les dégrèvements de TFPB devraient être conformes aux prévisions budgétaires (4 M€) en 2026.
À noter que l'administration fiscale se montre de plus en plus restrictive dans l'appréciation des dépenses éligibles aux dégrèvements. Elle a ainsi contesté, au titre des années 2025 et 2026, un montant de 650 K€ de dégrèvements portant notamment sur des dépenses d'interphonie et de remplacement de revêtements de sols. L'Office a engagé une procédure afin de faire reconnaître l'éligibilité des dépenses et d'obtenir les dégrèvements correspondants.

Concernant les **ventes de logements Hlm**, à fin juillet 2026 : 2.5 M€ sont actés et comptabilisés pour les logements anciens (14 ventes). Le volume de vente devrait atteindre 5.5 M€ pour 32 logements. A cela, il conviendra d'ajouter la vente de terrains sur Belle-Beille à la suite de la démolition des logements (0,8 M€). Pour 2027, l'objectif sera de maintenir un volume de vente en cohérence avec les besoins de fonds propres de l'office (35 logements et 6,3 M€ de chiffre d'affaires)

En ce qui concerne les ventes de lots neufs, 27 actes devraient être réalisés (levées d'option PSLA, BRS ou ventes directes). Le chiffre d'affaires global pour l'activité d'accession locaux neufs est estimé à 4,8 M€ en 2026 avec 1 M€ déjà actés à fin juillet.

<u>En charges récupérées auprès des locataires :</u>

Le chauffage au gaz couvre les besoins de près de 65 % des logements d'Angers Loire habitat, dont environ la moitié est équipée d'un chauffage collectif.

La forte hausse du prix du gaz engagée à partir de l'automne 2021 a conduit Angers Loire habitat à augmenter progressivement, jusqu'en 2023, les provisions mensuelles de charges des logements concernés par le chauffage collectif, à hauteur d'environ 25 € par mois. Cette mesure a permis d'absorber une hausse des charges de 1,2 M€, après prise en compte du bouclier tarifaire mis en place par l'État afin de limiter l'impact de l'inflation sur les ménages en 2022 et 2023.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

S'agissant de l'électricité, les coûts devraient continuer à progresser dans les prochaines années, sous l'effet notamment de l'évolution des tarifs. Le budget consacré par Angers Loire habitat à l'électricité pour les équipements et services des immeubles (minuterie, ascenseurs, chaufferies, VMC, etc.) pourrait ainsi passer de 1 M€ actuellement à environ 2,5 M€ à terme. Cette évolution représenterait une hausse estimée de 10 à 15 € par mois des charges pour les locataires. À titre d'illustration, les dépenses d'électricité ont déjà augmenté de 50 % entre 2023 et 2025, pour atteindre 1,6 M€.

En charges :

Les principales dépenses de l'organisme en 2026 sont le remboursement de la dette (35 %), la maintenance locative (26 %), la taxe foncière (13 %), ainsi que les frais de gestion et de personnel (26 %). Structurellement, en 2026, l'OPH fait face à des charges égales à 103 % 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 1.9 M€ en impact net de péréquation en 2025 ;
- ✓ la hausse des cotisations obligatoires CGLLS pour le financement du budget de l'Etat;
- ✓ 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 que l'OPH renforce sur le patrimoine et 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 1,7 % en août 2026 : la charge passe de 2,8 M€ en 2021 à 8,2 M€ en 2026 ;
- ✓ malgré l'abattement TFPB en QPV (2,1 M€), la taxe foncière reste un poids important dans le budget (9,2 M€ au budget 2026) avec la hausse des assiettes de cette taxe (revalorisation des valeurs locatives cadastrales d'environ +15 % depuis 2021, malgré un ralentissement marqué des revalorisations depuis 2024).

La **taxe foncière** représente 13 % des loyers avec un volume de 9,0 M€ (abattement 2,1 M€ QPV déduit). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères représente 2,2 M€.

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025	**Estimé 2026**	**Prévis. 2027**	Médiane 2024 OPH B1
Taxes foncières (hors bâtiments administratifs)	9 039 K€	9 226 K€	9 155 K€	9 004 K€	8 856 K€	
% loyers	15,3 %	15,1 %	14,1 %	13,3 %	12,7 %	13,3 %
En € par logement soumis	845 €	880 €	881 €	884 €	907 €	693 €

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Le budget « taxe foncière » devrait évoluer ainsi en 2027 :

- ✓ - 300 K€ suite aux ventes de patrimoine 2026, fin de baux et démolitions ;
- ✓ + 152 K€ avec la revalorisation des valeurs locatives de l'ensemble du patrimoine : le niveau d'inflation actuel permet d'envisager sur 2027 une revalorisation de 2.6 % ;
- ✓ 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 2026 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 (6 756 logements en QPV). Le montant de l'abattement sera de 2,1 M€ en 2026 et en 2027 si le taux d'abattement de 30 % est confirmé dans la loi de finances de 2027.
- ✓ La pause constatée sur l'évolution des taux d'imposition des communes d'Angers Loire Métropole pourrait être prolongée en 2027.

La **maintenance** (22/30 % avec le gros entretien et entretien courant) a vu son niveau budgétaire augmenter fortement en 2025, il diminuera légèrement en 2026 et continuera d'accompagner les opérations de réhabilitations et les agences dans la maintenance du patrimoine.

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025	**Estimé 2026**	**Prévis. 2027**	Médiane 2024
Gros entretien	10 439 K€	12 058 K€	15 845 K€	14 365 K€	14 091 K€	OPH B1
Entretien courant	2 964 K€	3 181 K€	3 484 K€	3 499 K€	3 654K€	
Maintenance locative	13 403 K€	15 239 K€	19 330 K€	17 864 K€	17 745 K€	
% loyers	22,6 %	24,9 %	29,7 %	26,3 %	25,4 %	16,0 %
en € par logement	979 €	1 099 €	1 333 €	1 232 €	1 228 €	698 €

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 (84 % 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.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 (CUS) par les services de l'Etat et lors des contrôles de l'ANCOLS.

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Estimé 2026	Prévis. 2027	Médiane 2024 OPH B1
* Personnel non récupérable Y c intérim	11 199 K€	12 092 K€	12 585 K€	13 429 K€	14 366 K€	
* autres dépenses hors CGLLS	3 288 K€	3 983 K€	3 985 K€	4 282 K€	4 645K€	
% loyers	24,5 %	26,2 %	25,5 %	26,1 %	27,2 %	27,2 %
en € par logement	1 059 €	1 159 €	1 143 €	1 222 €	1 316 €	1 176 €
* CGLLS (hors péréquation)	967 K€	1 210 K€	974 K€	704 K€	1 135 K€	
* CGLLS (péréquation)	- 920 K€	- 1 162 K€	- 927 K€	-556 K€	-135 K€	

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

- ✓ le développement de nouveaux outils numériques (+170 K€ /an) ;
- ✓ l'externalisation de nouvelles prestations (enquêtes, recyclage, LNA...) ;
- ✓ la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation (véhicules électriques) ;
- ✓ l'amélioration des conditions de travail depuis 2017 (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 s'élevait à environ 100 K€ par an jusqu'en 2010, a fortement progressé depuis, pour atteindre 0,7 M€ en 2026. Après les relèvements des taux d'assujettissement intervenus en 2019 et 2020, le niveau des cotisations s'est ensuite stabilisé jusqu'en 2025. Ces contributions participent notamment au financement du NPNRU et du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).

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 248 entre 2019 et 2025 ;
- ✓ un niveau de dépenses de formation (3 % de la masse salariale en 2025) ;
- ✓ 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.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

La masse salariale a progressé de 12,4 % de 2023 à 2025. Cette évolution s'explique notamment par les créations de postes intervenues entre 2023 et 2025, ainsi que par la mise en place de la prime d'ancienneté. Cette progression doit être mise en regard de celle du patrimoine locatif, qui a augmenté de 6 % entre 2022 et 2025, et de celle des loyers nets de RLS, en hausse de 14 % sur la même période. Le ratio des frais de personnel par logement demeure supérieur à la médiane des organismes comparables depuis 2013. En revanche, le ratio global des frais de fonctionnement, intégrant les frais de personnel et les autres dépenses d'exploitation, reste proche de la médiane observée pour les offices de même catégorie en zone B1.
Dans un contexte marqué par la raréfaction des ressources, notamment sous l'effet de la RLS, et par les exigences croissantes des organes de contrôle du secteur du logement social, la maîtrise de la masse salariale constitue ainsi un enjeu majeur de soutenabilité financière et de préservation des capacités d'autofinancement.

Cependant, la mise en œuvre de la stratégie de renforcement de la proximité et de développement de la construction nécessite de mobiliser des moyens supplémentaires à court terme, dont les coûts ont vocation à être progressivement compensés par les nouveaux loyers générés par l'accroissement du patrimoine.
L'atterrissage 2026 prévoit ainsi une nouvelle progression des charges de personnel, de l'ordre de 6,7 % par rapport au réalisé 2025. Les dépenses de fonctionnement poursuivent également leur progression afin d'accompagner les besoins liés au développement de l'activité et de prendre en compte les effets de l'inflation, tout en veillant à maintenir un niveau de charges cohérent avec l'évolution des loyers et le volume de logements gérés.

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 (88 % 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 dégageant de nouvelles capacités d'endettement à court et long terme.

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Estimé 2025	Prévis. 2027	Médiane 2024 OPH B1
Annuité hors PSLA	27 321 K€	23 565 K€	24 502 K€	23 999 K€	24 956 K€	
% loyers	46,1 %	38,4 %	37,7 %	35,4 %	35,7 %	36,1 %

La hausse de l'inflation a entraîné une forte remontée du taux du Livret A, passé de 0,50 % en 2021 à 3 % en février 2023. Après plusieurs baisses successives, à 2,4 % puis 1,7 % au 1er août 2025 et 1,5 % au 1er février 2026, le taux a légèrement rebondi pour atteindre 1,7 % au 1er août 2026. Cette évolution des taux a eu un impact majeur sur la charge financière d'Angers Loire habitat, dont la charge d'intérêts est passée de 2,8 M€ en 2021 à 8,2 M€ en 2026. Les premières conséquences favorables de la baisse du Livret A ont toutefois commencé à se faire sentir en 2026. À titre indicatif, une variation de 25 points de base du taux du Livret A entraîne une évolution d'environ 886 K€ de la charge annuelle d'intérêts, tandis que le mécanisme d'amortissement conduit à reporter environ 757 K€ de remboursement annuel. L'impact net sur l'autofinancement est ainsi estimé à 129 K€ pour une hausse de 25 points de base, et dans des proportions équivalentes à la baisse.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Compte tenu de l'ensemble des éléments contextuels, des grandes lignes budgétaires 2026 proposées, l'autofinancement prévisionnel 2026 serait de 10,2 %. Les premières approches du budget 2027 poserait l'autofinancement sur un niveau supérieur.

	Réalisé 2025	Budget 2026	Estimé 2026	Ecart / budget	Variation %
Capacité d'autofinancement	17 830 K€	21 865 K€	23 536 K€	1 672 K€	7,65 %
Remboursement du capital des emprunts	15 362 K€	15 608 K€	16 571 K€	963 K€	
Autofinancement net	2 468 K€	6 257 K€	6 965 K€	709 K€	
en % des loyers	3,8 %	9,3 %	10,2 %		

Service de la dette

Le financement des opérations nécessite le recours à l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts, dont les prêts sont majoritairement indexés sur le Livret A. 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 385 millions d'euros au 31 décembre 2025 et 408 millions d'euros au 30 septembre 2026. 86 % de cette dette financière est détenue par la Caisse des Dépôts. La dette se répartit ainsi : 88 % est indexé sur le Livret A, 8 % est en taux fixe et 4 % indexé en taux variable (Euribor/Inflation).
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 408 M€ de dette financière au 30 septembre, on relève 6,6 M€ d'emprunts PSLA qui permettent le portage des opérations PSLA pendant la phase locative, et 0,9 M€ pour la rénovation du siège et 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 1er 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.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Selon la délégation de pouvoir transmise par le Conseil d'Administration de l'OPH, le Directeur général a signé pour 43.53 millions d'euros d'emprunts auprès de la Caisse des Dépôts depuis octobre 2025 :

• Les Bayotières (Bouchemaine)	827 K€
• La Moinerie - Tranche 2 (Saint Martin du Fouilloux)	3 854 K€
• Jardins d'Adèle (Montreuil Juigné)	7 166 K€
• Résidence SERENA VEFA (Ecouflant)	2 084 K€
• VEFA COGEDIM (Angers)	5 072 K€
• Arborelle (Verrières en Anjou)	4 524 K€
• VEFA 140 rue de la Pyramide (Ponts de Cé)	837 K€
• Cépage vendange - VEFA ARC (Verrières en Anjou)	4 534K€
• Jardins d'Amytis VEFA Marignan (Angers)	3 482 K€
• Réhabilitation ilot est 167 logements (Angers)	5 100 K€
• Réhabilitation Hameau de l'Etang (Angers)	1 500 K€
• CDC 13 logements (Feneu)	1 150 K€
• CDC 4 logements (St Léger des Bois)	465 K€
• CDC rue Italie 3 Lgts (Montreuil Juigné)	460 K€
• CDC 5 logts rue des Poiriers (Montreuil Juigné)	610 K€
• Résidence Hanneloup (Angers)	243 K€
• Clos des Vignes 2 (Soucelles)	1 240 K€
• Réhabilitation Corbeille d'Argent (Angers) NPNRU	380 K€

Il a également signé pour 0.5 M€ d'emprunts auprès d'Action Logement :

• Les Bayotières (Bouchemaine)	36 K€
• Hauts de Loire (Ponts de Cé)	72 K€
• Jardins d'Adèle (Montreuil Juigné)	60 K€
• Arborelle (Verrières en Anjou)	96 K€
• VEFA 140 rue de la Pyramide (Ponts de Cé)	24 K€
• Chateau d'Orgemont (Angers) VEFA	36K€
• Clos Lafayette_VEFA_6 maisons PLS (Angers)	36K€
• Cépage vendange - VEFA ARC (Verrières en Anjou)	48 K€
• Jardins d'Amytis VEFA Marignan (Angers)	84K€

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-60DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Afin de réduire le coût de la dette et du portage financier pendant la phase de travaux, les emprunts sont mobilisés soit au cours de la période de préfinancement, soit à la livraison du bien ou à l'achèvement des travaux de réhabilitation.

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 (5,5 M€), Société Générale (14 M€) Banque Populaire (10 M€), Banque Postale (2 M€), Crédit Agricole (10 M€), Caisse d'Epargne (16 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 (AA-), Société générale (A+) Banque Populaire (A+ BPCE), Banque Postale (A), Crédit Agricole (AA-), Caisse d'Epargne (A+ BPCE), et EDEL (A+ BPCE).

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

Le préfinancement des opérations locatives est assuré principalement par les emprunts Caisse des Dépôts ou de 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 28 M€ au Crédit Agricole.
La trésorerie, nette de ces lignes de trésorerie, est de l'ordre de 45 millions d'euros à fin septembre 2026.

Les orientations budgétaires 2027 sont portées au débat avant le vote attendu d'un projet de loi de finances 2027, 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 2027.

CONTRE :	***6***	***(six)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***20***	***(vingt)***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
OPH

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-61DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

61/DAF/CA/22/10/2026

Evolution des loyers

Grille des loyers pour l'année 2027

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 2027 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 2026 a évolué de 1,15 % par rapport à 2025. Jusqu'à présent, cet indice sert réglementairement de base de revalorisation de l'APL au 1er octobre et des loyers maximums des conventions au 1er 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 2027 est 1,15 % 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 resté en place restera sur les conditions contractuelles antérieures. Les opérations en acquisition amélioration concernées à fin septembre 2026 (logements occupés) sont : 12 place Monprofit à Angers, rue Constant Lemoine à Angers, 40 avenue Patton à Angers, Grandes Pannes à Angers, Bizot à Angers, 136 rue Larevellière 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 des résidences Louis Magne et Nobel, gérés directement par Angers Loire habitat, évolueront au 1er janvier sur la base de l'évolution de l'IRL du deuxième trimestre de l'année.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-61DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 2026 Tarif appliqué (locataire en place)	PU maxi Convention Janvier 2026	PU à la relocation	Coeff. rapport PU maxi
601	Rue Raphaël Berry - 147 rue René Gasnier (programme vente)	HLMO	10	35,45	43,75	39,38	0,90
602	Rue René Oger	PSR	34	41,06	54,99	43,99	0,80
803	Pavillons Blancheraie (programme vente)	AUT-77	2	38,33	43,75	39,38	0,90
3900	Trémolières	PSR	64	30,64 / 35	43,75	35,00	0,80
9204	2 à 36 1 à 11 rue Prosper Bigeard - Pavillons (programme vente)	HBM	7	37,20	43,95	39,56	0.90

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

Ces loyers à la relocation des locataires entrants en 2027 évolueront en fonction de la variation de l'IRL du deuxième trimestre (1,15 %) au 1er janvier 2027.

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
- 5000 Picotière 128 logements
- 5100 République 110 logements
- 5300 Commerce 36 logements
- 5500 Roi de Pologne 30 logements
- 5600 Paul Pousset 80 logements (programme de vente)
- 5601 Paul Pousset II 26 logements (programme de vente)
- 5900 La Révellière 83 logements
- 5901 La Révellière II 53 logements
- 6000 Hameau Etang 64 logements
- 6900 Zéphirs 15 logements

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-61DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

- 7300 Yolande d'Aragon 19 logements (programme de vente)
- 7400 Gâte Argent 55 logements (programme de vente)
- 7600 Beaurepaire 75 logements
- 7700 Triballerie 59 logements
- 7900 Les Pépinières 34 logements (programme de vente)
- 8200 La Corderie 10 logements (programme de vente)
- 8500 Paul Cézanne 35 logements collectifs
- 8700 Brionneau 11 logements (programme de vente)
- 8800 Les Sarments 60 logements
- 9207 Les Elfes 51 logements (programme de vente)
- 9300 Les Ceps 61 logements
- 9700 Petit Prince 75 logements
- 9701 Petit Prince II 40 logements (programme de vente)
- 9709 Les Peintres 31 logements collectifs (programme de vente)

5. Loyer des garages et parkings

Il est rappelé que les loyers des garages et parkings évoluent selon les mêmes modalités que les loyers des logements, conformément aux dispositions de la loi relative à la lutte contre les exclusions.
Toutefois, afin de tenir compte de la situation du marché et de l'attractivité de certains secteurs, il est proposé de maintenir, lors de la relocation à des personnes non-locataires, une majoration des loyers des garages comprise entre 25 % et 50 %, selon leur localisation.

Cette majoration s'applique comme suit :

- + 50 % pour les garages situés en centre-ville, au sein des ensembles immobiliers suivants : République, Boisnet, Zéphirs, Commerce, Hermione 2, Mendès France et Résidence Le Parc ;
- + 25 % pour les autres secteurs, concernant les ensembles immobiliers René Rouchy et Ailsa

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.

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-61DAFca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 1er janvier 2027, 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 1,15 %, 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 :	***7***	***(sept)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***19***	***(dix-neuf)***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
OPH

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-62DCPca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

62/DCP/CA/22/10/2026

Abandon de créances locatives

Loyers charges et indemnités locatives année 2026

Il est présenté au Conseil d'administration un état de créances de locataires dont l'irrécouvrabilité 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 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 **55 dossiers** s'élève **98 139,52 euros.**

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

• rétablissement personnel	34 dossiers pour	97 857,45 euros
• créances inférieures à 50 €	21 dossiers pour	282,07 euros
	TOTAL	**98 139,52 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 décide l'abandon des créances pour les 21 dossiers présentant des montants inférieurs à 50 €.

CONTRE :	***0***	***(zéro)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***22***	***(vingt-deux)***
Votes non exprimés	***4***	***(quatre) : suite absences au moment du vote***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
O P H

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT du CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-63DCPca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

63/DCP/CA/22/10/2026

Admissions en non-valeurs locatives

Loyers charges et indemnités locatives année 2026

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 **787 320,27 euros** représentant 189 dossiers de locataires dont les dates de départ s'échelonnent de **2002 à 2026** (suivant le détail ci-après) est proposé en non-valeurs :

Année	Nb de dossiers	Montant en euros
2002	1	1 212,68 €
2003	1	1 904,34 €
2004	2	9 072,80 €
2005	4	4 469,68 €
2006	1	1 500,23 €
2007	1	618,17 €
2008	5	8 536,56 €
2009	6	20 083,08 €
2010	3	4 156,07 €
2011	10	37 306,74 €
2012	2	16 070,70 €
2013	6	2 475,42 €
2014	1	2 975,34 €
2015	1	1 657,62 €
2016	4	7 424,42 €
2017	3	13 868,68 €
2018	1	9 854,34 €
2020	3	21 060,23 €
2021	4	16 369,35 €
2022	7	29 150,41 €
2023	8	9 938,66 €
2024	37	107 150 €
2025	67	419 367,50 €
2026	11	41 097,25 €

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-63DCPca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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

• locataires décédés	22 dossiers pour	108 210,84 euros
• poursuites inopérantes	135 dossiers pour	549 315,22 euros
• locataires indigents	13 dossiers pour	78 736,00 euros
• recherches infructueuses	19 dossiers pour	51 058,21 euros
	TOTAL	**787 320,27 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 2026 pour un montant de 787 320,27 euros.

CONTRE :	***0***	***(zéro)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***25***	***(vingt-cinq)***
Vote non exprimé	***1***	***(un) : suite absence au moment du vote***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
OPH

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ
CONFORME
LE PRÉSIDENT du
CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-64DEDca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

64/DED/CA/22/10/2026

Angers – Belle-Beille « La Rose de Noël »

Désaffectation et déclassement du domaine public

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Angers Loire habitat a procédé à la démolition d'un ensemble immobilier sis au 53 rue Hamelin à ANGERS, autorisée en date du 26 avril 2024.

Cet ensemble de plusieurs bâtiments situés sur la parcelle cadastrée section EX numéro 445, d'une contenance totale d'environ 2 952 m², était loué par le CCAS d'Angers en tant que Foyer de Personnes Agées. Les derniers occupants de la Résidence Autonomie dite « La Rose de Noël » ont bénéficié d'un accompagnement au relogement par le CCAS.

L'emprise relevant du domaine public d'Angers Loire habitat en raison de son ancienne affectation au CCAS, il lui appartient, en sa qualité de propriétaire, d'en constater la désaffectation puis d'en prononcer le déclassement.

Le bien ayant fait l'objet d'une démolition au cours de l'année 2025, il est demandé au Conseil d'administration de constater la désaffectation du bien et de prononcer le déclassement du domaine public.

Le Conseil d'administration de l'OPH Angers Loire habitat :

- ✓ ***constate la désaffectation du bien,***
- ✓ ***prononce le déclassement du domaine public.***

CONTRE :	***0***	***(zéro)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***26***	***(vingt-six)***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
O P H

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT du CONSEIL d'ADMINISTRATION

Accusé de réception en préfecture
049-389106865-20261022-65DEDca22102026-DE
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

Angers Loire habitat

65/DED/CA/22/10/2026

Angers – Belle-Beille

Autorisation de vente du terrain 53 rue Hamelin

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, Angers Loire habitat a procédé à la démolition d'un ensemble immobilier sis au 53 rue Hamelin à ANGERS.

Cet ensemble de plusieurs bâtiments était loué par le CCAS d'Angers en tant que Foyer de Personnes Agées. Les derniers occupants de la Résidence Autonomie dite « La Rose de Noël » ont bénéficié d'un accompagnement au relogement par le CCAS. Le bâtiment libéré a été démoli au cours de l'année 2025.

Une délibération précédente ayant constaté la désaffectation du bien et prononcé le déclassement du domaine public, il convient de mettre en vente le foncier libéré par la démolition.

La Communauté urbaine a nommé ALTER Public comme aménageur de la ZAC Belle-Beille.

La Convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine précise, après de longues négociations, que l'ensemble des partenaires a acté un prix de vente des terrains libérés à l'estimation des Domaines, à savoir 110 € HT du m² de foncier sur Belle-Beille.

La signature de cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration de l'OPH en date du 5 septembre 2018.

La parcelle cadastrée section EX numéro 445 est d'une contenance totale d'environ 2 952 m².

Interrogé, le Pôle d'évaluation domaniale a rendu réponse sur le prix proposé en date du 5 juin 2026. Il est fait mention de ce qui suit littéralement rapporté : « *La valeur vénale du bien est arbitrée à 110 € du m². Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur n'est assortie d'aucune marge d'appréciation.* »

Le Conseil d'administration :

- ✓ ***confirme la position de vendre les terrains libérés à ALTER ;***
- ✓ ***valide la vente au prix du Pôle d'évaluation domaniale, soit 110 € HT / m² de terrain ;***
- ✓ ***autorise la signature par le Directeur général de l'OPH Angers Loire habitat des actes qui en découleront.***

CONTRE :	***0***	***(zéro)***
ABSTENTION :	***0***	***(zéro)***
POUR :	***26***	***(vingt-six)***

ANGERS LOIRE HABITAT
4, rue de la Rame
ANGERS
M.-&-L.
OPH

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT du CONSEIL d'ADMINISTRATION