

N°2022-51

**CHAUMONT HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**

Conseil d'Administration du 15 NOVEMBRE 2022

**DELIBERATION****AUGMENTATION DES LOYERS 2023**

Le Conseil d'Administration de Chaumont HABITAT s'est réuni au Siège Social de Chaumont HABITAT, 51 rue Robespierre à CHAUMONT, le 15 novembre 2022 à 14 heures sous la présidence de Christine GUILLEMY, Présidente.

Membres du Conseil d'Administration : 23 (dont 1 siège vacant)

Présents : 12

Christine GUILLEMY, Pierre ETIENNE, Marie-Christine SIMONNET, Catherine PAZDZIOR-VIGNERON, Maryse CAMUS, Anne-Marie WILHELEM, Thierry DEGLIN, Brigitte JANNAUD, Michèle LEMORGE, Manuel GALLAND, Didier DEMANGE, Nicolas MERLE

Excusés : 8

Stéphane MARTINELLI, Frédéric ROUSSEL, Didier COGNON, Karine COLOMBO, Jean-Pierre PROCUREUR, Ginette DUVAUX, Françoise GRATAROLI, Céline BRASSEUR-MAIZIERE

Absents : 2

Denis HERDALOT, Morgane LENGREND

Procurations : 7

Frédéric ROUSSEL donne pouvoir à Christine GUILLEMY, Karine COLOMBO donne pouvoir à Christine GUILLEMY, Stéphane MARTINELLI donne pouvoir à Catherine PAZDZIOR-VIGNERON, Didier COGNON donne pouvoir à Pierre ETIENNE, Françoise GRATAROLI donne pouvoir à Didier DEMANGE, Jean-Marie PROCUREUR donne pouvoir à Thierry DEGLIN, Céline BRASSEUR-MAIZIERE donne pouvoir à Anne-Marie WILHELEM

La Présidente informe le Conseil d'Administration en ces termes :

Il revient au Conseil d'Administration de fixer le prix des loyers dans le cadre des dispositions de la loi et particulièrement celles codifiées dans le code de la construction et de l'habitation.

Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d'habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction 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.

Ainsi, la variation entre le 2ème trimestre 2022 (indice 135,84) et le 2ème trimestre 2021 (indice 131,12) s'établit à 3,60%.

Cependant l'état a fixé la hausse des loyers au maximum à 3.50% (l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat.)

L'application de ce taux générerait un supplément de recettes d'un montant total de 438 264€ (net des démolitions) qui compte tenu de la vacance actuelle le ramènerait à 404 693 €. Ce montant permettrait de financer des travaux de réhabilitation à hauteur de 6 000 000€ sur la base d'un prêt à 3.50% sur 20 ans.

Vu l'avis de la Commission des Finances réunie le 24 octobre 2022, il est proposé d'appliquer au 1er janvier 2023 une revalorisation de 3.50% sur les montants des loyers pratiqués de tous les logements familiaux de notre patrimoine et de prendre acte de la même variation pour les loyers plafonds.

Cette révision s'applique logement par logement. Aucun logement ne peut subir une hausse supérieure à la variation de l'IRL, hormis les cas particuliers énoncés ci-dessous.

La révision s'applique également aux annexes (garages, parkings, ...) considérées comme accessoires à la location principale.

Le montant des augmentations prévues, ensemble par ensemble, figure dans la grille des loyers 2023 jointe au présent rapport.

La marge d'augmentation des loyers pour Chaumont HABITAT (comprise comme la différence entre le loyer pratiqué et le loyer plafond inscrit dans les conventions précisant les conditions de location des logements) est de l'ordre de 1 480 000 € (net des démolitions), soit environ 9.13% des recettes de loyers pratiqués en 2023.

Pour les loyers des logements à la relocation, ceux-ci seront calculés selon les dispositions de l'article L442-1-1- du code de la construction et de l'habitation et dans la limite des loyers plafonds de l'ensemble immobilier concerné.



Pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation, des augmentations de loyer plafonnées à 5% par an en sus de la variation de l'indice de référence des loyers seront possibles en 2023 et ce, conformément aux articles L353-9-3 et L442-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour les logements-foyers, locaux commerciaux et en général, de toutes surfaces louées suivant un bail ou une convention particulière, il sera fait application des modalités de révision prévues.

L'indexation des loyers sur l'IRL peut être remise en question par les pouvoirs publics. Cela a été le cas par exemple en 2018 où les loyers Hlm ont fait l'objet d'un gel réglementaire au bénéfice des locataires mais sans compensation de la part de l'Etat aux organismes Hlm.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, DECIDE à raison de 14 votes POUR, 3 votes CONTRE et deux ABSTENTIONS, de valider les dispositions suivantes :

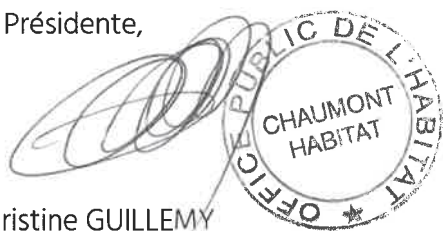
Article 1 : appliquer une hausse de 3.50 % au 1er janvier 2023 sur les montants des loyers pratiqués de tous les logements familiaux du patrimoine selon la grille de loyers ci-jointe,

Article 2 : appliquer cette même variation aux tarifs pratiqués pour les annexes considérées comme accessoires à la location principale (garages, parkings...) et ce quelle que soit la catégorie, selon le document en annexe,

Article 3 : autoriser pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation en 2023 de possibles augmentations de loyer plafonnées à 5% par an en sus de la variation de l'indice de référence des loyers et ce, conformément aux article L 353-9-3 et L 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour extrait certifié conforme,

La Présidente,



Christine GUILLEMY

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture.