



# EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

## Séance du 24 OCTOBRE 2024

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

**M. Mohamed MAHALI**

**Administrateurs en exercice : 22**

**Présents : 17**

M. MAHALI	M. DE GEA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. GARCIN	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	M. MORENO	
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	
M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

**Absents/excusés avant donné pouvoir : 5**

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

M. DOYER	à	M. GILLET
Mme FORTIAS	à	M. CAVANNA

**Nombre de votants (présents + représentés) : 22**

<p><b>DELIBERATION 24-39</b></p> <p>Augmentation des loyers 2025</p>	<p><b><u>N° 24-39 – AUGMENTATION DES LOYERS 2025</u></b></p> <p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>Préalablement à l'établissement du budget pour l'exercice 2025 et conformément aux dispositions de l'article L 442-1-2 du Code de la Construction et de l'habitat qui précise que toute délibération d'un Office Public de l'Habitat relative aux loyers est transmise, deux mois avant son entrée en vigueur, au représentant de l'Etat dans le Département, il convient que le Conseil d'Administration se prononce quant à l'augmentation des loyers pour 2025.</p> <p>L'évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués se calcule dans la limite de la variation entre l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 (145.17) et l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (140.59). Ainsi, l'indice du deuxième trimestre 2024 est en hausse de 3,26% par rapport à l'IRL du deuxième trimestre 2023.</p>
--	---

L'évolution des loyers ne peut donc excéder de 3,26%.

Il est à noter que ce plafonnement s'applique aux logements et aux loyers dits annexes (garages, jardins), considérés comme accessoires à la location.

Simulation des recettes supplémentaires en fonction du taux d'augmentation des loyers :

Libellé	Budget 2025	4 Hypothèses			
		2%	2,5%	3,00%	3,26%
Loyers logt non conventionnés	684 000	13 680	17 100	20 520	22 298
Loyers logt conventionnés	54 914 000	1 098 280	1 372 850	1 647 420	1 790 196
Loyers garages & parkings	1 290 000	25 800	32 250	38 700	42 054
<b>RECETTES SUPPLEMENTAIRES</b>	<b>0</b>	<b>1 137 760</b>	<b>1 422 200</b>	<b>1 706 640</b>	<b>1 854 549</b>

L'impact sur l'augmentation d'un loyer moyen de 350 € / mois avant déduction de l'APL selon les 4 hypothèses présentées, est le suivant :

		4 Hypothèses			
Taux augmentation loyers		2,00 %	2,5 %	3,00 %	3,26 %
Impact pour un loyer de	350 €	7,0 €	8,8 €	10,5 €	11,4 €

Cette augmentation de loyers est à analyser au regard de la revalorisation des aides à la personne et au logement venant jouer un rôle d'amortisseur social pour une grande partie de nos locataires :

- + 3,26% sur les aides au logement (APL, ALF, ALS) au 1<sup>er</sup> octobre 2024
- + 4,6% du RSA au 1<sup>er</sup> avril 2024
- + 2% de revalorisation du smic au 1<sup>er</sup> novembre 2024
- + 50,94 €/ mois pour les faibles montants de retraite au 1<sup>er</sup> octobre 2024

Après déduction de l'APL, le reste à charge est le suivant :

		4 Hypothèses			
Taux augmentation loyers		2,00 %	2,5 %	3,00 %	3,26 %
Impact pour un loyer de	350 €	7,0 €	8,8 €	10,5 €	11,4 €
Abattement APL	214 €	4,3 €	5,4 €	6,4 €	7,0 €
<b>Reste à charge</b>	<b>136 €</b>	<b>2,7 €</b>	<b>3,4 €</b>	<b>4,1 €</b>	<b>4,4 €</b>

Il est rappelé que les loyers et les charges locatives constituent la principale ressource de THM.

Cette revalorisation est indispensable pour équilibrer le budget afin de maintenir nos capacités d'investissements :

- sur la production de logements neufs eu égard à l'augmentation des prix de revient
- sur les réhabilitations de notre parc existant au regard des défis de rénovations énergétiques
- sur la lutte contre la vacance avec la nécessité de remettre les logements en état.
- sur l'entretien du patrimoine.

Dans ces conditions, il est proposé au Conseil d'Administration de déterminer le taux de l'augmentation qui sera appliqué sur les loyers au titre de l'année 2025, étant précisé que cette augmentation de loyers ne deviendra effective que si la loi de finances 2025 ne prévoit pas le gel des loyers.

**Le Conseil d'Administration,**

**Vu** l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**Considérant** que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

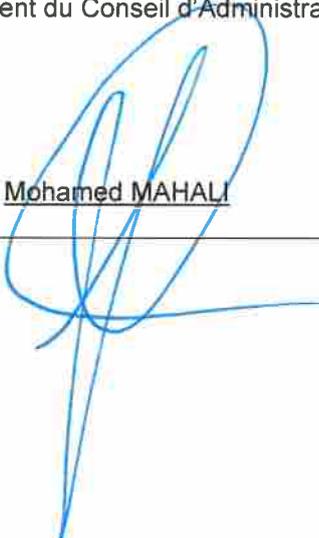
Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstention	2	Votes contre	2
------------------	----	------------	---	--------------	---

**Article 1**

**FIXE** le taux d'augmentation des loyers 2025, à 3 % (trois pour cent), sous réserve que la loi de finances 2025 ne dispose pas du gel des loyers pour ladite année.

 Le Président du Conseil d'Administration,

  
Mohamed MAHALI