

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-11839A-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Madame LEFEBVRE qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur PILCH.

Révision annuelle des loyers pour l'année 2025

Rapporteur : PRESIDENT

Etablissement public local à caractère industriel et commercial, Pas-de-Calais habitat ne peut envisager de mener son action en faveur du logement du plus grand nombre qu'en s'inscrivant dans le jeu de contraintes propres à toute entreprise, à savoir la rémunération de celles et ceux qui par leur travail contribuent au service rendu aux locataires, l'entretien et le renouvellement, voire le développement, de son parc de logements locatifs.

I – LE CADRE JURIDIQUE

En vertu de l'article R. 421-16 du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration arrête les orientations en matière de politique des loyers.

Les alinéas 4 et 5 de l'article L. 442-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indiquent :

“Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond.»

La révision annuelle au 1^{er} janvier des loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré est donc possible dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année précédente. Contrairement aux deux évolutions précédentes, les mécanismes de plafonnement de la hausse possible des loyers n'ont pas été reconduits.

L'évolution de l'indice de référence des loyers au 2^{ème} trimestre 2024 est de 3,26 %. Ainsi, la révision des loyers dans le parc social au 1^{er} janvier 2025 peut s'opérer dans la limite de cet indice.

II – LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ECONOMIQUE

II-1 - Les principaux éléments de contexte ayant un effet direct sur les équilibres économiques de l'Office sont :

L'inflation qui pèse sur l'ensemble de ses achats. L'inflation (hors tabac) a commencé à ralentir en 2023 sous l'effet de la baisse des prix de l'énergie mais atteint malgré tout un niveau de 3,59 % sur l'ensemble de l'année. Pour 2024, les prix continuent de progresser mais à un rythme moins soutenu. Les taux d'inflation annualisé à fin juillet ressort à 2,20 %. Malgré un ralentissement récent très majoritairement lié à la baisse des coûts de l'énergie, les prix continuent de progresser. Depuis 3 ans, l'inflation cumulée atteint pratiquement les 13 %.

Evolution de l'inflation hors tabac (INSEE)							
Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (juillet annualisé)
Evolution en %	1,80%	1,20%	-0,30%	1,80%	6,70%	3,59%	2,20%
Evolution cumulée	16,99%						

- L'évolution des loyers plafonds des conventions APL.

Pour 2025, les loyers plafonds des conventions APL évolueront au maximum de 3,26 %. Pour mémoire, l'évolution cumulée des plafonds de loyer des conventions s'est établie à 10,86 % depuis 2018. Sur la même période, l'évolution des loyers pratiqués par l'Office a été de 9,33 %. L'évolution des loyers pratiqués par l'office a ainsi été nettement plus faible que l'inflation

Evolution des loyers plafond des conventions depuis 2018							
Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Evolution en %	0,00%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,50%	3,50%
Evolution cumulée	10,86%						

Evolution des loyers pratiqués par l'office depuis 2018							
Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Evolution en %	0,00%	1,25%	0,00%	0,66%	0,42%	3,50%	3,50%
Evolution cumulée	9,33%						

- L'évolution du taux du livret A

L'évolution rapide du taux du livret A depuis février 2020 avec un taux qui a été multiplié par 6 depuis pour atteindre les 3 % conduit à constater une hausse très importante des frais financiers supportés par l'office. Ainsi, pour la seule année 2023, la hausse du Livret A a généré une charge financière complémentaire de plus de 10 millions d'euros. Il est précisé ici qu'une progression complémentaire de près de 4 millions d'euros des intérêts payés, qui constitue une dépense d'exploitation, est encore attendue cette année.

II.2 - Les éléments de contexte ayant un effet sur la solvabilité des ménages et leur capacité à se loger

- L'évolution des revenus de transfert, des retraites et du SMIC

Sous l'effet de la loi du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat, les prestations de solidarité ont été assez sensiblement revalorisées. Ainsi, l'allocation RSA a progressé de 10,4 % depuis 2022.

Dans le même temps, les pensions de retraite ont été revalorisées de 4 % le 1^{er} juillet 2022. Le Gouvernement a annoncé à la fin du mois de septembre 2023 une hausse

supplémentaire de 5,2 % des retraites au 1^{er} janvier 2024. Au total, les pensions de retraite auront été revalorisées de 9,2 % ces deux dernières années. Pour 2025, l'évolution des retraites reste soumise aux arbitrages budgétaires du gouvernement. Enfin, le SMIC a également une progression de près de 10 % depuis mai 2022. Une évolution complémentaire de 2 % du SMIC est attendue le 1^{er} novembre suite aux dernières annonces du gouvernement. Cette hausse constitue une anticipation de la revalorisation prévue le 1^{er} janvier 2025. A compter du 1^{er} novembre prochain, le salaire minimum net mensuel s'établira à 1 426 euros.

- L'évolution de l'aide personnalisée au logement

L'Aide Personnalisée au Logement (APL) a évolué de 3.5 % au 1^{er} juillet 2022. Une revalorisation du même niveau a été réalisée au 1^{er} octobre 2023. Pour 2024, une hausse de l'APL à hauteur de 3,26 % est effective depuis le 1^{er} octobre. Au total, depuis 2022 l'APL a progressé d'un peu plus de 10 %, dans le même temps l'office a augmenté les loyers de 7,42 %.

III - LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE L'OFFICE

La délibération du 26 mars 2021 portant adoption du Plan Stratégique de Patrimoine et du Plan à Moyen Terme (PMT) fait apparaître un besoin de fonds propres supplémentaires indispensables à la réalisation du PMT de l'office de 190 millions d'euros à échéance de 10 ans. Le rapport présenté en octobre 2023 précisait que des discussions approfondies étaient engagées pour mettre en œuvre un soutien financier sous forme de subventions. Ces discussions ont permis la signature d'une convention de partenariat stratégique sur la période 2024 – 2033 entre le Département du Pas-de-Calais et l'office. Cette convention cadre prévoit notamment un accompagnement financier de 150 millions d'euros sur 10 ans, dont 100 millions d'euros sous forme de subventions d'investissement et 50 millions d'euros sous forme de subvention d'exploitation. L'office percevra en 2024, au titre de ce partenariat stratégique, 5 millions d'euros en exploitation et 4 millions en investissement. Pour 2025, les travaux sont en cours pour présenter au printemps prochain les conventions de financement annuelles qui découlent de la convention cadre.

Ce montant a été estimé sans tenir compte du développement de programmes neufs, du besoin en investissement des biens atypiques, des variations des coûts de réhabilitation et des conditions de financement.

IV – PROPOSITION DE RÉVISION DES LOYERS POUR 2025 :

Etant entendu :

- que Pas-de-Calais habitat ne peut se soustraire aux logiques économiques propres aux entreprises industrielles et commerciales,

- que des éléments majeurs du contexte économique pèsent sur les équilibres économiques de l'Office,
- que des éléments de contexte liés aux revenus de transfert, aux retraites et au SMIC influencent la solvabilité des ménages et leur capacité à se loger,
- que la politique d'investissement de l'Office fait apparaître un besoin en investissement non couvert de plusieurs centaines de millions d'euros dans les dix prochaines années,
- que toute hausse de loyer génère un supplément de chiffre d'affaires qui se cumule année après année

Il est proposé une révision des loyers de + 3,26 % qui correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2024.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ décident une augmentation des loyers pratiqués, au 1er janvier 2025, à hauteur de l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2024, soit 3,26 %, sous réserve des dispositions de la loi de finances pour 2025.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

Pour	18	Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL
Contre	7	Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame SAVESTE
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	