

## REGISTRE DES DELIBERATIONS

### SEANCE DU 30 OCTOBRE 2023

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

## **N° 2023- 25 : POLITIQUE DES LOYERS 2024**

### **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 3,5 % des loyers est autorisée au 1<sup>er</sup> janvier 2024.**

La révision annuelle s'applique sur l'ensemble des loyers conventionnés, non conventionnés et des loyers accessoires **au 1<sup>er</sup> janvier 2024.**

... / ...

... / ...

## II. AUGMENTATIONS DES LOYERS DEPUIS 2017 :

Années	Augmentation des loyers à l'échéance du 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)
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%	08/2023 +4.9%	08/2023 +8%
2024	3,5%	3,5%		

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

## III. PROPOSITION D'AUGMENTATION DES LOYERS POUR L'ANNEE 2024 :

L'application d'une augmentation de 3,5% sur l'ensemble des programmes, hors programmes en classement F et G, permet une majoration des recettes de l'ordre de 522 100 €.

La recette totale de l'ensemble des loyers, y compris commerces, est projetée à **17 782 400 €** en 2024.

Pour un logement dont le loyer se situe à 343 € (loyer moyen théorique mensuel 2022), la hausse du loyer mensuel sera de **12.01 €**.

## IV. PROPOSITION DE NE PAS AUGMENTER LES LOYERS DES PROGRAMMES EN CLASSEMENT ENERGETIQUE F ET G POUR L'ANNEE 2024 :

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
0189 – Les Maronniers	1	F
0263 – 41 Avenue DURET	4	F/G
Total	72	

... / ...

... / ...

## 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 963 600 € en 2023 et est estimé à 1 051 000 € en 2024 (+87 400 €), la hausse correspondant à l'évolution du patrimoine et à l'indexation sur l'IRL. Globalement en 2024, la RLS atteindra **6.82% 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'APLisés du parc de Saumur Habitat est de 48 % en septembre 2023 (1704 locataires APLisés sur 3580 locataires présents).

Ce taux était de 47.29 % en septembre 2022 (1 637 locataires ont perçu l'APL sur 3456 locataires occupant des logements conventionnés), soit un écart de + 4 % par rapport à 2022.

**Le montant de l'APL a augmenté de 3,5 % au 1<sup>er</sup> octobre 2023.**

## VII. 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 2024 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).
- Facturer la Contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur.
- Pratiquer une augmentation à l'IRL de +3.50% pour les locations de salles :

	Salle Gravelles	Salle M. Langlet	Salle Millocheau	Salle CA
1 Jour	55.76 €	55.76 €	40.75 €	203.73 €
2 Jours	88.90 €	88.90 €	67.55 €	405.32 €
Journée Supplémentaire	35.39 €	35.39 €	24.66 €	109.37 €

... / ...

... / ...

### VIII. 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 : 9 526€ référence 2023) 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 525 lots.

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

Type de financement	Nom du programme	Nombre de lots
PLA	0058 - ILOT DACIER	122
	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>459</b>

PLS	0084 - MONTAGLAND	3
	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>
<hr/>		
PSI	0155 – LES VIGNES	56
	<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 3,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Dans le cas où une disposition réglementaire (inscrite dans la Loi de Finances pour 2024 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.**
- **Facturer la Contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur conformément à la délibération n°2023-06 du 27/03/2023**
- **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 3.5%**
- **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 30 octobre 2023

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  
049-274900026-20231030-CA-2023-25-DE  
Date de télétransmission : 02/11/2023  
Date de réception préfecture : 02/11/2023