



# Loyer et charges : Hamaris répond à vos questions !

## Pourquoi mon loyer a-t-il augmenté au 1<sup>er</sup> janvier ?

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, Hamaris applique une augmentation de loyer de 3,5%, votée par le Conseil d'Administration et basée sur l'indice de référence des loyers (IRL\*).
- Ces hausses de loyer sont comprises entre 10€ et 15€ par mois pour les logements concernés depuis juillet 2022 et correspondent au taux de revalorisation des APL appliqué au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (Pour ceux qui en bénéficient).
- Cette augmentation est nécessaire au fonctionnement d'Hamaris qui subit également la hausse du coût des charges (taux d'intérêt des emprunts, coûts de la construction, de l'énergie, des impôts locaux...). Elle contribue également à la poursuite des investissements réalisés par Hamaris notamment en matière de rénovation énergétique des bâtiments. Ces travaux permettent une meilleure maîtrise des charges et participent à limiter l'impact sur votre pouvoir d'achat.

\* L'évolution annuelle de l'IRL détermine le maximum de l'augmentation du loyer que votre bailleur peut appliquer pour l'année à venir. Le nouvel IRL publié le 13 juillet 2022 par l'Insee s'élève désormais à 135,84, ce qui représente une hausse annuelle de 3,60 %.

## Comment est calculé mon loyer ?

• Le montant du loyer d'un logement social est fixé selon une règle de calcul qui s'impose au bailleur. Il existe 2 règles de calcul :

**1** > Soit **Prix de base au m<sup>2</sup>** fixé par le bailleur social x **Surface utile du logement** = **Montant du loyer** (pour les programmes de logements financés après le 1<sup>er</sup> juillet 1996)

**2** > Soit **Prix de base au m<sup>2</sup>** fixé par le bailleur social x **Surface corrigée\*** = **Montant du loyer** (Loi de 1948)

\*Elle s'obtient en appliquant à la surface réelle du logement des coefficients tenant compte des équipements du logement, de sa situation géographique...

**Cette deuxième méthode est la plus répandue chez Hamaris.** Elle concerne les logements du parc dont la construction est antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 1996.

Toutefois, pour les logements conventionnés, le montant du loyer ne peut pas excéder le montant du loyer maximum défini par la convention APL établie entre le bailleur et l'Etat.

## Pourquoi avoir augmenté mes charges de chauffage ?

- Les conséquences économiques de la crise sanitaire, amplifiées par la guerre en Ukraine ont eu et ont un impact fort sur le coût des combustibles qui ne cesse d'augmenter. Le fuel, le gaz naturel, le GPL sont utilisés pour l'alimentation des chaufferies collectives de nos bâtiments. La dépense « chauffage » de ces bâtiments pour 2022 sera donc plus importante que les années précédentes. Pour éviter, à nos locataires, d'avoir à régler un solde trop important lors de la prochaine régularisation des charges (début 2023), Hamaris a choisi d'augmenter les provisions mensuelles de chauffage collectif, dès le mois de mai 2022. Il est probable, après le calcul de la régularisation des charges 2022 et en fonction de l'évolution des tarifs des combustibles, que les provisions sur charges de chauffage doivent être de nouveaux ajustées début 2023.

## Comment sont calculées mes provisions sur charges ?

- Les provisions sur charges sont calculées en fonction du montant des dépenses de l'année précédente et/ou du montant estimé ou connu (marché avec prix fixe) des dépenses de l'année en cours. Les dépenses sont réparties en fonction de la surface habitable du logement ou du nombre de logement du bâtiment et divisées en douze mensualités égales.

Les provisions sur charges peuvent être ajustées en cours d'année en fonction des dépenses. Elles font l'objet d'une régularisation annuelle où les dépenses réellement payées par le bailleur sont comparées aux provisions versées chaque mois par le locataire avec son loyer. Le solde est facturé ou remboursé au locataire.

## Je rencontre des difficultés de paiement, que faire ?

- Dès les premières difficultés, prévenez-nous rapidement pour ne pas laisser votre dette s'aggraver.

Notre équipe de conseillères sociales est disponible et à votre écoute pour étudier votre situation et mettre en place des solutions adaptées.

Pour prendre contact avec notre Service Social et Contentieux :

✉ : [contact@hamaris.fr](mailto:contact@hamaris.fr) / ☎ : 03 25 32 33 00

## Comment payer mon loyer ?

- Flashez ici pour découvrir les moyens de paiement à privilégier :

