



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 18 OCTOBRE 2022

20221018_CA05 - Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2023

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 18 octobre 2022 à 17 heures dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges, et en visioconférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Christiane CHEYPE, Danielle DUVALET, Sarah GENTIL, Marie HERNANDEZ, Catherine JARRY, Renée LUCAS, Administratrices

Messieurs René ARNAUD, Philippe CHADELAS, Jean-Yves ESTOUP, Laurent GUERY, Alexandre HAROUCHI, Serge JAMMET, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Franck LETOUX, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Gérard RUMEAU, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

Monsieur Eric MULLER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Madame Samia RIFFAUD, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Dominique RENAUDIE, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Jacky BOUHIER, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame DUVALET

Monsieur Jean-Luc BONNET, Administrateur

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

Le cadre réglementaire des augmentations des loyers logements :

Les logements HLM conventionnés ont des loyers réglementés.
 Avec l'obtention de l'agrément, Limoges habitat signe avec l'Etat une convention Etat qui indique un loyer plafond au m², selon le type de financement (PLAI, PLUS, PLS).

Le loyer plafond évolue dans le temps, en application de règles de revalorisation du 2^{ème} trimestre de l'IRL (Indice de revalorisation des loyers) au 1^{er} janvier de chaque année.

L'augmentation des loyers du logement social est réglementée par le code de la construction et de l'habitation. L'Office peut fixer librement son loyer dans la limite du plafond de la convention.

Lorsque le locataire reste dans son logement, Limoges habitat est limité par l'application de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année, après validation du Conseil d'Administration.

Il existe une possibilité d'augmenter les loyers pour des locataires en place :

- au 1^{er} janvier de chaque année
- lors de réhabilitations. Si les travaux de réhabilitation induisent un service rendu supplémentaire aux locataires (à la différence de la simple maintenance). Dans ce cas, il est possible d'appliquer une augmentation de 5% maximum + IRL du 2^{ème} trimestre.

Une augmentation des loyers à la relocation est également pratiquée lors d'un changement de locataire selon les barèmes et typologies des logements.

Historique des taux d'augmentation votés par le Conseil d'Administration Limoges habitat

L'I.R.L. se calcule à partir de la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Pour l'année 2022, l'évolution annuelle est de 3.60%.

	Evolution annuelle IRL en % (T/T-4)	date CA	Dates d'augmentation	Augmentations votées en CA et appliquées
2022	3,60%	18/10/2022	01/01/2023	
2021	0,42 %	28/10/2021	01/01/2022	+0,42%
2020	0,66 %	28/10/2020	01/01/2021	+ 0,66%
2019	1,53 %	22/10/2019	01/01/2020	+ 1,53%

Conformément aux dispositions législatives, sauf indication contraire dans le Projet de Loi Finances 2023, Limoges habitat peut appliquer une revalorisation de ses loyers pratiqués au taux de l'I.R.L. du 2^{ème} trimestre 2022 soit 3.60 %.

Orientations budgétaires des loyers logements : augmentation au 1er janvier 2023

L'augmentation des loyers par Limoges habitat doit être mise en relation avec des enjeux importants :

- L'Office devra investir massivement avec un Plan Stratégique du Patrimoine qui prévoit 380 millions d'euros d'investissements dans les 10 prochaines années incluant un programme NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) ambitieux ;
- La Réduction Loyer Solidarité impactera nos comptes de façon très importante ;
- La conjoncture économique actuelle a pour conséquence une inflation pour l'activité de l'office située entre 10 et 15 % (augmentation du coût des matériaux, de l'énergie, des taux d'intérêts, des taxes...).

Enfin, la proposition qui est faite fait également écho à l'augmentation de l'APL, établie à 3.5 % ce qui conduira à une quasi-neutralité de l'impact de l'IRL pour tous les ménages bénéficiant de l'APL.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- La revalorisation des loyers conventionnés au 1^{er} janvier 2023, calculée selon l'IRL du 2^{ème} trimestre 2022, soit + 3.60 %, représente un gain d'environ 1 604 960 €.
- L'application d'un taux d'augmentation identique pour les loyers non conventionnés, garages et jardins.

o
o o

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide de fixer le taux d'augmentation des loyers conventionnés, non conventionnés, garages et jardins au 1^{er} janvier 2023 à 3.60 %.
Votent contre Mesdames CHEYPE, DUVALET et LUCAS, et Messieurs BOUHIER, GUERY et HAROUCHI.

Formalités de publicité effectuées
le - 2 NOV. 2022

Pour extrait conforme,
Limoges, le - 2 NOV. 2022
LA PRESIDENTE,
Catherine MAUGUIEN-SICARD

