



\*\*\*\*\*

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

\*\*\*\*\*

Le **jeudi 17 octobre 2024**, le Conseil d'Administration s'est réuni à 14h30, en partie en présentiel et en partie en visioconférence, sous la présidence de **Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Conseil d'Administration**.

### **Etaient présents :**

#### Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

M. QUÉRO, Président du Conseil d'Administration,  
Mme BASSANI  
Mme PIAU  
Mme HAKEM

#### Personnalités qualifiées :

Mme BROSSEAU  
Mme DAVID-LECOURT

#### Membre désignée par l'UDAF :

Mme GUET

#### Organisations syndicales :

Mme GANDON-TOURNEUX (CGT)  
M. GUILLOU (CFDT)

#### Membres représentant les locataires :

M. BERTIN (INDECOSA CGT)  
M. GOURET (CGL)  
Mme SALIMY (CSF)

#### Membres à voix consultative :

M. PATAY, Directeur Général,  
M. GAUTRON, Secrétaire du CSE,  
M. PORTEAU, représentant du Préfet de Loire-Atlantique

### **Participaient en visioconférence :**

#### Personnalités qualifiées :

Mme COUSSINET-NDIAYE  
Mme LEFEVRE  
Mme TRICOT

**Étaient représentés :**

Elus représentant l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

Mme BENÂTRE                   ⇒ Pouvoir à Mme BROSSEAU  
M. PRAS                         ⇒ Pouvoir à Mme BASSANI

Personnalités qualifiées :

M. PETITEAU                   ⇒ Pouvoir à Mme BASSANI  
M. SENTENAC                 ⇒ Pouvoir à Mme PIAU

Membre représentant une association d'insertion :

M. GENDRON                 ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Membre désigné par la CAF :

M. DEPLANQUE               ⇒ Pouvoir à M. QUÉRO

Membre désigné par Action Logement :

M. DEPENNE                 ⇒ Pouvoir à Mme BROSSEAU

Membre représentant les locataires :

Mme LE CORRE (CLCV)     ⇒ Pouvoir à Mme SALIMY

**Assistaient à la séance :**

M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,  
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,  
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,  
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,  
M. RIVET, Directeur des Ressources Financières,  
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,  
Mme WASYLYSZYN, Chargée de la Prospective et du Contrôle de Gestion,  
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Conseil d'Administration

du 17 octobre 2024

**Délibération n° 20/24 DRF**

**Objet : POLITIQUE DES LOYERS 2025 DE NANTES METROPOLE HABITAT (POUR LES LOGEMENTS, STATIONNEMENTS ET AUTRES ACCESSOIRES GÉRÉS)**

**Considérant que :**

## **I – Contexte**

Les bailleurs sont soumis à une activité encadrée, notamment dans le champ des loyers, régis par la réglementation. Ainsi, chaque année paraît l'indice de révision des loyers (IRL), décidé par l'Etat et qui indique le plafond de la majoration annuelle qui peut être appliquée sur les loyers : la dernière variation annuelle publiée est de +3,26%.

Le choix d'une revalorisation en fonction de l'IRL doit être défini à la fois au regard de la situation sociale des locataires, en cohérence avec les orientations politiques de l'habitat de la collectivité et étroitement lié aux projections financières de l'organisme.

La baisse des APL perçues par les bailleurs sociaux, à travers les Réductions de Loyer de Solidarité imposées par le Gouvernement depuis 2018, a contribué à fragiliser les organismes de logement social. Pourtant, l'Office a consenti des efforts conséquents pour la modernisation de son patrimoine et l'amélioration de la qualité des logements à compter de 2016 et surtout depuis 2017, avec des budgets consolidés de maintenance en hausse réelle de l'ordre de 90%, entre 2016 et 2023.

Par ailleurs, depuis 2018 l'accent a été mis sur le développement de nouveaux services et un accompagnement marqué des politiques publiques (propreté, sécurité, emploi etc.).

Cette politique de services et de proximité, les efforts sur la maintenance et la relance du développement vont se poursuivre et s'amplifier durant le mandat.

L'accompagnement financier de ces actions provient à la fois des marges dégagées dans notre gestion et de l'évolution de la masse des loyers perçus sur le parc existant et en lien avec l'effort de développement.

Parallèlement, les effets économiques de la crise sanitaire en 2020 et 2021 ont contribué à fragiliser les locataires du parc HLM. Cette situation a été par ailleurs plus marquée pour les bailleurs très présents dans les quartiers prioritaires QPV (taux élevé de familles éligibles à l'APL). Pour rappel, afin de faire face à cette situation, nous nous sommes joints à la métropole nantaise et au Département, afin de renforcer le dispositif d'accompagnement des locataires les plus fragiles en

abondant un fonds d'aide de 200 000 €. En outre, le Conseil d'Administration de l'Office a acté une hausse de loyers plus modérée que l'IRL en 2020 et même un gel des loyers en 2021.

De plus, nous avons affronté dès le début de l'exercice 2022 et jusqu'à l'été 2024 un contexte exceptionnel de tensions inflationnistes, qui a fortement pesé sur les exercices 2022 et 2023, de même que sur l'essentiel de l'année courante.

L'inflation globale est certes en cours de stabilisation autour de 2% en France (+2,3% d'inflation moyenne sur un an, à fin juillet et +1,8% d'inflation moyenne sur un an, à la fin août).

Mais il faut rappeler que les composantes d'inflation liées au coût de l'énergie, du bâtiment (les plus élevées) et par ailleurs, la hausse historique des taux d'intérêts qui a frappé très durement les acteurs économiques (conséquence indirecte de l'inflation), ont des effets très marqués qui se prolongeront dans le temps, notamment sur l'exercice budgétaire 2025 qui restera tendu.

Les données suivantes continuent à en attester :

- la poursuite de l'exposition très marquée du modèle économique des bailleurs sociaux aux composantes d'inflation les plus défavorables : avec la hausse historique des prix observée sur l'énergie (jusqu'à près de 30% sur certaines sources d'énergie) et les matériaux et matières premières rentrant dans le coût de revient de nos travaux (entre 25% et 30% des prix de revient observés en moyenne sur nos opérations d'investissement, depuis le printemps 2022) ;
- la quasi-disparition dès 2024 de l'effet atténuateur sur la hausse du coût de l'énergie du bouclier énergétique mis en place sur 2022-23, a empêché le ralentissement escompté sur les prix de l'énergie ;
- et la persistance du « mur d'intérêts » supporté par les acteurs économiques, plus particulièrement par les bailleurs sociaux :
  - o le Taux du Livret A étant passé de 0,5% à 3,0% entre janvier 2022 et février 2024, cette jauge élevée devant être encore supportée jusqu'en février prochain et impactant l'essentiel des échéances 2025 (en annuités, la valeur de référence de l'indice étant celle du début de la période annuelle) ; une baisse du TLA est espérée dès février 2025 mais elle ne profitera essentiellement que sur 2026 (sauf pour les ICNE, à arrêter à fin 2025) et elle devrait être limitée : les projections actuelles tablent sur 2,6% à 2,9%, dans la mesure où les taux d'intérêt courts demeurent très élevés.
  - o De fait, la baisse du taux de l'inflation ne profitera également que sur 2026 (et sur les ICNE à fin 2025), concernant les encours de dette indexés sur l'IPC.
  - o Enfin, les taux d'intérêts courts, affectant principalement nos lignes de trésorerie à Court Terme (pour le portage de notre Plan Stratégique de Patrimoine) n'ont que très peu reculé, en raison du rythme très lent des baisses des taux d'intervention de la Banque Centrale Européenne : avec seulement 2 baisses cumulatives de 0,5% appliquées depuis le reflux de l'inflation, alors même que les taux courts avaient une hausse historique de l'ordre de 4,5% entre l'automne 2022 et le printemps 2024.

En définitive, l'effet cumulatif de ces chocs (prélèvements de l'Etat, tensions inflationnistes globales, forte hausse du coût de l'énergie et du bâtiment, hausse historique des taux d'intérêt...) continue à fragiliser le modèle économique des bailleurs sociaux, comme l'illustre la proportion croissante des organismes, notamment parmi les OPH, contraints de voter des budgets en déséquilibre : phénomène en hausse inédite en 2024 et sur le point de se confirmer pour 2025.

C'est d'ailleurs cette fragilisation croissante des équilibres budgétaires des bailleurs sociaux qui conduit les principaux partenaires financiers du secteur, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, à continuer de préconiser des hausses générales de loyers indexée sur la variation de l'IRL.

Enfin, une dernière information est à prendre en considération : l'annonce par l'Etat d'une réévaluation de +3,26% de l'APL, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024, répercussion logique de la dernière évolution connue de l'IRL (en vertu du principe du « bouclier loyers »).

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments, au vu des ambitions stratégiques très élevées de l'Office et dans un contexte de soutenabilité de plus en plus complexe du modèle économique des bailleurs sociaux (notamment des OPH), Nantes Métropole Habitat pourrait juger nécessaire de reconduire le principe de hausse générale à l'IRL, qui avait été retenu dès l'exercice 2024.

Cette exigence se trouve renforcée par les contraintes d'optimisation des ressources, posées par les partenaires financiers auprès desquels l'Office a déjà négocié ou est en train de négocier des soutiens financiers complémentaires.

Et en parallèle, il est proposé de maintenir l'activation sur l'ensemble de notre parc du levier du « plafonnement des loyers à la relocation ».

Cette mesure permet d'appliquer une augmentation de loyer lors du départ d'un locataire, permettant ainsi d'aligner le loyer de ces logements sur leur loyer-plafond conventionnelle.

Cette mesure ne s'applique donc pas aux locataires présents – contrairement à la hausse générale - mais au nouvel arrivant, qui bénéficie généralement de travaux à la relocation effectués et financés par NMH avant son arrivée. Et si ce levier est possible sur l'ensemble du parc, il ne s'appliquera néanmoins que sur les logements attribués chaque année.

L'application du plafonnement à la relocation permettra de contribuer de façon mesurée à la consolidation des recettes nécessaires aux actions de l'Office pour 2025.

## **II – Argumentaire**

Avec la volonté politique de conserver un parc accessible, Nantes Métropole Habitat a un niveau de loyers très bas, avec :

- le niveau relatif très accessible de nos loyers moyens (340 €/mois, avant APL, en moyenne actuelle), par comparaison avec la grande majorité des bailleurs sociaux nationaux, que ce soit :

- les gros OPH nationaux (gérant plus de 20 000 logements et équivalents) : -9,5% pour nos loyers moyens, par rapport à la médiane nationale de ces gros OPH (selon la dernière analyse sectorielle publiée, le DIS 2022)
- et surtout vis-à-vis des autres bailleurs sociaux présents sur l'Agglomération Nantaise (-22,0% par rapport au loyer moyen des bailleurs sociaux présents sur la Métropole, recalculé sans NMH, comme estimé par l'AURAN).

- Avec des hausses générales de loyers qui ont parfois été inférieures à l'évolution annuelle de l'IRL. Ainsi, entre 2010 et 2024, la hausse moyenne de l'IRL s'est élevée à 1,20%, tandis que la hausse des loyers moyenne appliquée par l'Office aura atteint 1,14%, sur la même période. Cette analyse démontre la convergence assez large à Moyen-Long Terme, entre les hausses de loyers et l'IRL.

Pour rappel, le modèle économique de NMH à Moyen-Long Terme prévoit l'indexation de l'évolution annuelle des loyers sur l'IRL comme seuil à respecter, comme pour tous les bailleurs.

Les efforts de modération des hausses de loyers consentis certaines années étaient donc d'autant plus remarquables.

Compte tenu des contraintes budgétaires majeures imposées aux organismes de logement social par l'Etat, au travers de prélèvements massifs issus des Lois de Finances depuis 2018 (Réductions de Loyers de Solidarité (RLS), hausse des cotisations CGLLS, hausses de la TVA sur une partie des investissements patrimoniaux...), le levier de la politique des loyers est d'autant plus crucial pour maintenir les capacités budgétaires des bailleurs sociaux comme NMH, afin de préserver et amplifier autant qu'il est possible un engagement marqué sur les enjeux sociaux, environnementaux et patrimoniaux.

Pour rappel, le total des prélèvements subis par l'Office a pesé pour 9,3% des loyers (calculés avant mise en place des RLS) en 2018, 9,7% en 2019, 11,4% en 2020, 11,7% en 2021-22 et 12,3% de ces loyers en 2023. Cette année (sur l'exercice 2024), le prélèvement total est encore projeté autour de 12,5% des loyers, après que le barème des RLS ait été fortement réévalué pour la période 2020-2022. Et un prélèvement potentiellement plus lourd est malheureusement attendu sur l'année 2025, le poids des RLS ayant encore été majoré courant 2024 (7,5 M€ de prélèvement projeté sur 2024).

Enfin, les propositions qui suivent ne préfigurent en rien des effets éventuels du projet de loi de finances pour 2025, s'il devait prévoir une évolution des règles d'encadrement de la hausse des loyers pour l'année 2025.

### Les mesures proposées pour 2025 :

Dans la continuité de la politique des loyers menée depuis 2014 conformément aux exigences de notre modèle économique mais aussi en prenant en considération les contraintes réglementaires, sociales et économiques s'imposant à nous, la politique de loyers proposée pour 2025 pourrait reposer sur les orientations suivantes :

- Orientation n°1 : une hausse générale des loyers des logements, garages et autres accessoires gérés par l'Office au 1<sup>er</sup> janvier 2025, pour les locataires en place de +3,26% (aligné sur la dernière évolution annuelle de l'IRL publiée par l'INSEE, mesurée entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024), en raison du contexte budgétaire de plus en plus tendu du secteur, l'accumulation des chocs supportés depuis 2018 continuant à peser fortement en 2025 et les efforts consentis de modernisation du patrimoine et de développement. Cette hausse de loyers se situe dans le prolongement des mesures prises pour 2024 et vise à limiter les tensions encore très importantes projetées sur l'exercice budgétaire 2025 et à démontrer aux partenaires financiers que nous sollicitons en vue d'un soutien renforcé que l'ensemble des leviers économiques sont bien mobilisés par NMH.
  - o Par ailleurs et comme pour 2024, le gel des loyers des logements et accessoires s'imposera pour les groupes immobiliers qualifiés d'énergivores, c'est-à-dire ceux dont la classe DPE (issue du Diagnostic de Performance Energétique) est située en « F » ou en « G ».
    - En l'occurrence, Nantes Métropole Habitat n'est quasiment pas affecté par cette contrainte, puisqu'au terme du dernier DPE complet arrêté, seulement 22 logements gérés par l'Office continueront à faire l'objet d'un gel des loyers, étant situés dans la classe DPE « F » : 2 logements appartenant en propre à l'Office (2 diffus : « Gouillard » et « 30 Sèvres ») et 20 logements appartenant à la Ville de Nantes (« Port Durand »).
- Orientation n°2 : reconduction du dispositif de plafonnement à la relocation des loyers des logements existant depuis 15 ans et élargi en début d'année 2021 à l'ensemble du patrimoine, pour pouvoir maintenir dans la durée les efforts de maîtrise de loyers très significatifs consentis pour les locataires en place, combinés à des efforts de maintenance soutenus pour proposer des logements en bon état d'usage.

Cette politique de loyers traduit la volonté réaffirmée de l'Office de trouver un équilibre entre des contraintes budgétaires de plus en plus fortes et une politique volontariste et soucieuse de poursuivre l'accompagnement des locataires les plus en difficulté.

Les grilles de loyers 2025 annexées à la délibération détaillent les mesures proposées.

### **III – Conclusions**

- . Vu l'article R.421-16 5° du Code de la Construction et de l'Habitation
- . Vu l'exposé qui précède

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DELIBERE**

**Approuve,**

Sous réserve d'évolutions éventuelles de l'encadrement des loyers HLM envisagées par l'Etat pour 2025, les grilles des loyers 2025 pour les logements, stationnements et autres accessoires ci-annexées, élaborées en fonction des orientations suivantes :

**1 – Une hausse générale sur l'année 2025 des loyers conventionnés des logements, des garages et autres annexes gérés par Nantes Métropole Habitat, pour les locataires en place de 3,26%, niveau conforme à la dernière évolution annuelle de l'IRL publiée (entre le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 2<sup>ème</sup> trimestre 2024) et également conforme aux préconisations de la CDC et de la CGLLS.**

Par ailleurs et conformément à la Loi Climat, les loyers seront gelés pour les 22 logements gérés par l'Office, relevant de la classe DPE « F » : (aucun logement ne relève de la classe « G »)  
. s'agissant de 2 logements diffus propriété de l'Office : les groupes « Gouillard » et « 30 Sèvres »  
. et de 20 logements des Cités Communales, propriété de la Ville de Nantes : le groupe « Port Durand ».

**Pour rappel, les aides au logement ont également été revalorisées de 3,26% au 1<sup>er</sup> octobre dernier, pour neutraliser l'impact de la hausse pour les locataires APLisés.**

**2 – Une reconduction du dispositif de plafonnement à la relocation des loyers des logements (hors annexes), élargi en début d'année 2021 à l'ensemble du parc de NMH, les plafonds de loyer se trouvant également revalorisés selon l'IRL de +3,26% au cours de l'année 2025.**

***Cette délibération est adoptée à la majorité des personnes présentes et représentées :***

- **5 voix contre : M. BERTIN, M. GOURET, Mme GANDON-TOURNEUX et Mme SALIMY munie du pouvoir de Mme LE CORRE,**
- **18 voix pour.**

Le 17 octobre 2024,

Le Président du Conseil d'Administration  
**Thomas QUÉRO**

