

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 24 OCTOBRE 2022**

<b>Président</b>	Jackie GOULET
<b>Etaient Présents</b>	Jean-Pierre BACHOWICZ, Gaëtan BEILLARD, Arnaud BOUCHET, François BREE, Bernadette BUTY, Edwige CHOUTEAU, Marie-Claire CHUPIN, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO - Administrateurs.
<b>Etaient absents excusés</b>	Jacqueline TARDIVEL, représentée par M. Béatrice GUILLON Marie-Claude CORNIL Jean-Christophe LOUVET Sophie METAYER Gilles TALLUAU

**N° 2022- 11 : POLITIQUE DES LOYERS 2023**

**I. MODALITES DE REVISION ANNUELLE DES LOYERS ET DES PLAFONDS DE LOYERS :**

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 353-9-3 et L. 442-1 du CCH) le principe d'une évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL du 2ème trimestre de l'année N-1).

En application de ces dispositions, **une évolution de 3,6 % des loyers est autorisée au 1er janvier 2023.**

La révision annuelle s'applique sur l'ensemble des loyers conventionnés, non conventionnés et des loyers accessoires au **01 janvier 2023.**

... / ...

... / ...

## II. AUGMENTATIONS DES LOYERS DEPUIS 2016 :

Années	Augmentation des loyers à l'échéance au 01 <sup>er</sup> janvier	Indice de Référence des loyers 2 <sup>ème</sup> trimestre N-1	Indice des prix à la consommation	Indice du coût de la Construction (ICC)
2016	0%	0.08%	+0.60%	- 1 %
2017	0%	0%	+1.30%	+ 2.17 %
2018	0%	0.75%	+2.30%	+ 1.27 %
2019	1.25%	1.25%	+1.50%	+ 3.41 %
2020	1.53%	1.53%	+0.20%	+ 2.43 %
2021	0.50%	0.66%	+2.8%	+ 2.94 %
2022	0.42%	0.42%	08/2022 +5.9%	09/2022 + 7.96%
2023	3%*	3,6%		

*\*Aucune augmentation des loyers pratiqués des programmes en classement énergétique F ou G.*

## III. PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2023 :

L'application d'une augmentation de **3%** sur l'ensemble des programmes, hors programmes en classement F et G, permet une majoration des recettes de l'ordre de 422 000 €.

La recette totale de l'ensemble des loyers, y compris commerces, est projetée à **15 809 982 €** en 2023.

Pour un logement dont le loyer se situe à 339 € (loyer moyen théorique mensuel 2021), la hausse du loyer mensuel sera de **10.17 €**.

## IV. PROPOSITION DE NE PAS AUGMENTER LES LOYERS DES PROGRAMMES EN CLASSEMENT ENERGETIQUE F ET G POUR L'ANNEE 2023 :

Groupes immobiliers	Nombre de logements	Classification énergétique
0018 – Oillerie	9	F
0023 – Ile Neuve	3	F
0053 – Chacé 1	15	F/G
0117 – 10 bis impasse J d'Arc	1	F
0124 – Les Ardilliers	3	F
0155 – Les Vignes	36	F
Total	67	

## V. REDUCTION DE LOYER SOLIDARITE :

L'article 52 de la Loi de Finances 2018 a introduit une réforme des aides personnalisées au logement par la création d'une Réduction de Loyer Solidarité (RLS) applicable dans le parc social. Elle consiste à imposer aux bailleurs, l'application aux locataires du parc social – sous conditions de ressources – d'une remise sur le loyer acquitté par le locataire, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail.

Simultanément, l'APL des locataires concernés sera diminuée de manière à ce que la baisse de l'aide soit toujours inférieure à la RLS.

La RLS est indexée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, sur l'IRL.

Pour SAUMUR HABITAT, le montant de la RLS est projeté à 948 000 € en 2022 et est estimé à 975 000 € en 2023 (+27 000 €), la hausse correspondant à l'évolution du patrimoine et à l'indexation sur l'IRL. Globalement en 2023, la RLS atteindra **6.85% des loyers logements conventionnés**.

## **VI. TAUX D'APL A SAUMUR HABITAT ET REFORME DES APL :**

La mise en œuvre de la réforme du calcul de l'aide personnalisée au logement est appliquée depuis le 01 janvier 2021. Les informations sur les ressources des ménages sont actualisées automatiquement tous les trimestres de façon à recalculer tous les 3 mois les droits des allocataires. La prestation est désormais déterminée en fonction des revenus réels.

Le taux d'APL du parc de Saumur Habitat est de 47.29 % en septembre 2022 (1637 locataires APLisés sur 3546 locataires présents).

Ce taux était de 51.3 % en septembre 2021 (1 704 locataires ont perçu l'APL sur 3322 locataires occupant des logements conventionnés), soit un écart de - 7.82 % par rapport à 2021.

**Le montant de l'APL a augmenté de 3,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2022.**

## **VII. LES PRINCIPALES MESURES ACTEES PAR L'ADOPTION DE LA LOI POUVOIR D'ACHAT DU 16.08.2022 :**

- Le plafonnement à 3,5% par an de l'indice de référence des loyers pour la période juillet 2022-juin 2023.
- La revalorisation du montant des APL (Aides personnalisées au logement) également de 3,5%, appliquée par anticipation dès le 1er juillet 2022.
- La revalorisation de 4% des pensions de retraite et d'invalidité des régimes de base, des allocations familiales, des minima sociaux (RSA, AAH, ASPA) et de la prime d'activité.
- L'augmentation des retraites complémentaires du privé AGIRC - ARRCO de 5.12% au 1<sup>er</sup> novembre 2022.
- Le triplement du plafond de la prime Macron pour les salariés.

## **VIII. PROPOSITIONS D'AUGMENTATION HORS REVISION ANNUELLE :**

En dehors de la révision annuelle des loyers, il est proposé de :

- Conserver la pratique d'augmentation au loyer plafond à la relocation pour les logements individuels et collectifs.
- Pratiquer une augmentation au maximum de 5 % en sus de la variation de l'indice de l'IRL de 3%, dans la limite du plafond de loyer pour les logements dont la réhabilitation sera réceptionnée en 2023 conformément à l'article L442-1 du CCH modifié par la Loi 2017-86 du 27/01/2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté art 81(V).
- Pratiquer une augmentation à l'IRL de +3.60% pour les locations de salles :

	Salle Gravelles	Salle M. Langlet	Salle Millocheau	Salle CA
1 Jour	53,87 €	53,87 €	39,37 €	196.84 €
2 Jours	85.99 €	85.99 €	65.27 €	391.61 €
Journée Supplémentaire	34.19 €	34.19 €	23,83 €	105.67 €

## IX. REMISE DE LOYER LORS DE LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS EN FINANCEMENT PLA ET PLS

Afin de favoriser l'accès des ménages, aux faibles ressources, dans des logements financés en PLA ou PLS, Saumur Habitat propose lors de leur commercialisation d'appliquer une remise commerciale jusqu'à hauteur de 30% dès le 1<sup>er</sup> jour de vacance. Ce dispositif, non systématique, sera appliqué en fonction du niveau de ressources des demandeurs.

Le principe retenu repose sur le reste à vivre du ménage ; en fonction de leurs ressources et du montant global de la quittance (loyer + charges). L'objectif consiste à limiter le reste à charge de ces demandeurs entre 30 et 35 % du poids de la quittance suivant les niveaux de charges incluses dans celle-ci (chauffage inclus ou non inclus, fourniture de l'eau froide et chaude...).

Cette remise de loyer a pour objectif de :

- Réduire la vacance commerciale (courante et structurelle)
- Elargir les possibilités d'attributions à des demandeurs à faibles ressources
- Attribuer des logements hors QPV à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (ressource annuelle : 8 960€ référence 2022) afin de répondre à la mixité sociale conformément à la loi ELAN.

42 programmes sont concernés dont 36 en PLA, 5 en PLS et 1 en PSI représentant 523 lots.

### LISTE DES PROGRAMMES CONCERNES EN FINANCEMENT PLA ET PLS

Type de financement	Nom du programme	Nombre de lots
PLA	0058 - ILOT DACIER	118
	0063 - SAINT PIERRE	46
	0065 - CHACE 2	22
	0066 - LA SAGESSE	49
	0067 - LA SENATORERIE	36
	0068 - W ROUSSEAU	7
	0070 - GRENELLE	7
	0075 - COMMENTRY	4
	0144 - 41/43 RUE JEAN JAURES	5
	0145 - 45/53 RUE JEAN JAURES	13
	0181 - LES ERABLES	5
	0183 - RUE DES ECOLES	5
	0184 - LES GENETS	6
	0185 - LES BRUYERES	3
	0186 - LES LAURIERS	3
	0189 - RESIDENCE LES MARRONNIERS	4
	0201 - CHAMP BERTAIN 2 VARENNES/LOIRE	9
	0202 - RESIDENCE DE LA PAIX VARENNES/LOIRE	5
	0203 - Rés. LA MARECHALERIE 1 VARENNES/L	4
	0204 - Rés. LA MARECHALERIE 2 VARENNES/L	9
	0207 - SQUARE LES ERABLES VERNANTES	4
	0208 - 25 RUE DE SAUMUR VERNANTES	7
	0210 - RES LES MARINIERS 2 VILLEBERNIER	8
	0211 - RES LES MARINIERS 1 VILLEBERNIER	5
	0213 - PLACE DU PARC 1 VERRIE	4
	0214 - PLACE DU PARC 2 VERRIE	2
	0220 - LE HAMEAU DES MARAICHERS ALLONNES	15
	0239 - PARC DU PUIITS DE FRESNE	8
	0240 - RUE DE LA RIGAUDERIE	6
	0242 - LA GRANDE MAISON	13
0258 - MERON I	2	
0259 - MERON II	2	
0260 - LOTISSEMENT DES PLANTES	2	
0261 - LOTISSEMENT DE LA PERRUCHE I	4	
0262 - LOTISSEMENT DE LA PERRUCHE II	9	
0263 - RESIDENCE DURET	6	
	<b>TOTAL PLA</b>	<b>457</b>


<b>PLS</b>	0084 - MONTAGLAND	
	0085 - LES MARAICHERS	2
	0087 - TURQUANT LES MARAUDIERES	2
	0093 - LES MANÈGES	2
	0101 - LA MALGANE II	1
	<b>TOTAL PLS</b>	<b>10</b>

<b>PSI</b>	0155 – LES VIGNES	<b>56</b>
	<b>TOTAL PSI</b>	<b>56</b>

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE DE :**

- **Appliquer une augmentation générale des loyers conventionnés, non conventionnés et des loyers accessoires à hauteur de 3 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Dans le cas où une disposition réglementaire (inscrite dans la Loi de Finances pour 2023 ou autre texte de disposition de l'Etat) viendrait fixer une augmentation annuelle maximale différente de celle décidée ci-dessus, Saumur Habitat s'y conformera.**
- **Ne pas augmenter les loyers conventionnés, non conventionnés des programmes dont le classement énergétique correspond à F et G.**
- **Augmenter les loyers des logements réhabilités au maximum de 5 %, dans le respect des loyers plafonds.**
- **Augmenter systématiquement aux loyers plafonds, les loyers à la relocation des logements individuels et collectifs.**
- **Augmenter le prix des locations de salles à l'IRL de 3.6%**
- **Autoriser une remise commerciale jusqu'à hauteur de 30% dès le 1<sup>er</sup> jour de vacance afin de favoriser l'accès des ménages, aux faibles ressources, dans des logements financés en PLA, PLS ou PSI.**

Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 24 octobre 2022



LE DIRECTEUR GENERAL  
Philippe PLAT

*Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture*

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20221024-CA-2022-11-DEF-DE  
Date de télétransmission : 08/11/2022  
Date de réception préfecture : 08/11/2022