

## EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**LE MARDI 22 OCTOBRE 2024 À 9 H 30, S'EST RÉUNI, 11 RUE DU CLON À ANGERS, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MAINE-ET-LOIRE HABITAT**

♦ Présents

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental
	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOUEIX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
	Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF
	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Messieurs	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
	Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF
Mesdames	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique

♦ Excusés

Madame	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Monsieur	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL

♦ Assistaient également à la séance

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de Maine-et-Loire Habitat
	Benoit RATIER	Directeur général Adjoint de Maine-et-Loire Habitat
	Thierry CHAPRON	Directeur Financier

.....

**CONSEIL D'ADMINISTRATION****SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024****➤ GESTION LOCATIVE****◆ LOGEMENTS FAMILIAUX - POLITIQUE GÉNÉRALE DES LOYERS ET DES CHARGES**

- ✓ Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2025

**LOGEMENTS FAMILIAUX**

La loi Egalité et Citoyenneté fixe les modalités de la révision annuelle des loyers plafonds et pratiqués, en limitant celle-ci à la variation de l'IRL (Indice de Révisions des Loyers) du 2ème trimestre.

La variation de l'IRL au 2ème trimestre 2024 est de + 3,26 %.

Dans ce cadre, vous sont proposées pour 2025 les évolutions de loyers comme suit :

**A) Parc mis en service AVANT le 1er janvier 2025**

Depuis 2016, Maine-et-Loire Habitat a effectué 5 hausses annuelles des loyers :

- Pour mémoire : 0 % en 2016, 2017 et 2018
- 1,25 % en 2019, 1,20 % en 2020, 0,50 % en 2021, 0,35 % en 2022 ; 3,50 % en 2023 et 2024.

Aussi, afin que Maine-et-Loire Habitat puisse continuer à participer au développement économique du département grâce au maintien d'une offre soutenue de logements neufs et à la réhabilitation du patrimoine ancien, avec notamment l'intégration des nouvelles normes énergétiques, il vous est proposé une majoration des loyers pratiqués **de 3,26 % (loyers + accessoires)** au 1er janvier 2025. **Cette majoration ne s'appliquera pas aux 247 logements classés F et G du DPE.**

L'augmentation annuelle des loyers pour 2025 est évaluée à 2 301 K€.

Moyennes des augmentations par typologie de logements individuels :

TYPE	SURFACE MOYENNE HABITABLE (M <sup>2</sup> )	LOYER MOYEN MENSUEL 2024	LOYER MOYEN MENSUEL 2025	ECART MOYEN en €
Type 1 (I)	35	223,70	230,99	7,29
Type 2 (I)	53	333,70	344,58	10,88
Type 3 (I)	68	410,89	424,29	13,40
Type 4 (I)	82	463,23	478,33	15,10
Type 5 (I)	96	497,47	513,69	16,22
Type 6 (I)	106	507,75	524,30	16,55

A la relocation, les loyers pratiqués sont portés au niveau du loyer plafond de la convention Etat

**B) Parc mis en service APRES le 1er janvier 2025**

Il vous est proposé la politique des loyers suivante :

- Logements neufs financés en P.L.U.S et P.L.A.I :  
→ Application du maximum réglementaire en valeur du 1er janvier 2025
- Logements neufs financés en P.L.S :  
→ Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Logements en acquisition-amélioration P.L.U.S-P.L.A.I. :  
→ Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Accessoires :  
→ Application des loyers maximums de conventions actualisés, dans la limite du plafond par nature d'accessoires arrêté lors du CA 19 décembre 2017.

## **AUTRES LOCAUX**

### **❖ Commerces**

- Politique dérogatoire d'augmentation des loyers des locaux professionnels pour l'année 2025

La révision annuelle des loyers des baux commerciaux et professionnels est basée sur l'indice des Loyers commerciaux (ILC), l'indice des loyers des activités Tertiaires (ILAT) ou l'indice du coût de la construction (ICC) pour les baux les plus anciens. Ces indices subissent une augmentation respective de 3,37 % (ILC) ; 4,45 % (ILAT) ; 3,86 % (ICC) au 2ème trimestre 2024.

Considérant la volonté de Maine et Loire Habitat de soutenir les activités économiques locales de proximité, il est envisagé de plafonner les augmentations des loyers professionnels sur l'année 2025 à 3,26 %.

Cette proposition vise à garantir un traitement uniforme sur l'ensemble du parc de logements locatifs et de locaux professionnels.

Il vous est demandé de délibérer sur cette proposition.

### **❖ Structures**

Depuis 2023, nombreux gestionnaires ont appelé l'attention de l'Office sur le déséquilibre de leur budget au regard de la croissance exponentielle de leurs charges de personnels et d'énergie, et sur l'évolution de leur redevance.

Les emprunts étant indexés sur le taux du livret A, les redevances de nos établissements ont naturellement augmenté ces dernières années. Par ailleurs, l'Indice INSEE du coût de la construction (ICC) qui influence directement le calcul du taux de provision pour travaux ainsi que les frais de gestion des redevances, a connu une progression importante qui a pesé lourdement sur les charges des gestionnaires.

Il convient de prendre en compte les contraintes économiques auxquelles sont confrontés les gestionnaires pour s'assurer que les redevances soient soutenables pour tous.

Dans un contexte marqué par une inflation élevée, il est envisagé de plafonner l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction à 3,26 %. En contrepartie, les évolutions négatives ne seront pas prises en compte. Cet aménagement pourra par ailleurs être dénoncé par l'Office ou par le gestionnaire à condition de respecter un préavis de 6 mois.

Cet engagement permettrait de modérer les effets des diverses variations sur les redevances de nos établissements et à garantir un traitement uniforme sur l'ensemble du parc de Maine-et-Loire Habitat que ce soit pour le parc de logements locatifs, de locaux professionnels ou de structures d'hébergement.

Il vous est demandé de délibérer sur cette proposition et d'autoriser le Directeur général à signer en ce sens les avenants avec chaque gestionnaire et/ou garant.



**Maine  
& Loire  
habitat**

**AVENANT N° ...  
A LA CONVENTION DE GESTION  
Adresse.....  
Commune..... - Tr.**

**Objet :** Plafonnement de l'évolution des frais généraux et de la provision travaux

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**Le CCAS ou l'association**, représentée par son Président, M....., dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du .....2024,

**Dénommé gestionnaire, d'une part**

**MELDOMYS - Office Public de l'Habitat**, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du 22 octobre 2024,

**Dénommé propriétaire, de deuxième part**

Cas échéant

**La Commune de .....** - représentée par son Maire, M....., dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil municipal en date .... 2024

**Dénommée le garante, de troisième part,**

Considérant les difficultés rencontrées ces dernières années par le gestionnaire pour équilibrer le budget de son établissement,

Considérant l'impact de l'inflation sur les dernières évolutions de l'indice du cout à la construction (ICC)

Considérant la volonté de Meldomys d'apporter son soutien à l'activité du gestionnaire

MELDOMYS propose de limiter l'évolution de l'indice ICC pris en compte pour la révision annuelle des frais généraux et de la provision travaux suivant les modalités arrêtées d'un commun accord

**Article unique :**

(Exemple : Les articles III-2 et III-3) à la convention, relatifs respectivement à la révision des frais généraux et de la provision travaux sont complétés comme suit :

Toutefois, compte tenu de la forte évolution de l'indice ICC sur les années 2023/ 2024, l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction est plafonnée à 3,26 % en 2025, conformément à la délibération du Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat du 22 octobre 2024, étant précisé qu'en contrepartie les éventuelles évolutions négatives ne seront pas prises en compte.

Les parties conviennent que le gestionnaire sera informé chaque année par le bailleur, du niveau de plafonnement qui aura été arrêté par le Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat pour l'année à venir.

Cet aménagement pourra être dénoncé par chacune des parties à condition de respecter un préavis de 6 mois.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le .....,  
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

**Pour Meldomys – O.P.H.**  
Le Directeur général,  
Laurent COLOBERT

**Pour le Centre Communal d'action Sociale**  
Le Président,  
Nom.....  
(cachet + signature)

**Pour la commune de .....**  
Le Maire,  
Nom.....  
(cachet + signature)

-----  
**Délibération** : Le Conseil d'administration, après avoir entendu les échanges ci-après,

**M. Lemesle estimant qu'un effort sur les loyers aurait été le bienvenu, précise, par ailleurs, qu'il ne représente pas les locataires commerçants ni les structures.**

**M. Maingot lui fait remarquer que les commerces sont des services incontournables pour le dynamisme et l'animation des ensembles immobiliers et qu'on ne peut les considérer à part de notre activité.**

**Mme Beurton se félicite de la limitation de la hausse pour les commerces car certains sont en grandes difficultés sur notre territoire. Elle précise aussi qu'elle est susceptible de porter la parole de Maine-et-Loire Habitat dans de nombreuses réunions auxquelles elle participe avec le préfet.**

**M. Maingot demande qu'un dossier soit préparé en ce sens**

- **Adopte la mise en œuvre de la politique générale de loyers 2025 et vote par 15 voix « pour » contre 5 votes « contre » (Madame Hery et Messieurs Lescurieux, Couasnon, Lemesle et Bourigault) la proposition d'évolution des loyers 3,26 % (loyers + accessoires) telle que proposée pour l'exercice 2025.**

- Donne son accord pour plafonner les augmentations des loyers professionnels à 3,26 %.
- Donne son accord pour plafonner l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction à 3,26 % dans le calcul des redevances payées par le gestionnaire de structures, étant précisé que les évolutions négatives ne seront pas prises en compte et autorise le Directeur général à signer en ce sens les avenants avec chaque gestionnaire et/ou garant.

---

Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur Général  
Laurent COLOBERT

