



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

071-778596502-20241029-Delib2024-143-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/11/2024

Publication : 04/11/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 29 octobre septembre 2024 à 09h30

Présidence :

M. DUPARAY (*sorti au point III*)

Etaients présents :

M. AYMONIER ; Mme BARNAY (*présidence assurée pour le point III*) ; M. BECHET ; M. BERTIN (*sorti au point III*) ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE (*sorti au point III*) ; Mme BURY ; Mme CANNET (*sortie au point III*) ; M. CORDEIRO ; M. DOUSSOT ; M. DURAND (*sorti au point III*) ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. IOOS ; Mme JOST ; M. MARTI (*parti au point VIII*) ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; Mme ROBIN (*sortie au point III*) ; M. UHLRICH.

Excusé :

M. PETITJEAN

Représenté(e)s:

M. FROMONT représenté par Mme BARNAY
M. GILLOT représenté par Mme BURY
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
M. VADOT représenté par Mme BARNAY
M. MARTI représenté par M. DURAND à partir du point VIII

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général par intérim
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Finances et Gestion
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. SELLAM, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Chargée d'affaires juridique
Mme HUBERT-TROUVE, Chargée Gestion Immobilière, Direction juridique
Mme MAGNIEN, Représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le Comité Social et Economique

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

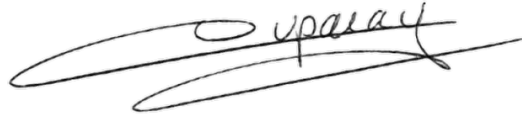
- I -

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2024

Les membres du Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuvent le procès-verbal de la séance du 30 septembre 2024.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

Le Président,
Lionel DUPARAY

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Duparay', is written over a horizontal line.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

071-778596502-20241029-delib145-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 12/11/2024

Publication : 12/11/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 29 octobre septembre 2024 à 09h30

Présidence :

M. DUPARAY (*sorti au point III*)

Etaients présents :

M. AYMONIER ; Mme BARNAY (*présidence assurée pour le point III*) ; M. BECHET ; M. BERTIN (*sorti au point III*) ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE (*sorti au point III*) ; Mme BURY ; Mme CANNET (*sortie au point III*) ; M. CORDEIRO ; M. DOUSSOT ; M. DURAND (*sorti au point III*) ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. IOOS ; Mme JOST ; M. MARTI (*parti au point VIII*) ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; Mme ROBIN (*sortie au point III*) ; M. UHLRICH.

Excusé :

M. PETITJEAN

Représenté(e)s:

M. FROMONT représenté par Mme BARNAY
M. GILLOT représenté par Mme BURY
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
M. VADOT représenté par Mme BARNAY
M. MARTI représenté par M. DURAND à partir du point VIII

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général par intérim
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Finances et Gestion
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. SELLAM, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Chargée d'affaires juridique
Mme HUBERT-TROUVE, Chargée Gestion Immobilière, Direction juridique
Mme MAGNIEN, Représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le Comité Social et Economique

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- III -

NOMINATIONS AU SEIN DE LA SOCIETE DEMEURES ACCESS

L'Assemblée Générale de Demeures Access a procédé, par délibération du 7 mars 2023, à la désignation au sein de son Conseil d'Administration des administrateurs suivants dans le collège des organismes HLM :

Lionel DUPARAY

Michel JAFFIOL

L'OPAC Saône-et-Loire, dont le représentant permanent est Matthieu MONCOLLIN

Le poste occupé par M. JAFFIOL est à ce jour vacant.

Pour mémoire, l'OPAC Saône-et-Loire est représenté par M. Matthieu MONCOLLIN, Directeur Général par intérim, en Assemblée Générale de Demeures Access.

Les membres du Conseil d'Administration nomment, à l'unanimité, au titre du collège des organismes HLM au sein du Conseil d'Administration de Demeures Access :

- **M. Roland BERTIN en tant que représentant permanent de l'OPAC Saône-et-Loire,**
- **M. Hervé BROCHETTE en tant qu'administrateur.**

Cette dernière candidature devra être approuvée par le Conseil d'Administration de Demeures Access et ratifiée par son Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

La Vice-Présidente,
Marie-Claude BARNAY





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

071-778596502-20241029-Delib2024-146-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/11/2024
Publication : 04/11/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 29 octobre septembre 2024 à 09h30

Présidence :

M. DUPARAY (*sorti au point III*)

Etaient présents :

M. AYMONIER ; Mme BARNAY (*présidence assurée pour le point III*) ; M. BECHET ; M. BERTIN (*sorti au point III*) ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE (*sorti au point III*) ; Mme BURY ; Mme CANNET (*sortie au point III*) ; M. CORDEIRO ; M. DOUSSOT ; M. DURAND (*sorti au point III*) ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. IOOS ; Mme JOST ; M. MARTI (*parti au point VIII*) ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; Mme ROBIN (*sortie au point III*) ; M. UHLRICH.

Excusé :

M. PETITJEAN

Représenté(e)s:

M. FROMONT représenté par Mme BARNAY
M. GILLOT représenté par Mme BURY
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
M. VADOT représenté par Mme BARNAY
M. MARTI représenté par M. DURAND à partir du point VIII

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général par intérim
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Finances et Gestion
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. SELLAM, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Chargée d'affaires juridique
Mme HUBERT-TROUVE, Chargée Gestion Immobilière, Direction juridique
Mme MAGNIEN, Représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le Comité Social et Economique

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- IV -

MODIFICATION DE LA COMPOSITION DES INSTANCES

A) Modification de la composition de la commission d'attribution du Fonds d'Aide au Maintien dans le Logement (FAML)

La commission d'attribution du FAML est composée notamment de deux administrateurs titulaires et deux administrateurs suppléants, représentants du Conseil d'Administration et proposés par le Président de l'Office. Ils sont désignés pour la durée de leur mandat au sein du Conseil d'Administration.

La composition de la commission d'attribution du FAML était la suivante :

Titulaires :

Bernard GOUHOT
Daniel POCHEVILLE

Suppléants :

Xavier IOOS
Colette BURY

Le poste occupé par M. GOUHOT est à ce jour vacant.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité les modifications suivantes :

- **Nomination de M. IOOS en tant que membre titulaire en remplacement de M. GOUHOT,**
- **Nomination de M. PIFFETEAU en tant que membre suppléant en remplacement de M. IOOS.**

B) Modification de la composition de la Commission d'Appel d'Offres (CAO)

La CAO est composée de 3 membres titulaires et 3 membres suppléants choisis au sein du Conseil d'Administration et parmi lesquels un Président est nommé par le Conseil d'Administration.

Les membres suppléants ne sont pas obligatoirement rattachés à un membre titulaire en particulier, sauf pour le Président.

La composition de la CAO était la suivante :

Titulaires :

Lionel DUPARAY

Claude CANNET (Présidente)

Marie-France MAUNY

Suppléants :

Pierre PETITJEAN

Christine ROBIN

Bernard GOUHOT (suppléant de la Présidente)

Le poste occupé par M. GOUHOT est à ce jour vacant.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité la désignation de M. DURAND comme membre de la CAO à titre de suppléant de la Présidente, en remplacement de M. GOUHOT.

C) Modification de la composition des CALEOL

Il est proposé au Conseil d'Administration de procéder aux nominations suivantes :

- Pour la CALEOL d'Autun, M. SOURON, en remplacement de M. MORICEAU,
- Pour la CALEOL de Montceau-les-Mines, M. JANIAUD, en remplacement de M. GOUHOT,
- Pour la CALEOL de Mâcon, M. BROCHETTE, en remplacement de M. GOUHOT,
- Pour la CALEOL de Paray-le-Monial, Mme ALVES en remplacement de M. MILLIERE.

VOIX DELIBERATIVE		AUTUN	CHALON SUR SAONE	LE CREUSOT	MACON	MONTCEAU LES MINES	PARAY LE MONIAL
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	M. MARINGUE%	Mme LALU%	M. COUTURIER %	M COELHO%	M. OUARBIAA%	Mme ALVES%
	Suppléant	Mme FERRIER%	Mme BAETZ %	Mme LAMALLE %	M. DEFRANCE%	M. TEANI %	Mme JAKUBOWICZ%
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme GAVARD MOLLIARD%	M. PIFFETEAU	M. CHAOUCHE %	Mme CANNET	M. DUPARAY	Mme MORAWSKI%
	Suppléant	Mme JACQUEMARD%	Mme PASSOT%	Mme AZIBI%	Mme ROSSIGNOL%	Mme MYSKOWIAK%	Mme PASSOT%
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme BARNAY	M. POCHEVILLE	M. MARTI	M. CŒUR %	M. JANIAUD	M. CORDEIRO
	Suppléant	Mme PASSOT%	Mme DEMORTIERE %	M. GAULT%	Mme DUPERRON %	Mme DEMORTIERE %	Mme RIVIERE %
REPRESENTANT OPAC	Titulaire	Mme GUILLEMIN %	Mme POINCIN %	M. DURAND	M. BROCHETTE	Mme PROST%	Mme MAUNY
	Suppléant	M. CHARIGNON%	Mme GUILLEMIN %	Mme DEMORTIERE%	Mme PASSOT%	Mme PASSOT %	Mme DARGENT %
REPRESENTANT CAF	Titulaire	M. FUSTER	M. CALABRETTA	Mme JOST	LARGE Patrick	Mme VITU	MICHEL Evelyne
	Suppléant	Mme MARTIN	Mme DEVAUX	Mme PIOTROWSKI	Mme PARISE	M. DRAPIER	Mme ROCHA
REPRESENTANT LOCATAIRES	Titulaire	M. SOURON (CNL)	M. BOIREAU (AFOC)	M. DOUSSOT (CNL)	M. GARDETTE	Mme PARRIAT (CNL)	M. CHEVILLOT (CSF)
	Suppléant	Mme BURY	M. GARDETTE	Mme BURY	M. BRUET	Mme BURY	Mme BATILLAT
		modification collaborateur OPAC S&L					
	%						

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité les modifications de la composition de ces CALEOL.

Ces modifications prendront effet à compter des CALEOL qui s'ouvriront le 8 novembre 2024.

D) Modification de la Commission d'Attribution de Logements en résidences seniors et autonomie

Cette commission départementale est constituée de 5 membres titulaires avec voix délibérative dont notamment 2 membres titulaires et 2 membres suppléants désignés par le Conseil d'Administration en son sein.

La composition de la commission départementale d'attribution était la suivante :

Titulaires :

Marc BECHET
Pierre PETITJEAN

Suppléants :

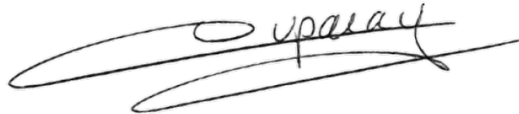
Bernard GOUHOT
Thierry FROMONT

Le poste occupé par M. GOUHOT est à ce jour vacant.

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité la nomination de M. DUPARAY en remplacement de M. GOUHOT, en tant que membre suppléant.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

Le Président,
Lionel DUPARAY





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

071-778596502-20241029-Delib2024-147-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/11/2024
Publication : 04/11/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 29 octobre septembre 2024 à 09h30

Présidence :

M. DUPARAY (*sorti au point III*)

Etaient présents :

M. AYMONIER ; Mme BARNAY (*présidence assurée pour le point III*) ; M. BECHET ; M. BERTIN (*sorti au point III*) ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE (*sorti au point III*) ; Mme BURY ; Mme CANNET (*sortie au point III*) ; M. CORDEIRO ; M. DOUSSOT ; M. DURAND (*sorti au point III*) ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. IOOS ; Mme JOST ; M. MARTI (*parti au point VIII*) ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; M. POCHÉVILLE ; Mme ROBIN (*sortie au point III*) ; M. UHLRICH.

Excusé :

M. PETITJEAN

Représenté(e)s :

M. FROMONT représenté par Mme BARNAY
M. GILLOT représenté par Mme BURY
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
M. VADOT représenté par Mme BARNAY
M. MARTI représenté par M. DURAND à partir du point VIII

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général par intérim
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Finances et Gestion
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. SELLAM, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Chargée d'affaires juridique
Mme HUBERT-TROUVE, Chargée Gestion Immobilière, Direction juridique
Mme MAGNIEN, Représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le Comité Social et Economique

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- V -

MISE A JOUR DU REGLEMENT INTERIEUR DES CALEOL ET CHARTE D'ATTRIBUTION

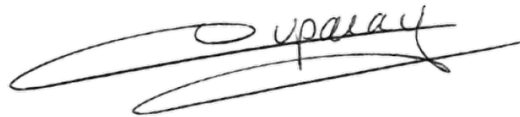
Le cadre réglementaire relatif aux attributions de logements s'enrichit et nécessite de mettre à jour le règlement intérieur des CALEOL (Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements) et la charte d'attribution, joints au présent rapport, concernant les dispositions édictées par les lois Egalité Citoyenneté, ELAN et 3 DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification), à savoir :

- La gestion en flux des réservataires
- La cotation de la demande

Les membres du Conseil d'Administration approuvent à l'unanimité la modification de ces documents.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

Le Président,
Lionel DUPARAY





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

071-778596502-20241029-Delib2024-142-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/10/2024
Publication : 04/11/2024

Pour l'autorité compétente par délégation



OPAC SAONE-ET-LOIRE

Délibération

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du mardi 29 octobre septembre 2024 à 09h30

Présidence :

M. DUPARAY (*sorti au point III*)

Etaients présents :

M. AYMONIER ; Mme BARNAY (*présidence assurée pour le point III*) ; M. BECHET ; M. BERTIN (*sorti au point III*) ; M. BOIREAU ; M. BROCHETTE (*sorti au point III*) ; Mme BURY ; Mme CANNET (*sortie au point III*) ; M. CORDEIRO ; M. DOUSSOT ; M. DURAND (*sorti au point III*) ; M. GARREAU ; Mme GODET-HUMBERT ; M. IOOS ; Mme JOST ; M. MARTI (*parti au point VIII*) ; Mme MAUNY ; M. PIFFETEAU ; M. POCHEVILLE ; Mme ROBIN (*sortie au point III*) ; M. UHLRICH.

Excusé :

M. PETITJEAN

Représenté(e)s:

M. FROMONT représenté par Mme BARNAY
M. GILLOT représenté par Mme BURY
M. JANIAUD représenté par Mme BURY
M. VADOT représenté par Mme BARNAY
M. MARTI représenté par M. DURAND à partir du point VIII

Assistaient à la séance :

M. MONCOLLIN, Directeur Général par intérim
Mme DUPERRON, Directrice Juridique
Mme PETITJEAN, Directrice Finances et Gestion
Mme DOREY, Directrice Promotion et Avenir
M. SELLAM, Directeur Développement et Patrimoine
Mme PAIRE, Chargée d'affaires juridique
Mme HUBERT-TROUVE, Chargée Gestion Immobilière, Direction juridique
Mme MAGNIEN, Représentant la DDT
Mme DALLOT, représentant le Comité Social et Economique

Compte-rendu :

M. MERITE, Attaché de Direction

- VII -

POLITIQUE DES LOYERS POUR 2025 ET **EVOLUTION DES PRESTATIONS DES RESIDENCES AUTONOMIE**

La politique des loyers et des charges conjugue des enjeux multiples et parfois contradictoires. Elle est élaborée en tenant compte :

- des contraintes législatives et réglementaires,
- de la qualité et la diversité de l'offre locative,
- de la situation socio-économique des demandeurs,
- de la pression de la demande locative,
- des équilibres d'exploitation,
- et des besoins financiers de l'organisme.

A) Une hausse de loyers encadrée réglementairement et législativement

Le Conseil d'Administration, parmi ses compétences, fixe la politique des loyers et délibère chaque année avant le 31 octobre concernant l'évolution de ses loyers au 1er janvier de l'année suivante.

Depuis 2017, la loi Egalité et Citoyenneté n° 2017-86 du 27 janvier 2017 a fixé l'évolution des loyers plafonds et des loyers pratiqués dans la limite de la variation de l'I.R.L. (Indice de Référence des Loyers) du 2ème trimestre de l'année antérieure. L'I.R.L. correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'évolution des redevances des résidences autonomie obéit au même cadre réglementaire que l'ensemble des logements sociaux du parc. Les loyers et redevances des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 sont eux aussi révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers du 2ème trimestre de l'année précédente.

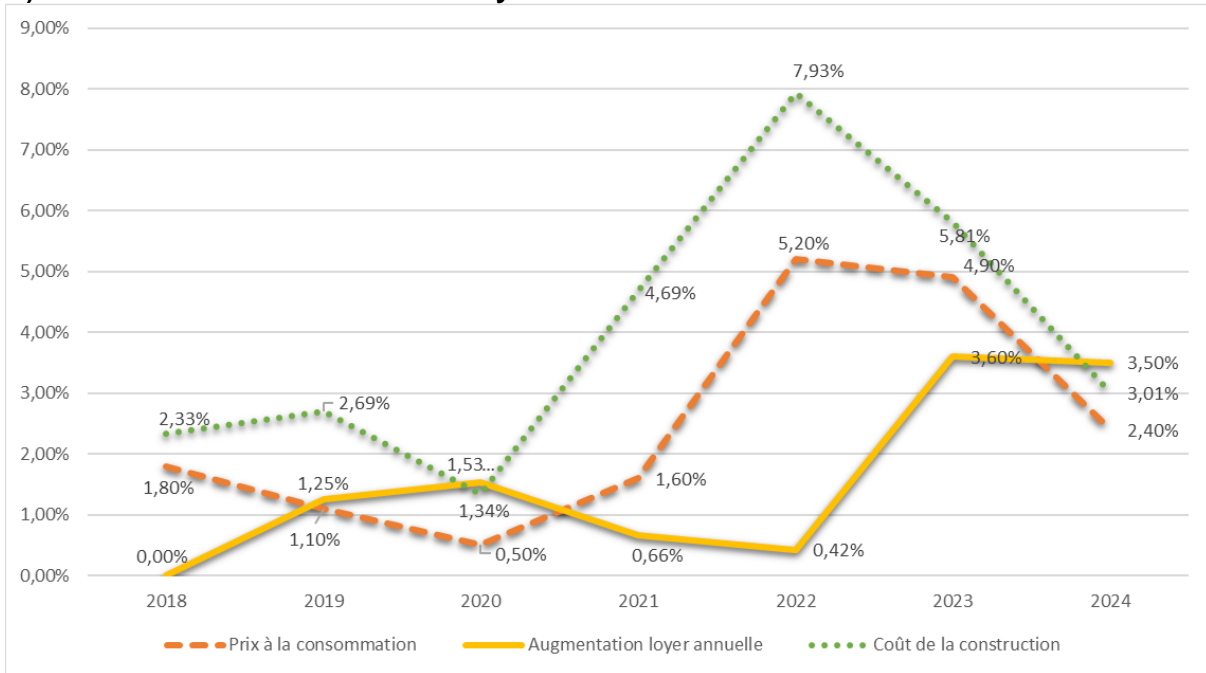
Pour autant, des lois, dont entre-autres la loi de finances annuelle, peuvent venir déroger à ces dispositions et encadrer ainsi davantage l'évolution possible des loyers.

Ainsi :

- la loi de finances 2018 avait fixé un gel des loyers malgré un IRL à +0.75 %,
- La loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 prorogée par la loi 2023-568 du 7 juillet 2023 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat avait prévu une évolution maximale des loyers de +3.5 % malgré un IRL à +6.13 %.

Ces mesures législatives sont salutaires pour la protection des locataires

B) L'évolution des indices et des loyers OPAC Saône-et-Loire



Dans ce contexte réglementaire, l'augmentation de loyer s'est avérée en moyenne bien plus faible que l'augmentation des prix à la consommation et des prix à la construction sur ces dernières années.

En effet, en moyenne sur les 7 dernières années, la hausse des loyers pratiqués représente une évolution de +1.57 % par an contre +2.5 % d'inflation et +3.97 % de coût à la construction. Les écarts sont davantage marqués sur les années récentes avec en moyenne depuis 2021, une hausse des loyers de +2.04 % par an versus +3.52 % d'inflation et +5.36 % de coût à la construction.

Or, le loyer est l'élément central du modèle économique de l'entreprise. Il représente près de 90 % des recettes totales.

Les organismes HLM sont donc confrontés à un « effet ciseaux » résultant de la forte hausse de leurs dépenses subies (RLS, charge d'intérêt indexée sur le livret A, TFPB, hausse des coûts d'énergie et de maintenance...) et d'une augmentation contrainte de leurs recettes, compromettant leurs équilibres économiques et donc leur capacité à dégager des fonds propres pour investir et maintenir leur parc et financer de nouveaux projets au bénéfice des locataires. Sur une activité à vocation long-terme, cette forte tension sur le moyen terme est dramatique. Cela est d'autant plus vrai sur les territoires détendus comme celui de l'OPAC Saône-et-Loire où l'effet ciseaux est encore plus marqué, les marges de manœuvre étant encore plus faibles.

C) Un niveau de loyer accessible avec l'APL et la RLS comme amortisseurs de l'évolution

Compte tenu de la précarité existante en Saône-et-Loire, mise en lumière dans le cadre du diagnostic territorial du PDALHPD notamment, l'enjeu consiste à maintenir une offre de logement abordable pour les ménages Saône-et-Loiriens dans un contexte de la Réduction de loyer de solidarité (RLS) qui impacte l'équilibre financier du bailleur.

Pour rappel, le niveau des loyers de l'OPAC Saône-et-Loire est inférieur de 2,12 % par rapport à la moyenne des OPH. Avec un loyer moyen de 374€ / mois pour un logement standard en

2024, l'OPAC Saône-et-Loire dispose globalement des logements les plus accessibles du parc social du département.

Le prix moyen du loyer au m² de l'Office en 2024 est de 5.72€ (niveau PLUS), contre une offre privée à 7,77€ en moyenne sur le département de Saône-et-Loire (source Clameur).

Les mécanismes de la RLS et de l'APL permettent d'amortir fortement la hausse de loyers restant à charge des locataires. Pour mémoire, la RLS représente un transfert de charges de l'Etat vers le bailleur donc une charge supplémentaire à supporter par le bailleur en face de l'évolution des loyers.

A noter qu'une charge supplémentaire de RLS de 1.6M€ devra être supportée par l'Office à compter de 2025 en lien avec la suppression de la péréquation. Cette suppression, initialement prévue dès 2023, a été reportée à 2025 conformément aux paramètres macro-économiques à appliquer communiqués par la Fédération.

Depuis 2019, le reste à charge locataire était ainsi resté quasi stable autour de 200€.

D) La situation du couple loyers et charges en 2024 à l'OPAC Saône-et-Loire

La situation du couple loyers et charges s'est en revanche détériorée en 2024.

En 2024, le niveau de quittance mensuelle moyenne à l'OPAC Saône-et-Loire est le suivant :

	Collectif	Individuel	Total
Loyer moyen	353 €	473 €	374 €
Charges moyennes	129 €	31 €	112 €
APL	- 192 €	- 204 €	- 194 €
RLS	- 58 €	- 67 €	- 59 €
Reste à charge	232 €	233 €	233 €

Le reste à charge moyen s'élève ainsi à 233€/mois pour le loyer et les charges, une fois déduits l'APL et la Réduction de Loyer Solidarité prise en charge par l'OPAC Saône-et-Loire . On remarque que le reste à charge est quasi-identique pour les logements collectifs et individuels.

En 2023, le couple loyers et charges à l'OPAC Saône et Loire était en effet de 202€ à charge du locataire. 81% de la hausse de 31€ entre 2023 et 2024 du couple loyers et charges sont en fait portés par le poste charges.

E) La maîtrise des charges locatives, une priorité

Dans un contexte d'évolution des prix de l'énergie et, de manière induite, de l'ensemble des charges locatives, ces dépenses contraintes sont donc à juste titre particulièrement suivies par les locataires et par l'OPAC pour qui la ligne pertes sur charges est également affectée. L'OPAC Saône-et-Loire élabore et suit donc activement depuis plusieurs années une politique de maintien/réduction des charges locatives et lance des actions sur ce qui est à sa main.

Pour mémoire, en 2023, le chauffage représente la part la plus importante des charges locatives à hauteur environ de 36%, en seconde place ce sont les charges de personnel entretien bâtiment qui représentent 14% et enfin la taxe ordures ménagères à environ 15%. Ces 3 postes représentent 65% des charges.

Le Projet Proximité, la campagne de passage au chauffage urbain, les opérations de resserrements éventuels au sein d'ensembles frappés par une vacance élevée sont quelques-unes des actions récentes mises en place pour contribuer à limiter la hausse des charges locatives.

F) Contexte macro-économique : une sortie progressive du choc inflationniste

Alors que les fluctuations de l'indice des prix à la consommation, principale mesure de l'inflation, étaient relativement faibles d'une année sur l'autre jusqu'en 2021, les prix à la consommation ont nettement accéléré en 2022, où le taux a atteint 5,2%, un record sur les 20 dernières années.

En effet, de 2002 à 2021, c'est la 1ère fois que l'inflation a dépassé le seuil des 3%.

L'inflation a atteint son plus haut niveau entre juillet 2022 et avril 2023 (+6.2% à +5.9%), date depuis laquelle l'indice commence tout doucement à diminuer pour atteindre +4.9% en 2023. La décroissance se poursuit en 2024 pour atteindre +2.4% en août 2024, tirée par le ralentissement des prix de l'énergie et des produits pétroliers. L'inflation moyenne est projetée sur 2024 à 2.5%.

L'indice du coût de la construction, lui, n'a cessé de progresser fortement depuis début 2020. Il ressort encore à +3.01% lors du 1^{er} trimestre 2024 par rapport au dernier trimestre 2023 et +7.22% sur 1 an.

G) La proposition d'évolution des loyers pour 2025

Compte tenu du cadre réglementaire et de sa politique de loyers, pour assurer l'équilibre financier de l'Office dans le contexte économique actuel, il est proposé au Conseil d'administration de se prononcer sur une augmentation de loyer basée sur l'IRL plafonné du 2^{ème} trimestre 2024 soit +3.26 % sous réserves des dispositions qui seront prévues dans la loi de finances 2025. Cette hausse serait également appliquée aux loyers annexes (garages/jardins/etc...).

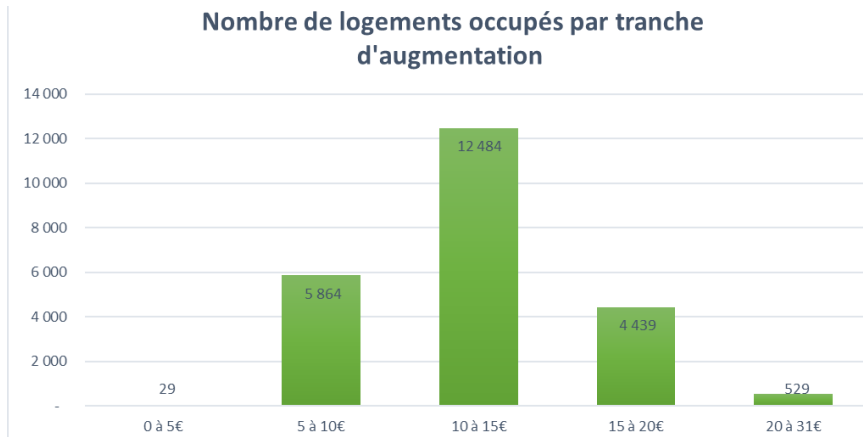
Pour mémoire, la loi de finances 2025 peut en effet techniquement toujours déroger à ces dispositions ce qui avait été le cas en 2018. Le texte de la loi de finances ne sera connu qu'à la fin de l'année à l'issue du débat parlementaire.

Avec une hausse de loyer de 3.26% au 1^{er} janvier 2025, le loyer moyen évoluerait de 374€ à 386€ en 2025 (soit + 12€/mois). Plus précisément, il évoluerait de 352€ à 364€ pour les logements collectifs (soit +12€/mois) et de 474€ à 489€ pour les logements individuels (soit +15€/mois).

Rapportée à notre parc de logements, l'augmentation mensuelle se situerait entre 3.54€ et 31,14€ maximum par logement.

L'incidence de cette augmentation de 3.26% en nombre de logement occupés (23 345 à fin 08/2024) et en euros se répartit comme suit :

49% des locataires de notre parc au 31/08/2024 sont ayant droit aux APL.



En affinant l'analyse sur les logements de type 2 à 4, occupés par des locataires n'ayant pas de droits APL et dont le logement n'a pas été financé par le « PLS », l'augmentation se situerait entre 10€ et 12€ maximum.

La répartition serait la suivante :

Type	Collectif		Individuel		Total	
	Nb de lgts	Augmentation	Nb de lgts	Augmentation	Nb de lgts	Augmentation
T2	2 237	10 €	158	10 €	2 395	10 €
T3	5 235	11 €	702	13 €	5 937	11 €
T4	3 519	13 €	1 586	16 €	5 105	14 €
Total	10 991	11 €	2 446	15 €	13 437	12 €

On remarque que l'augmentation est plus importante pour les logements individuels.

Cette augmentation de loyer annuelle devrait générer environ 3,46 M€ de chiffre d'affaires.

Compte tenu du niveau de résultat prévisionnel moyen de l'Office et du modèle économique du logement social, cette augmentation de chiffre d'affaires liée à la hausse de loyers est indispensable à l'équilibre de l'Office.

H) L'évolution des prestations obligatoires des résidences autonomie

Dans les résidences autonomie il existe 2 types de prestations dites obligatoires et facultatives pour améliorer le quotidien des résidents.

Les prestations obligatoires sont indexées par arrêté relatif au prix des prestations d'hébergement des établissements accueillant des personnes âgées. (Article L342-3 du code de l'action sociale et des familles)

Cet arrêté est publié annuellement dans la 2^{ème} quinzaine de décembre. Le taux s'est élevé en 2024 à 5.48 %.

VOTE :

- **POUR** : M. AYMONIER ; Mme BARNAY ; M. BERTIN ; M. BROCHETTE; Mme CANNET; M. CORDEIRO ; M. DUPARAY, M. DURAND ; M. FROMONT (pouvoir à Mme BARNAY) ; Mme GODET-HUMBERT ; M. IOOS ; Mme JOST ; M. MARTI; Mme MAUNY; M. PIFFETEAU ; Mme ROBIN ; M. UHLRICH, M. VADOT (pouvoir à Mme BARNAY) .
- **CONTRE** : Mme BURY ; M GILLOT (pouvoir à Mme BURY) ; M JANIAUD (pouvoir à Mme BURY) ; M.DOUSSOT ; M.GARREAU ; M.BOIREAU ; M.BECHET ; M. POCHEVILLE.
- **ABSENTION** : néant.

Les membres du Conseil d'Administration :

- **Approuvent à la majorité l'augmentation des loyers et des redevances à compter du 1^{er} janvier 2025 à hauteur de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024 soit +3.26% sous réserves des dispositions qui seront prévues dans la loi de finances pour 2025 ;**
- **Décident à la majorité d'appliquer le taux maximum qui figurera dans l'arrêté à paraître en décembre 2024 pour les prestations obligatoires d'hébergement des résidences autonomie pour l'année 2025.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h30.

Le Président,
Lionel DUPARAY

