



## L'indexation des redevances en résidence sociale

### I. Les indices composites en vigueur jusqu'en 2008

Depuis le conventionnement des établissements (foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales), l'indexation des redevances « L+C » plafonds et pratiquées était faite au 1<sup>er</sup> juillet de chaque année selon des indices composites.

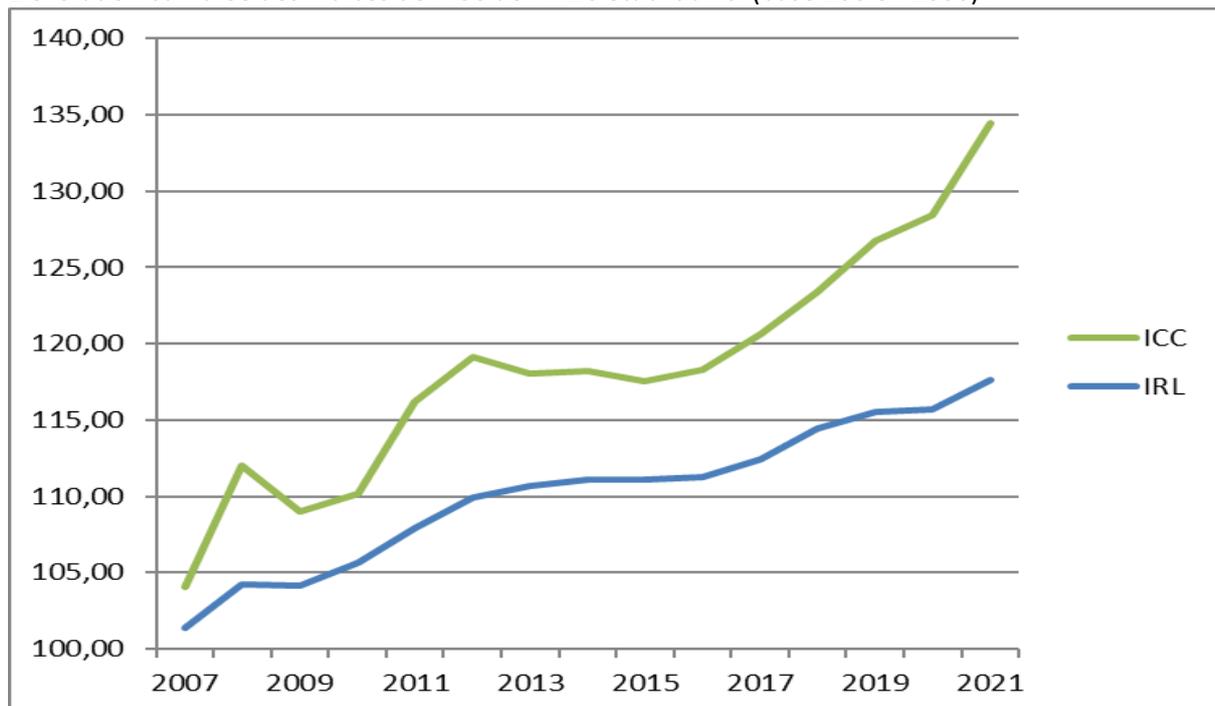
#### A. Base de calcul de l'indice composite

L'indice composite applicable aux foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, résidences sociales était obtenu par la pondération de trois indices :

**1. L'Indice du coût à la construction.** L'ICC est remplacé en 2006 par l'**Indice de Référence des Loyers (IRL)**, qui « *correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer* ».

**La différence entre l'ICC et l'IRL est assez sensible et ce changement d'indice se fait au détriment des gestionnaires puisqu'une grande partie de leur loyer propriétaire est indexée à l'ICC. Sur la période 2006 à 2021, l'évolution de l'ICC est de 34.45 %, celle de l'IRL est de 17.60 %.**

L'évolution cumulée des indices de l'ICC de l'IRL s'établit ainsi (base 100 en 2006) :



2. L'indice « **Electricité, gaz et autres combustibles** » qui correspondait à l'évolution des dépenses de fluides et de chauffage supportées par le gestionnaire.

3. L'indice « **Services d'entretien du logement** »<sup>1</sup> qui correspondait à l'évolution des dépenses de gestion supportées par le gestionnaire.

## B. Pondération de l'indice composite

Ces trois indices étaient pondérés de manière différente selon les établissements<sup>2</sup>.

Pour les résidences sociales, il était composé de :

- 60 % de l'IRL 4<sup>ème</sup> trimestre,
- 15 % de l'indice **électricité, gaz et autres combustible** (045T) *moyenne annuelle*,
- 25 % de l'indice **service d'entretien du logement** (0432T) *moyenne annuelle*.

---

<sup>1</sup> Celui-ci était lui-même un indice composite de plusieurs sous indices (« *pose revêtement sols et murs* » (04321T) pour 19/180, « *Autres services entretien logement* »(04322T) pour 111/180 et « *Autres services liés au logement* » (04414T) pour 50/180.

Ces séries ont été arrêtées en 2015.

Pour le calcul théorique de l'indice composite à partir de 2015, d'autres sous-indices ont donc été pris en compte dans les mêmes proportions :

- « *Pose revêtement sols et murs* » par « *service de peintre* » (04324) ;
- « *Autres services entretien logement* » par « *Autres services entretien et réparation du logement* » (04329) ;
- « *Autres services liés au logement* » par « *Services divers* » (0444).

<sup>2</sup>

Indices retenus	FTM	FJT
IRL 4ème trimestre	60%	60%
Indice électricité, gaz et autres combustibles (045T) <i>décembre</i>	10%	15%
Indice service d'entretien du logement (0432T) <i>décembre</i>	30%	25%

## II. L'indexation des redevances à partir de 2009

Depuis 2009, l'indexation des redevances est basée sur le seul IRL.

En effet, l'article 65 de la loi MLE du 25 mars 2009 dispose que : « Les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'indice de référence des loyers ».

Or, depuis 2005, la différence entre l'indice composite Résidences Sociales et l'IRL est assez sensible :

	IRL	Indice composite RS	Différence RS/IRL
1 <sup>er</sup> juillet 2022	1.61%	2.95%	+1.34%
1 <sup>er</sup> juillet 2021	0.2%	0.2%	+0%
1 <sup>er</sup> juillet 2020	0.95%	1.39%	+0.44%
1 <sup>er</sup> juillet 2019	1.74%	2.51%	+0.77%
1 <sup>er</sup> juillet 2018	1.05%	1.40%	+0.35%
1 <sup>er</sup> juillet 2017	0.18%	0.03%	-0.15%
1 <sup>er</sup> juillet 2016	-0.01%	0.27%	+0.28%
1 <sup>er</sup> juillet 2015	0.37%	1.32%	+0.95%
1 <sup>er</sup> juillet 2014	0.69%	1.48%	+0.79%
1 <sup>er</sup> juillet 2013	1.88%	2.97%	+1.09%
1 <sup>er</sup> juillet 2012	2.11%	3.35%	+1.24%
1 <sup>er</sup> juillet 2011	1.45%	2,37%	+0.92%
1 <sup>er</sup> juillet 2010	-0.06%	-0.13%	-0.07%
1 <sup>er</sup> juillet 2009	2.83%	2.79%	-0.04%
1 <sup>er</sup> juillet 2008	1.36%	2.07%	+0.71%
1 <sup>er</sup> juillet 2007	1.59%	4.01%	+2.42%
1 <sup>er</sup> juillet 2006	1.66%	3.43%	+1.77%
1 <sup>er</sup> juillet 2005	1.59%	4.18%	+2.59%

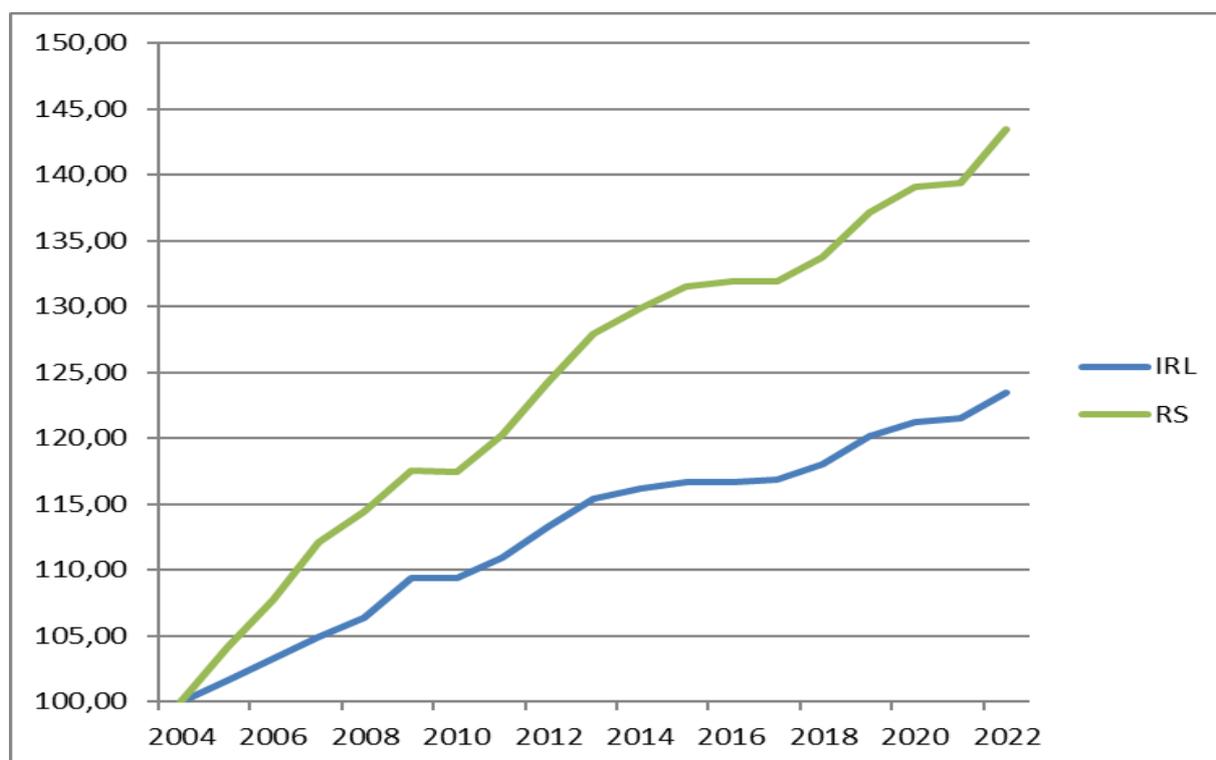
NB : en vert les indices appliqués, en bleu les indices non appliqués

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, la différence cumulée en huit ans est de **5.14** points en défaveur de l'indice composite Résidences Sociales :

	IRL	RS
2013	100	100
2014	100,69	101,48
2015	101,06	102,82
2016	101,06	103,10
2017	101,24	103,13
2018	102,31	104,57
2019	104,09	107,20
2020	105,08	108,69
2021	105,29	108,90
2022	<b>106,98</b>	<b>112,12</b>

L'effet ciseau entre l'IRL et l'indice composite Résidences Sociales s'aggrave si on les compare sur une plus grande période.

L'évolution cumulée des indices composites et de l'IRL s'établit ainsi (base 100 en 2004) :



La différence cumulée depuis 2004 est de **19.97** points en défaveur de l'indice composite Résidences Sociales.

### **III. Quelle prise en compte des charges au regard de la spécificité des logements-foyers ?**

**L'IRL ne prend pas assez en compte le poids de l'entretien, de la construction, de l'énergie, des fluides et des services, dans le secteur des FTM, FJT et résidences sociales.**

La différence sensible entre les indices composites et l'IRL tient en effet à la très faible pondération de dépenses spécifiques au secteur des foyers et résidences sociales dans l'IRL.

L'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer couvre, en dehors de ces derniers, tous les postes de biens et services consommés par les ménages sur l'ensemble du territoire. La fonction « logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles » n'est donc qu'une fonction parmi les douze de la nomenclature. Cette dépense est donc d'un faible poids, comparée à la structure des charges d'un gestionnaire de foyer ou de résidence sociale

**En logement foyer, ce sont la part « équivalent loyer » plus la part « équivalent charges » qui sont concernées par l'indexation.**

Il y a là une différence notoire avec les bailleurs pour qui les charges sont récupérables sur le locataire. L'indexation n'intervient donc que sur le montant du loyer. Il est cependant à noter que la déconnexion entre l'IRL et le coût à la construction conduit à minimiser les coûts spécifiques liés aux grosses réparations et à l'entretien du parc, dont l'évolution des prix présente une évolution différente de celle de l'IRL. Pour les gestionnaires de foyers et résidences sociales, cela signifie notamment que la part de l'entretien et des services liés au logement, auparavant pris en compte dans les indices composites, n'évolue pas de manière spécifique.

En plus de l'indexation de l'équivalent loyer, l'indexation des charges est spécifique au secteur d'activité des foyers et résidences sociales, puisque celles-ci sont forfaitaires et non récupérables. Or elles pèsent fortement sur le montant de la redevance en même temps qu'elles ont connu, ces dernières années, une évolution spécifique largement au-dessus de l'évolution de l'IRL.

Nous ne disposons pas de l'évolution des charges réelles des différents composants de la redevance chez chaque gestionnaire. Néanmoins si nous comparons l'évolution des principaux indices fournis par l'Insee concernant les différents postes de charge, nous constatons que leur évolution depuis 2004 se situe largement en dessus de l'IRL.

	<b>Electricité</b> <i>(identifiant 638574 puis 1765315)</i>	<b>%</b>	<b>Eau</b> <i>(identifiant 637657 puis 1765305)</i>	<b>%</b>	<b>Entretien et réparation du logement</b> <i>(identifiant 638562 puis 1765295)</i>	<b>%</b>	<b>IRL (4<sup>e</sup> T)</b>	<b>%</b>
<b>2004</b>	110,2		113,3		109,9		109,2	
<b>2005</b>	118,1	+7.2%	118,3	+4.4%	113,5	+3.2%	111,01	+1.66%
<b>2006</b>	126,35	+7%	123,36	+4.2%	117,45	+3.4%	112,77	+1.59%
<b>2007</b>	128,79	+1.9%	128,75	+4.3%	121,81	+3.7%	114,3	+1.36%
<b>2008</b>	141,19	+9.6%	132,39	+2.8%	126,35	+3.7%	117,54	+2.83%
<b>2009</b>	132,96	-5,80%	137,55	+3.9%	129,74	+2.6%	117,47	-0.06%
<b>2010</b>	141.8	+6.65%	141.24	+2.68%	132.51	+2.14	119.17	+1.45%
<b>2011</b>	156.39	10.29%	145.99	+3.36%	135.62	+2.34	121.68	+2.11%
<b>2012</b>	165.12	+5.59%	151.22	+3.58%	140.94	+3.92	123.97	+1.88%
<b>2013</b>	171,44	+3.83%	154,00	+1.84%	143,78	+2.02	124,83	+0.69%
<b>2014</b>	174,59	+1.84%	158,20	+2.73%	148,59	+3.35	125,29	+0.37%
<b>2015<sup>3</sup></b>	173,59	-0,57%	160,61	+1.52%	150,54	+1.31	125,28	-0.01%
<b>2016</b>	170,97	-1.51%	162,2	+0.99%	152,14	+1.06%	125,50	+0.18%
<b>2017</b>	177,35	+3.73%	164,5	+1.42%	154,44	+1.51%	126,82	+1.05%
<b>2018</b>	189	+6.57%	166,5	+1.22%	157,46	+1.96%	129,03	+1.74%
<b>2019</b>	195,44	+3.41%	167	+0.3%	160,54	+2.05%	130,26	+0.95%
<b>2020</b>	190,90	-2.32%	168,67	+1.03%	162,91	+1.58%	130,52	+0.20%
<b>2021</b>	210,43	+10.23%	170,25	+0.94%	167,09	+2.57%	132,62	+1.61%
<b>2021/2004</b>		<b>+90.95%</b>		<b>+50.26%</b>		<b>+52.04%</b>		<b>+21,64%</b>

<sup>3</sup> En 2015, les bases sont reparties à 100.

**En conclusion, nous constatons :**

**1. Le poids des combustibles, électricité et eau est largement plus important dans la réalité de l'activité des gestionnaires de foyers et résidences sociales que celui qui lui est accordé dans l'IRL.**

**2. L'évolution de ces charges et de celles liées à l'entretien du logement est largement supérieure à celle de l'IRL.**

**Il est donc indispensable de revenir à un indice composite dans le secteur des foyers et résidences sociales.**

#### **IV. Proposition d'indexation**

Nous proposons de simplifier le précédent dispositif en ne retenant qu'un seul indice composite pour tous les établissements quelle que soit leur nature (FTM, FJT, RS).

Nous proposons de le calculer sur les moyennes annuelles des indices (établies en décembre), car elles tiennent compte des variations saisonnières (ensemble de ménages, France métropolitaine).

La pondération proposée est établie selon les moyennes constatées de pondération des différentes charges réelles selon les gestionnaires.

<b>Indice</b>	<b>Pondération</b>
IRL	50%
Electricité, gaz et autres combustibles ( <i>identifiant 1765315</i> )	12%
Fourniture d'eau et autres services logement ( <i>identifiant 1765305</i> )	8%
Entretien et réparation courante du logement ( <i>identifiant 1765295</i> )	30%