

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 18 OCTOBRE 2022 à 09H30**OBJET :****7/ POLITIQUE DES LOYERS****7.1 / Augmentation générale des loyers pour l'année 2023****Délibération n° 2022 018 CA**

17 administrateurs sont présents, 6 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :

M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAU, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,
M. Serge BURTE, élu par les locataires,
Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
Mme Nathalie GUILLEMIN, désignée par les associés des collecteurs du 1% logement
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Amina TAYRI, élue par les locataires,

Sont représentés :

Mme la Préfète de la Haute Marne, représentée par Mme Laura BECK, Cheffe de Bureau au service Habitat et Construction (DDT), Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. NOIROT), Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. ANDRÉ), M. Francis LAFON, élu par les locataires (Pouvoir à M. BURTE), Mme Anne-Marie NEDELEC, Vice-présidente, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), Monsieur Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), M. Damien THIÉRIOT, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. BAYER)

Assistent en outre à la réunion :

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Frédérique CELESTE, société KPMG, Mme Christine DELALOY, Secrétaire du CSE, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

**Hamaris • OPH de la Haute Marne**Siège Social
27, rue du Vieux Moulin B.P. 72059
52902 CHAUMONT Cedex 9T - 03 25 32 33 00 • F - 03 25 32 22 28
www.hamaris.fr

RCS Chaumont B 403 891 997 (96 B 12)

**Haute Marne**
le Département

Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie

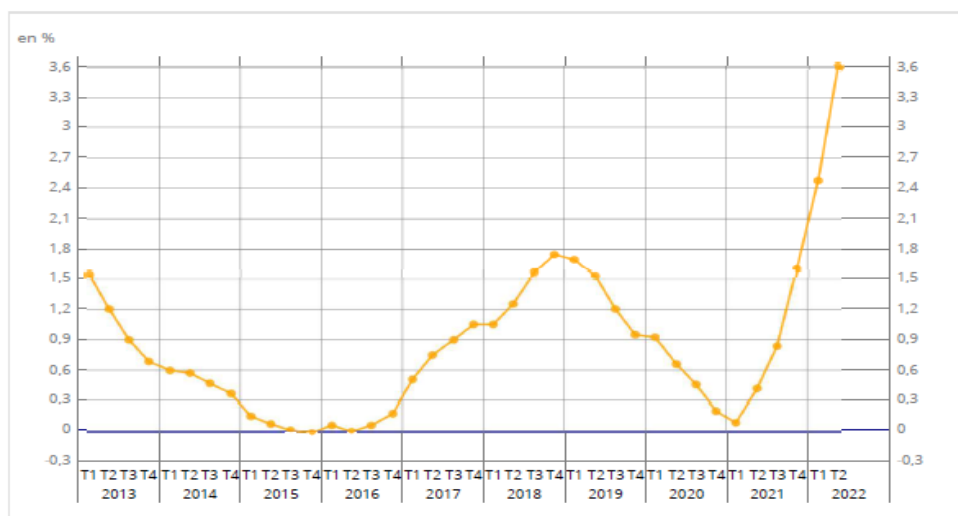
1/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'évolution des loyers des logements conventionnés gérés par les bailleurs sociaux est encadrée par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (art 442-1). Depuis la loi pour l'Égalité et la Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 l'augmentation annuelle des loyers pratiqués est limitée à l'évolution de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2ème trimestre de l'année précédente. Pour 2023, il s'agit de l'indice du 2° trimestre 2022 publié par l'INSEE le 13 juillet 2022.

Les prix plafonds des conventions APL conclues avec l'état évoluent en fonction de ce même indice.

Le calcul de l'IRL est basé sur l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Après une forte baisse entre 2018 et 2021, l'indice, comme l'inflation, augmente très fortement et s'établit à **3,6 % au 2° trimestre 2022**.

Évolution annuelle de l'indice de référence des loyers



Source : Insee.

Afin de tenir compte du niveau élevé d'inflation et de limiter son impact sur les dépenses des ménages, la **loi n° 2022-1158 « portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat »** a été promulguée le 16 août 2022. Elle comporte certaines mesures concernant particulièrement le logement :

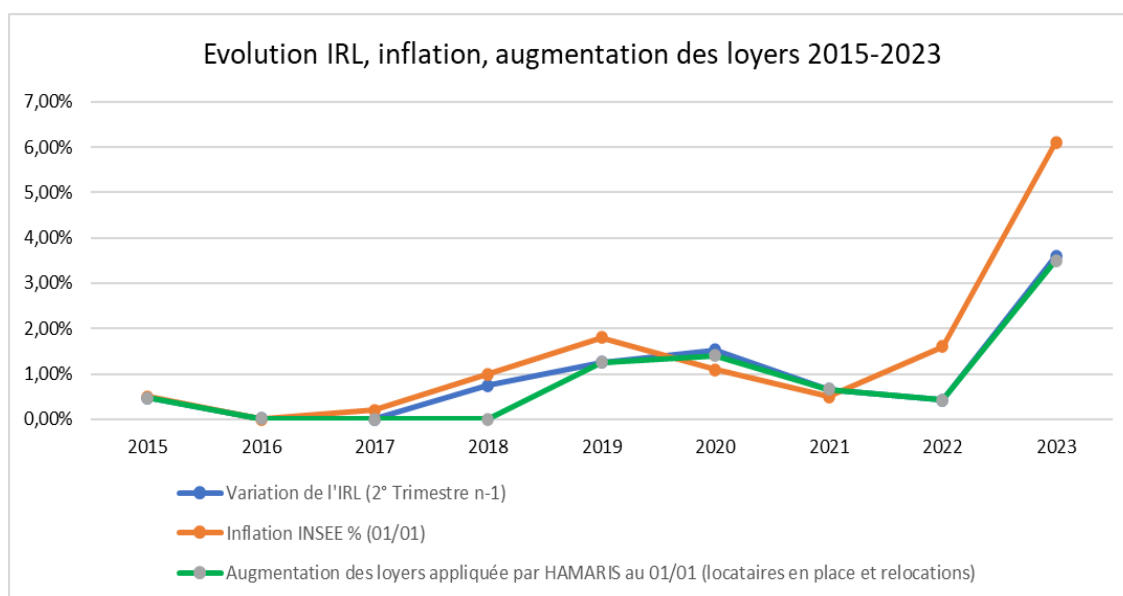
- Elle instaure un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'IRL pour les indices du troisième trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023. Ainsi, la variation en glissement annuel de **l'IRL ne pourra pas excéder 3,5 %**. Cette mesure s'appliquera à l'augmentation des loyers au 1° janvier 2024. Pour 2023, l'augmentation est limitée à la variation de l'IRL du 2° trimestre 2022, soit 3,6%.
- Elle a également décidé d'une augmentation anticipée au 1° juillet 2022 :
 - de 4% des prestations sociales (prestations familiales, pensions de retraite et d'invalidité du régime de base, minima sociaux)
 - de 3,5% des aides au logement (APL, ALS, ALF)
 - de 4% des pensions de retraite et d'invalidité des régimes de base
 - de 3,5% du point d'indice de la fonction publique

2/ AUGMENTATION DES LOYERS HAMARIS

Les augmentations appliquées par Hamaris depuis 2015 sont présentées dans le tableau et le graphique ci-dessous au regard des variations de l'IRL et de l'inflation.

Après des hausses très faibles à nulles entre 2015 et 2018, les loyers ont été augmentés au niveau de l'IRL depuis 2019. Parallèlement, des ajustements ciblés des loyers ont été opérés depuis 2011 en fonction de l'attractivité des logements et des difficultés de commercialisation.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	moyenne 2015-2023
Variation de l'IRL (2 ^e Trimestre n-1)	0,47%	0,02%	0,00%	0,75%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,60%	1,0%
Inflation INSEE % (01/01)	0,5%	0,0%	0,2%	1,0%	1,8%	1,1%	0,5%	1,6%	6,1%	1,4%
Augmentation des loyers appliquée par HAMARIS au 01/01 (locataires en place et relocations)	0,47%	0,02%	0,00%	0,00%	1,25%	1,40%	0,66%	0,42%	3,50%	0,9%



La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) instaurée par la loi de finance 2018 a été appliquée à partir de février 2018. En tenant compte du lissage opéré par la CGLLS, la perte nette de loyer provoquée par cette mesure est d'environ 1 M€ par an et équivaut à une baisse de 4,7% des loyers. Pour 2021, la ponction correspond à 37% de l'autofinancement courant.

Le travail en cours sur la définition des orientations budgétaires pour l'année 2023, qui sera finalisé pour le vote du budget par le conseil d'administration de décembre 2022, indique une hausse sensible de l'ensemble des postes de dépenses de fonctionnement de l'office : hausse du livret A et des intérêts d'emprunts (ICNE notamment), hausse de la TFPB et de la masse salariale, des dépenses de maintenance et de fonctionnement (coût des matériaux, de l'énergie et des prestations, individualisation des frais de chauffage).

La capacité d'autofinancement courante est passée de 7,92% en 2021 à 3,29% en 2022 (atterrissage au 30/09/2022). Elle serait de moins de 3% (2,6%) en 2023 avec l'application d'une augmentation des loyers de 3,5%.

Sans augmentation, l'autofinancement courant serait négatif.

Parallèlement, les besoins en fonds propres pour les opérations d'investissement augmentent fortement, en particulier pour la réalisation des programmes de réhabilitation thermique et d'éradication des logements les plus énergivores (DPE E, F et G).

Compte tenu de ces éléments et sous réserve de décision contraire de l'Etat, il est proposé d'augmenter l'ensemble des loyers de 3,5 %, en deçà de l'évolution de l'IRL (3,6%). Cette même augmentation sera également sollicitée par nos partenaires d'IDELIANS.

L'augmentation concernera les contrats de location en cours et les nouvelles locations.

Elle s'appliquera, à partir du 1er janvier 2023, à l'ensemble des logements locatifs sociaux conventionnés et non-conventionnés, aux locations diverses régies par la réglementation HLM, aux parkings et aux garages dans la limite des plafonds des conventions APL.

Conformément à la réglementation, les loyers plafonds des conventions APL seront revalorisés selon la variation de l'IRL du 2ème trimestre 2022, soit 3,6%.

Les programmes ayant fait l'objet d'opérations de réhabilitation seront augmentés à l'issue des travaux selon les modalités habituelles négociées avec les locataires et leurs représentants : présentation et approbation par le conseil de concertation locative et les locataires concernés, validation des augmentations de loyers par le Conseil d'Administration et par les services de l'Etat.

Les logements vacants désaffectés et destinés à la démolition ne seront pas augmentés.

Les locations diverses, faisant l'objet de baux ou de conventions particulières (Gendarmeries, Foyers, commerces, bureaux...), seront augmentés selon les règles particulières prévues dans ces contrats.

A patrimoine constant et sur la base d'un taux d'occupation de 90 %, le produit de cette augmentation serait d'environ 680 k€ pour l'année 2023. Pour un loyer moyen de 338 € l'augmentation mensuelle serait de 11,8 €.

Le Bureau du 22 septembre 2022 a émis un avis favorable, à la majorité, 1 voix CONTRE (Mme Collard), sur ces propositions.

APRES EN AVOIR DELIBERÉ, le Conseil d'administration DECIDE, à la majorité, par 14 voix POUR, 6 voix CONTRE (Mesdames CARDINAL, COLLARD, et TAYRI et Messieurs BURTE (Pouvoir M. LAFON) et GALLAND) et 3 ABSTENTIONS (Madame HUBERT et Messieurs BRUNSEAUX et GIRARDOT), d'approuver l'augmentation générale des loyers au 1er janvier 2023 en deçà de l'évolution du taux de l'IRL, soit 3.50%, dans les conditions précisées par la présente délibération et sous réserve de la décision contraire de l'Etat.

RESULTAT du VOTE : A LA MAJORITÉ

Chaumont, le 18 octobre 2022

Le Président



Bertrand OLLIVIER