

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2021

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	Edwige CHOUTEAU, Marie-Claire CHUPIN, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Pascal LETORT, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Claude POIRIER, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Pascal LETORT Gaëtan BEILLARD, représenté par M. Claude POIRIER Bernadette BUTY, représentée par Mme Marie-Thérèse MAHOT Joëlle DELAGARDE, représentée par Mme Béatrice GUILLON Anne FAUCOU, représentée par M. Joël NAU Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET Paul NICOLAS, représenté par Mme Nadine SCULO Sylvain LEFEBVRE Jean-Christophe LOUVET

N° 2021- 14 : POLITIQUE DES LOYERS 2022

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 0.42 % des loyers est autorisée au 1er janvier 2022.**

La révision annuelle s'applique sur l'ensemble des loyers conventionnés, non conventionnés et des loyers accessoires **au 01 janvier 2022.**

II. AUGMENTATIONS DES LOYERS DEPUIS 2016 :

Années	Augmentation des loyers à l'échéance au 01 ^{er} janvier	Indice de Référence des loyers 2 ^{ème} trimestre N-1	Indice des prix à la consommation	Indice du coût de la Construction (ICC)	Taux d'augmentation de loyer du prévisionnel financier de l'Office à 10 ans
2016	0%	0.08%	+0.60%	- 1 %	1.40%
2017	0%	0%	+1.30%	+ 2.17 %	1.40%
2018	0%	0.75%	+2.30%	+ 1.27 %	1.40%
2019	1.25%	1.25%	+1.50%	+ 3.41 %	1.40%
2020	1.53%	1.53%	+0.20%	+ 2.43 %	1.40%
2021	0.50%	0.66%	+1.90% (provisoire en août)	+ 2.94 %	1.40%
2022	0.42%	0.42%	Non connu		1.40%

III. PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2022 :

L'application d'une augmentation de **0.42%** sur l'ensemble des programmes permet une majoration des recettes de l'ordre de 65 000 €.

La recette totale de l'ensemble des loyers, y compris commerces, est projetée à **15 382 500 €** en 2022.

Pour un logement dont le loyer se situe à 327 € (loyer moyen théorique mensuel 2020), la hausse du loyer mensuel sera de **1.37 €**.

IV. 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^{er} janvier, sur l'IRL.

Pour SAUMUR HABITAT, le montant de la RLS est projeté à 942 200 € en 2021 et est estimé à 955 000 € en 2022 (+13 000 €), la hausse correspondant à l'évolution du patrimoine et à la revalorisation des plafonds RLS en octobre 2021. Globalement en 2022, la RLS atteindra **6.91% des loyers logements conventionnés**.

V. 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 51.3 % en septembre 2021 (1 704 locataires ont perçu l'APL sur 3322 locataires occupant des logements conventionnés), ce taux était de 55% en 2020 (1772 sur 3225), soit un écart de 3.7 % par rapport à 2020.

Le montant de l'APL augmente de 0.42 % dès le 1^{er} octobre 2021.

VI. 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 0.42%, dans la limite du plafond de loyer pour les logements dont la réhabilitation sera réceptionnée en 2022 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 de 1 euro pour les locations de salles :

	Salle Gravelles	Salle M. Langlet	Salle Millocheau	Salle CA
1 Jour	52 €	52 €	37 €	190 €
2 Jours	82 €	82 €	62 €	378 €
Journée Supplémentaire	32 €	32 €	22 €	102 €

VII. 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^{er} 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 de faibles ressources
- Attribuer des logements hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile (ressource annuelle : 8 400€ référence 2020) afin de répondre à la mixité sociale conformément à la loi ELAN.

32 programmes sont concernés dont **27 en PLA et 5 en PLS** représentant 413 lots.

LISTE DES PROGRAMMES CONCERNES EN FINANCEMENT PLA ET PLS

Type de financement	Nom du programme	Nombre de lots
PLA	0058 - ILOT DACIER	117
	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	2
	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
	TOTAL PLA	403

PLS	0084 - MONTAGLAND	3
	0085 - LES MARAICHERS	2
	0087 - TURQUANT LES MARAUDIERES	2
	0093 - LES MANÈGES	2
	0101 - LA MALGANE II	1
	TOTAL PLS	10

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20211027-CA-2021-14-DF
Date de télétransmission : 28/10/2021
Date de réception préfecture : 28/10/2021

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DECIDE DE :

- Appliquer une augmentation générale des loyers conventionnés, non conventionnés et des loyers accessoires à hauteur de la variation entre les IRL des 2^{èmes} trimestres 2020 et 2021, soit 0.42 %, au 1^{er} janvier 2022. Dans le cas où une disposition réglementaire (inscrite dans la Loi de Finances 2021 autre texte de disposition de l'Etat) viendrait fixer une augmentation annuelle maximale différente de celle décidée ci-dessus, Saumur Habitat s'y conformera.
- 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 de 1 euro
- Pratiquer une remise commerciale jusqu'à hauteur de 30% dès le 1^{er} jour de vacance afin de favoriser l'accès des ménages, aux faibles ressources, dans des logements financés en PLA ou PLS.

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 27 octobre 2021



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
049-274900026-20211027-CA-2021-14-DE
Date de télétransmission : 28/10/2021
Date de réception préfecture : 28/10/2021