



GROUPE IDELIANS

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**Du 24 OCTOBRE 2024 à 09H30****OBJET :****8/ POLITIQUE DES LOYERS**  
**8.1 / Augmentation générale des loyers pour l'année 2025****Délibération n° 2024 022 CA****18 administrateurs sont présents, 4 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.****Sont présents :**

M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,  
Mme Veronique MICHEL, vice-présidente, désignée par le Conseil départemental,  
M. Jean-Pierre BRUNSEAUX, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,  
M. Serge BURTE, élu par les locataires,  
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,  
M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,  
M. Thierry DEGLIN, désigné par les associés des collecteurs du 1% logement,  
Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental,  
M. Denis FAHY, élu par les locataires,  
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,  
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,  
Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental,  
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,  
Mme Nicole MIRON, élue par les locataires,  
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,  
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,  
M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,  
M. Damien THIERIOT, désigné par le Conseil Départemental,

**Sont représentés :**

Mme le Préfet de la Haute Marne, représentée par Nelly ROBERT, Cheffe du Service Habitat et Construction, DDT, M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à Mme MICHEL), M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne (Pouvoir à M. HUARD), M. Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. MERCIER),

**Est absente :**

Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental,

**Assistent en outre à la réunion :**

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, M. Christophe LEGROS, Directeur patrimoine, Coralie LOZANO, Secrétaire du CSE, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Mme Sophie PY-FOURES, commissaire aux comptes, société KPMG, M. Régis ROY, Directeur clientèle, 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)



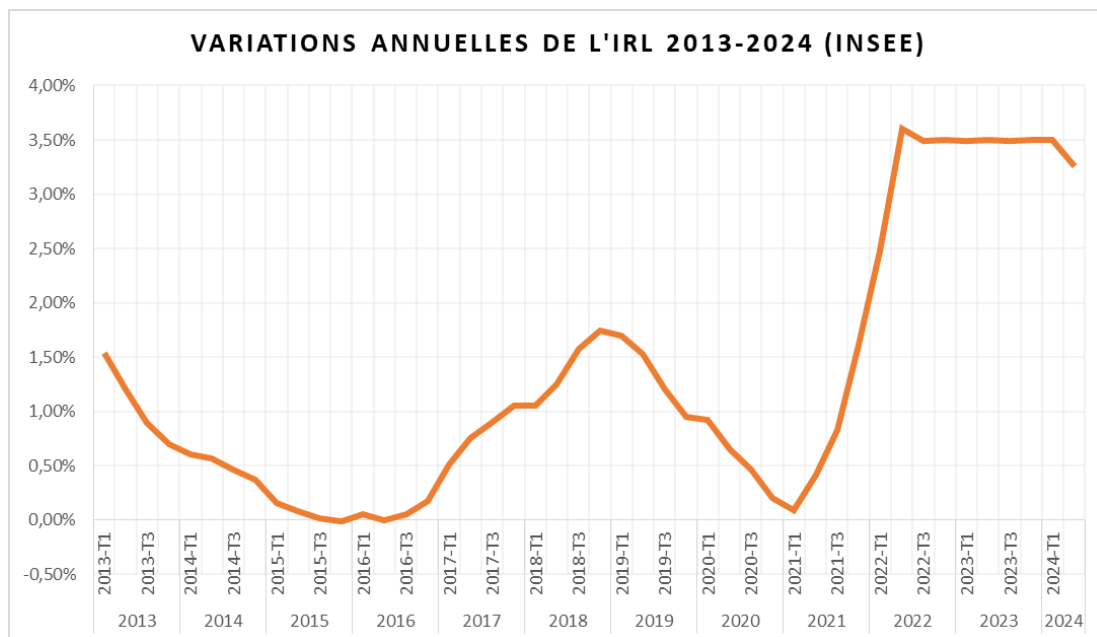
Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie

## 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 2025, il s'agit de l'indice du 2° trimestre 2024 publié par l'INSEE le 18 juillet 2024.

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 2019 et 2021, l'indice, comme l'inflation, augmente très fortement en 2022.



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 »** promulguée le 16 août 2022 comportait des mesures concernant les augmentations des loyers pour 2023 et 2024 :

- Un plafonnement temporaire et dérogatoire de la variation de l'IRL à **3,5%** pour les indices du troisième trimestre 2022 au 2ème trimestre 2023. **Ainsi, l'augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2024 a été limitée à 3,5 %** (elle aurait été de 6,3% sans plafonnement).
- Des revalorisations anticipées au 1er juillet 2022 des prestations sociales, des aides au logement, des pensions de retraites et d'invalidité, du point d'indice de la fonction publique.

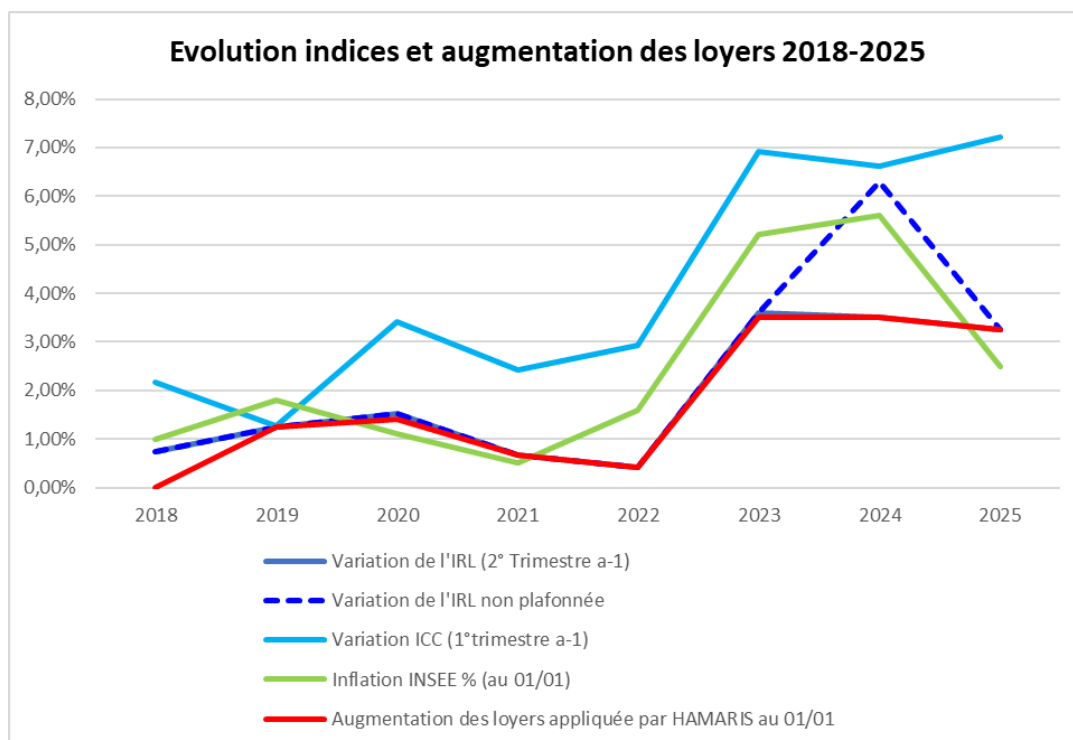
Ce plafonnement de l'évolution des loyers HLM a pris fin au 1er trimestre 2024 et ne s'applique plus pour l'augmentation des loyers de 2025.

## 2/ AUGMENTATION DES LOYERS HAMARIS

Les augmentations votées par le Conseil d'administration et appliquées par Hamaris depuis 2018 sont présentées dans le tableau et le graphique ci-dessous au regard des variations de l'IRL, de l'ICC (indice du coût de la construction) et de l'inflation.

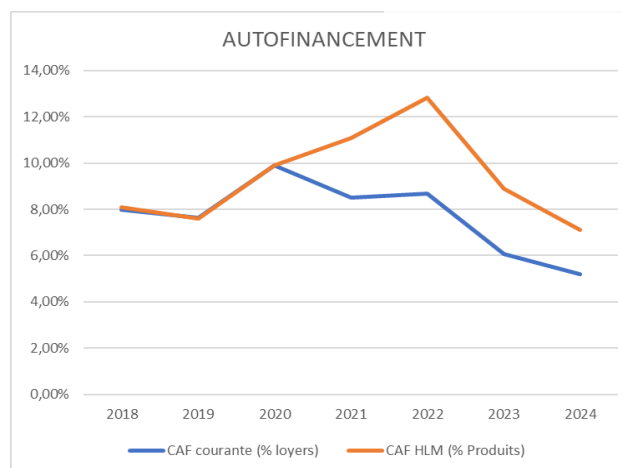
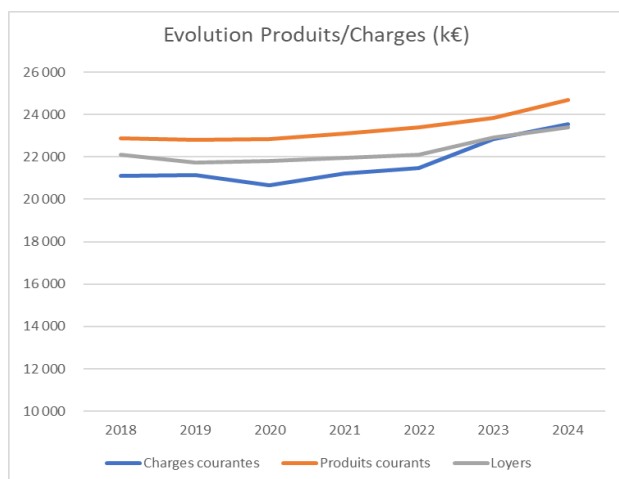
Après des hausses très faibles à nulles entre 2015 et 2018, les loyers ont été augmentés au niveau de l'IRL depuis 2019. Parallèlement, des ajustements ciblés des loyers ont été opérées depuis 2011 en fonction de l'attractivité des logements et des difficultés de commercialisation (politique de modulation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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	variation 2023-2025
Variation de l'IRL (2° Trimestre a-1)	0,75%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,60%	3,50%	<b>3,26%</b>	<b>10,36%</b>
Variation de l'IRL non plafonnée	0,75%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,60%	6,30%	<b>3,26%</b>	<b>13,16%</b>
Variation ICC (1°trimestre a-1)	2,17%	1,27%	3,41%	2,43%	2,94%	6,92%	6,62%	7,22%	<b>20,76%</b>
Inflation INSEE % (au 01/01)	1,0%	1,8%	1,1%	0,5%	1,6%	5,2%	5,6%	<b>2,4%</b>	<b>13,20%</b>
Augmentation des loyers appliquée par HAMARIS au 01/01	0,00%	1,25%	1,40%	0,66%	0,42%	3,50%	3,50%	<b>3,26%</b>	<b>10,26%</b>



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 soit 4,5 à 5% des loyers perçus. Pour 2023, la ponction correspondait à plus de 40% de l'autofinancement courant. La loi prévoit une revalorisation annuelle des montants de RLS au moins égale à l'évolution de l'IRL (3,26% en 2025).

Dans un contexte inflationniste, le budget de l'année 2024, approuvé par le conseil d'administration de décembre 2023, prévoyait un niveau encore élevé de l'ensemble des postes de dépenses de fonctionnement de l'office. Le suivi budgétaire à mi-année (atterrissage au 30 juin) confirme cette hausse de nos charges courantes (23 532 k€) qui sont légèrement supérieures au produit des loyers (23 393 k€).



La capacité d'autofinancement courante est ainsi passée de 8,7% des loyers en 2022 à 6% en 2023 et 5,2% en 2024 (atterrissage au 30/06/2024).

Parallèlement, les besoins en fonds propres injectés dans les opérations d'investissement ont fortement augmenté du fait de la hausse du coût des travaux et des financements (hausse de l'ICC et du TLA) qui ont un impact sur l'ensemble de nos programmes de construction, d'acquisition-amélioration et la réalisation des opérations de réhabilitation thermique et d'éradication des logements les plus énergivores (DPE E, F et G).

Enfin le contexte de rigueur budgétaire, les gels de crédits et les coupes annoncées dans les budgets du logement et de la rénovation énergétique pour 2025 risquent de compliquer encore la réalisation de nos programmes d'investissement.

**Compte tenu de ces éléments et pour préserver nos capacités de financement de notre important programme d'investissements à venir, il est proposé d'augmenter l'ensemble des loyers au niveau de l'IRL, soit 3,26 %.**

**Cette même augmentation sera également sollicitée par les 5 OPH membres d'IDELIANS.**

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

**Elle s'appliquera, à partir du 1er janvier 2025, 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 de même revalorisés au niveau de l'IRL du 2ème trimestre 2024, soit 3,26%.

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 650 k€ pour l'année 2025. Pour un loyer moyen de 340 € l'augmentation mensuelle serait de 11 €. Le montant de l'APL est revalorisé au 1er octobre de chaque année sur la même base de l'IRL, soit 3,26%.

Cette proposition d'augmentation des loyers a reçu un avis favorable à l'unanimité lors du Bureau du Conseil d'Administration du 19 septembre 2024.

Pièce jointe en annexe : Déclaration de la CNL

\*\*\*\*\*

**APRES EN AVOIR DELIBERÉ, le Conseil d'administration DECIDE, à la majorité, par 15 voix POUR, 6 voix CONTRE (Mesdames COLLARD, et MIRON et Messieurs BURTE, FAHY, GALLAND ET GIRARDOT) et 1 ABSTENTION (Monsieur BRUNSEAUX), d'approuver l'augmentation générale des loyers au 1er janvier 2025 au taux plafonné de l'IRL, soit 3,26%, dans les conditions précisées par la présente délibération.**

RESULTAT du VOTE : A LA MAJORITÉ	
Certifié exécutoire compte tenu De la transmission en Préfecture le	Chaumont, le 24 octobre 2024   Le Président Bertrand OLLIVIER