

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231020-6007-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/10/2023
Date de réception préfecture : 27/10/2023

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 20 OCTOBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DECLEMY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

Révision annuelle des loyers pour l'année 2024

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 outil de production à savoir 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.

L'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a instauré un plafonnement temporaire et dérogatoire, du 3^{ème} trimestre 2022 au 2^{ème} trimestre 2023, de la variation de l'Indice de la référence des loyers (IRL) à hauteur de 3.5%.

La loi n°2023-568 du 7 juillet 2023 maintenant provisoirement un dispositif de plafonnement de revalorisation de la variation annuelle des indices locatifs est venue modifier les dispositions de l'article 12 précité et a étendu la période de plafonnement jusqu'au 1^{er} trimestre 2024 (et non plus au 2^{ème} trimestre 2023) pour prendre en compte le contexte économique particulier et ainsi contribuer à protéger le pouvoir d'achat des ménages.

Ces deux textes ne modifient pas les modalités de calcul de la révision annuelle des loyers qui repose toujours sur la variation de l'indice de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente mais déterminent un plafond que l'indice ne peut pas dépasser [3.5%].

L'indice de référence des loyers au 2^{ème} trimestre 2023 est de 3.5%. Ainsi, la révision des loyers dans le parc social au 1^{er} janvier 2024 peut s'opérer dans la limite de cet indice.

Il est toutefois précisé que la loi de finances pour 2024 peut toujours déroger à cette disposition. Le texte définitif de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année 2023, à l'issue du débat parlementaire. La variation des loyers à effet du 1^{er} janvier 2024 sera conditionnée à l'adoption du texte définitif de la loi de finances pour 2024.

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'augmentation actuelle de celle-ci est particulièrement forte. L'inflation (hors tabac) à juillet 2023 est de 5,7 % (source INSEE). Elle pourrait rester proche de ce niveau pour 2023. Le taux d'inflation 2023 restera très fortement conditionné à l'évolution des prix de l'énergie au cours du dernier trimestre de cette année.

Evolution de l'inflation depuis 2018 (source INSEE)							
Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (juin 2023)	Evolution cumulée
Evolution en %	1,80%	1,20%	-0,30%	1,80%	6,70%	5,70%	16,90%

- L'évolution des loyers plafonds des conventions APL.

Pour 2024, les loyers plafonds des conventions APL évolueront au maximum de 3.5 %. Pour mémoire, l'évolution cumulée des plafonds de loyer des conventions s'est établie à 7,36 % depuis 2018. Sur la même période, l'évolution des loyers pratiqués par l'Office a été de 5,83 % entre 2018 et 2023.

Evolution des loyers plafonds des conventions depuis 2018							
Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution cumulée
Evolution en %	0,00%	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,50%	7,36%

Evolution des loyers de PDCH depuis 2018							
Années	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution cumulée
Evolution en %	0,00%	1,25%	0,00%	0,66%	0,42%	3,50%	5,83%

- 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 cette date et la confirmation par le Gouvernement d'un taux qui restera durablement élevé, notamment sous l'effet du maintien d'un taux à 3 % jusqu'en 2025 conduit à constater une hausse très importante des frais financiers

supportés par l'office. Ainsi, pour la seule année 2023, l'effet de la hausse du Livret A se traduira par une charge financière complémentaire de plus de 10 millions d'euros en comparaison des frais financiers payés en 2022. Il est précisé ici qu'une progression complémentaire de près de 4 millions d'euros de la charge de la dette de l'office, qui constitue une dépense d'exploitation, est encore attendue en 2024 et que le blocage du taux du livret A à 3 % ne permet pas de prévoir une amélioration de ce paramètre dans le courant de l'année à venir.

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 5,6 % depuis le mois d'avril 2022, dont 4 % en juillet 2022 et 1,6 % en avril 2023. Les mécanismes d'évolution de l'allocation se traduiront à minima pour une hausse supplémentaire en avril 2024 sauf mesure exceptionnelle décidée par le Gouvernement.

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 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 derniers mois.

Enfin, le SMIC a également une progression de 6,2 % depuis mai 2022. Le salaire minimum net mensuel ressort à 1 383 euros.

A titre d'exemples, l'évolution des revenus transfert, des retraites et SMIC s'établit comme suit depuis janvier 2022 :

- RSA pour une personne seule : hausse mensuelle de l'allocation de 37,22 euros (534.82 euros mensuel forfait logement déduit)
- RSA pour un couple avec 1 enfant : évolution mensuelle de 61,93 euros de l'allocation par mois pour la porter à 911.63 euros forfait logement déduit
- AAH maximum pour une personne seule : évolution mensuelle de 52,40 euros soit 971.37 euros.
- Pour une retraite de 1 100 euros par mois : évolution de 56 euros depuis la revalorisation de juillet et hausse supplémentaire de 71 euros par mois au 1^{er} janvier 2024
- Le smic a évolué de 113,60 euros net par mois

- **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.

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. L'office travaille depuis plusieurs mois pour mobiliser des ressources de financement complémentaires, notamment sous forme de subventions qui permettront de financer une partie des besoins de financement nécessaires aux programmes de réhabilitation prévus au PMT

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 2024

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 + 3,5 % qui correspond à l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2023.

Toute chose égale par ailleurs, cette révision génèrerait une augmentation de 60 millions d'euros de chiffre d'affaire à horizon 2033. Sur base d'un recours au fonds propres à hauteur de 20 %, ce supplément de chiffre d'affaire permettrait le financement de 300 millions d'euros d'investissement.

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 2024, à hauteur de l'évolution de l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2023, soit 3,5%, sous réserve des dispositions de la loi de finances pour 2024.

Décision adoptée à la majorité des membres présents ou représentés

Pour	20	Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Monsieur DECLEMY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE
Contre	7	Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	