



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du Mercredi 30 octobre 2024
Délibération n° 2024-20**

Administrateurs présents :

Max Roustan - Christophe Aberlenc – Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – William Balez – Max Bordary – Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire – Florian Laroche – Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna – Yves Tourvieille -

Absents excusés :

Jean Marie Bridier avec pouvoir à Richard Hillaire
Julie Lopez-Dubreuil avec pouvoir à Bernard Saleix
Michèle Veyret avec pouvoir à Yves Tourvieille

Absents :

Christophe Rivenq
Jean-François Durand-Coutelle
Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Laurine Barthès - DDTM Nîmes
Joris Philip – Secrétaire CSE OPH

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Sylvie Jaquinta

AUGMENTATION DES LOYERS 2025

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2024-20 ci-annexé, décide avec 16 voix pour et 3 oppositions :

-D'appliquer une hausse générale de loyer au 1^{er} janvier 2025 sur les logements, loyers à la relocation, stationnements et locaux divers à **3.26%**.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA





CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 30 octobre 2024

Rapport n° 2024-20

Service Financier

AUGMENTATION DES LOYERS 2025

1) Loyers plafonds des conventions 2025

En application de l'article L 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers plafonds des conventions sont actualisés à partir du 1er janvier 2025, sur la base de la variation de l'indice IRL constaté entre le 2ème trimestre 2023 et le 2ème trimestre 2024 soit : **3,26%**.

2) Augmentation des Loyers 2025

La loi pour l'égalité et la citoyenneté a fixé la règle et prévoit une évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués dans la limite de la variation de l'IRL du deuxième trimestre.

L'indice du 2ème trimestre de l'IRL évolue de **3,26 %**. Compte tenu de la situation actuelle et de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat qui prévoit dans son article 12, un plafonnement de la hausse des loyers dans le parc social au 1^{er} janvier **2025 à 3,26%**, il est proposé d'appliquer l'indexation des loyers dès le 1^{er} janvier 2025 à **3,26%**. Une hausse de **3,26%** des loyers, représente une évolution annuelle de nos recettes de **722 K€**.

Il est à noter enfin que des hausses de loyer peuvent être pratiquées, avec l'accord de Monsieur le Préfet, pour des travaux de réhabilitation du patrimoine.

Les loyers demeurent globalement **9,6 %** inférieurs aux plafonds réglementaires, **7,9%** inférieurs à la médiane des loyers des OPH de France et **9,9%** inférieurs à la médiane de la zone de tension C (*source DIS 2022*).

La variation entre le loyer moyen 2024 et 2023, représente une hausse de 12 € hors déduction faite de la part APL de 7 € (62,3% de bénéficiaires APL-AL *source DIS 2022*), soit une hausse moyenne du loyer de **5 € par logement**.

La variation en 2025 entre le loyer moyen plafond et le loyer moyen pratiqué, soit 50 €, engendre une perte de recettes de loyers sur une année d'environ **4 M€**, ce qui représente une capacité d'investissement d'environ 20 M€.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

D'appliquer une hausse générale de loyer au 1^{er} janvier 2025 sur les logements, loyers à la relocation, stationnement et locaux divers à **3,26%**.