

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AISNE**

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2023

L'AN 2023, le 27 OCTOBRE, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au siège de l'Opal, 1 Place Jacques de Troyes, à Laon.

Etaient présents : MM. GRZEZICZAK, Président, RAMPENBERG, Vice-Président.
MM. DELHAYE et EUGENE, Mme DIVE, MM. GERVOIS, LEBEAU et LEFEVRE, Mme LETOT-DURANDE, MM. LIEZ et LINIER, Mmes MARICOT, M'SAKNI et PASSEMART, M. PERROU, Mmes PLATRIER, RIBEIRO et VARLET-CHENOT, M. VERDEZ, Mme VIOLET, Administrateurs.

M. ROYER, Directeur Départemental des Territoires, représentant M. le Préfet.

Pouvoirs : Mme BODIOT, Administrateur, à M. VERDEZ
M. CREMONT, Administrateur, à M. GRZEZICZAK
Mme FRICHET, Administrateur, à M. GRZEZICZAK
M. MUZART, Administrateur, à M. RAMPENBERG.

Excusés : MM. BESANÇON et LE NY, Administrateurs.
M. KALLEL, Secrétaire du CSE de l'Opal.
M. MONFORT, Commissaire aux Comptes.

Absent : M. THUREAU, Administrateur.

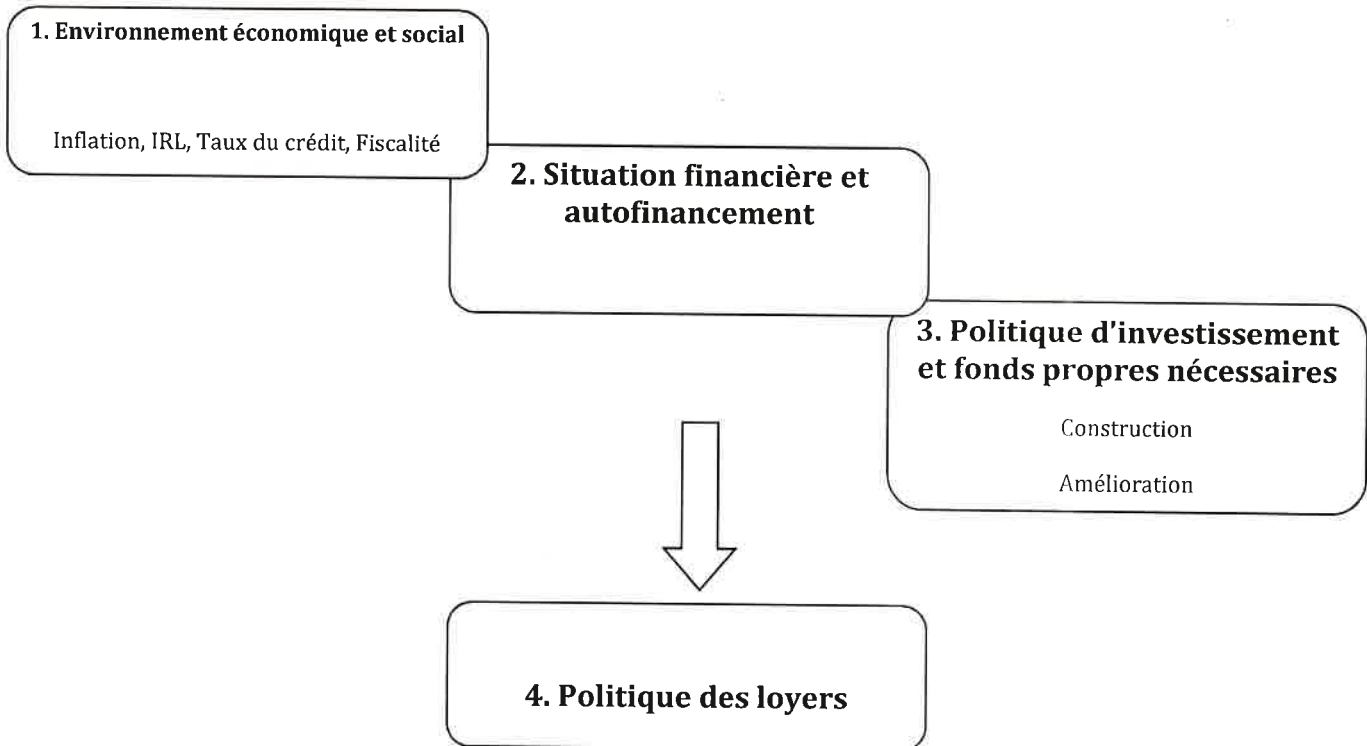
Assistés de : MM. MEGE, Directeur Général, EUZEN, Directeur Général Adjoint.
Mme PLANCKAERT, MM. BASSET, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs de Service.
Mme PESCE, Chargée des Politiques Locales.

La séance est ouverte à 8 h 30.

ORDRE DU JOUR

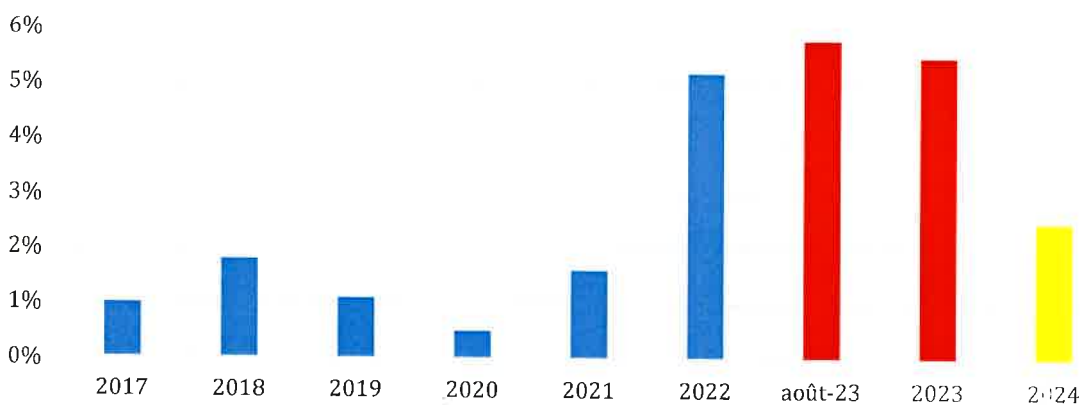
DEBAT ORIENTATION BUDGETAIRE ET EVOLUTION DES LOYERS EN 2024

Les déterminants de l'évolution des loyers



1. Environnement économique et social

Inflation

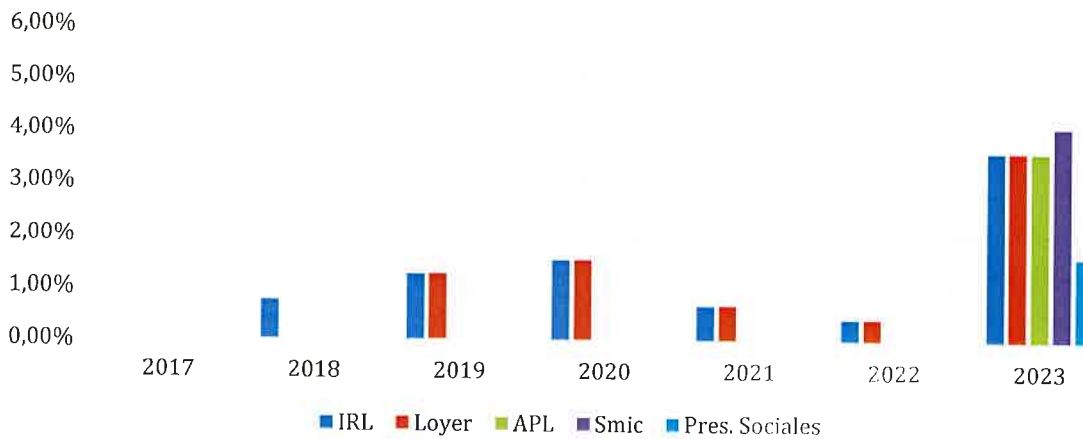


L'inflation est de 5,8% à fin 08/2023, les prévisions sont de 5,5% pour 2023 et 2,5% pour 2024.

Indice de Référence des Loyers

Les loyers maximums des conventions passées avec l'Etat pour chaque programme évoluent au 1er janvier de chaque année en fonction d'une évolution de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). Depuis la loi du 27 janvier 2017 a fixé la limite maximale d'augmentation des loyers à la variation du deuxième trimestre de l'année.

Le graphe ci-dessous montre l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) et les décisions précédentes de l'Office.



Evolution des loyers en masse financière :
Pas d'augmentation en 2017 et 2018

Le Smic a été revalorisé de + 1,81% au 1er janvier et 2,2% au 1er mai. De 08/2022 à 05/2023, le Smic aura donc augmenté de 4,07%.

Les prestations sociales ont été revalorisées au 1^{er} avril de 1.6%.

Les taux de crédit :

Avec l'augmentation du livret A, de 2% à 3% au 1^{er} février 2023, les emprunts octroyés auprès de la Banque des territoires ont augmenté mécaniquement :

- Plai : de 1,80% à 2,80%
- Plus : de 2,60% à 3,60%
- Pls : de 3,11% à 4,11%

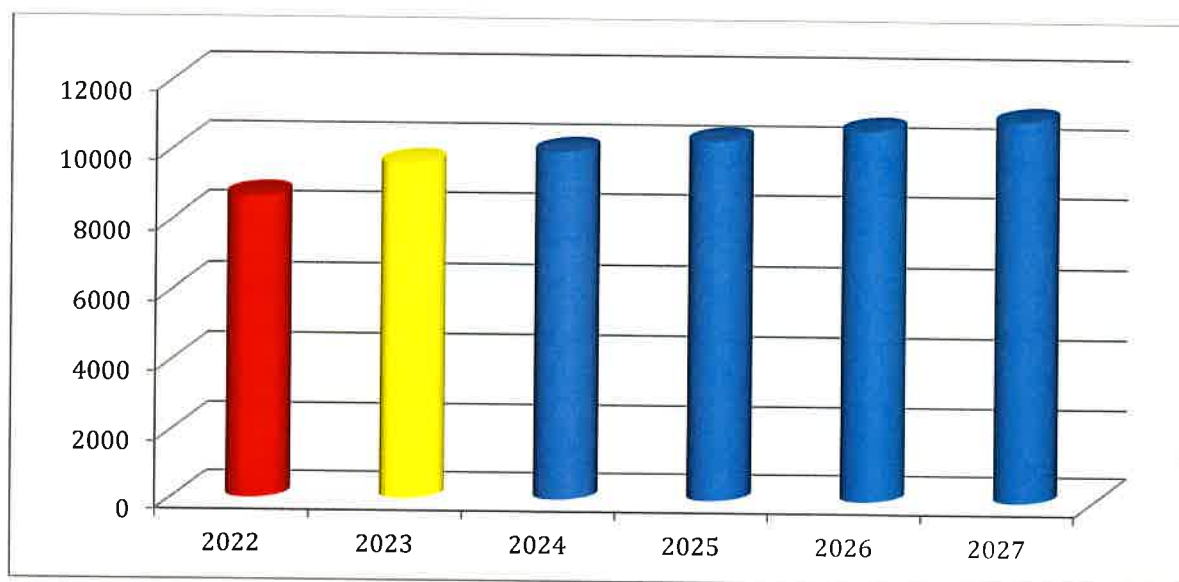
Le taux du livret A est maintenu à 3% jusqu'en 01-2025.

Les emprunts à taux fixe ont subi également une forte hausse passant de 2,5% à près de 4%.

La taxe foncière des propriétés bâties (TFPB)

La TFPB constitue une charge structurelle importante de notre activité (16,2% des loyers en 2022). La hausse de la TFPB est habituellement due à la fin des exonérations (25 ans à partir de la livraison des logements) accordées au logement social.

Prévisions d'évolution de la TFPB en K€



Il a été appliqué une augmentation annuelle basée sur l'inflation + 1% (recommandation de notre fédération).

Le paysage social

Une réelle paupérisation de nos résidents est perceptible par les personnels de l'Opal. Les ressources moyennes en 2022 s'élèvent à 1.230 €.

L'impayé oscille entre 4,5 et 4,8% malgré les efforts déployés pour aider nos locataires et notre réactivité en cas de difficulté. La politique sociale de l'Office, très reconnue, et les actions élaborées en matière de développement des quartiers ne suffisent pas à amortir les coûts induits par une économie sinistrée.

2. Situation financière et autofinancement

Utilisation des loyers

Les loyers sont la source unique de financement de l'exploitation de l'Office. Ils sont versés par les locataires (dont les ressources sont généralement faibles) et allégés par l'APL (versée par l'Etat via les caisses d'allocations familiales).

Les loyers sont destinés à couvrir :

- la charge de la dette (amortissement et intérêt)
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- la maintenance (Plan Stratégique de Patrimoine et maintenance courante)
- les frais de personnel et de gestion, les impayés
- le besoin de fonds propres généré par nos investissements

Evolution prévisionnelle de l'autofinancement pour les 5 prochaines années

La capacité d'autofinancement d'un office se dégrade très vite mais se restaure beaucoup plus lentement et difficilement.

L'autofinancement (financement par ses « propres ressources ») est constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'OPH.

Il vient renforcer le montant des capitaux propres et pourra être affecté au financement de nouveaux investissements en complément des emprunts et des subventions.

Années	2022	2023	2024	2025	2026	2027
En K€	7110	2 790	3 932	3 361	3 511	3 360
En % Loyers	13,3%	5,0%	6,7%	5,4%	5,3%	4,9%

Résultats obtenus avec une évolution de 3,5% des loyers en 2024, 3,6% en 2025, 2,4% en 2026 et 2,1% en 2027 (Préconisations Fédération). Et 15.000 K€ de titres participatifs émis auprès de la Banque des territoires en 2024.

3. Politique d'investissement et fonds propres nécessaires

L'Office ne reçoit aucune subvention pour équilibrer son exploitation. Les aides reçues sont des subventions d'investissement affectées strictement aux opérations. Elles proviennent essentiellement du Conseil Départemental de l'Aisne et de la Région Hauts de France.

L'office a mobilisé beaucoup de fonds propres dans ses investissements les années précédentes et la trésorerie se trouve à un niveau bas. Par contre le taux d'endettement est particulièrement bas (27,4% des loyers en 2022) et permet d'avoir une capacité à emprunter plus importante.

Il est envisagé de passer de 15% à 5% de fonds propres pour les opérations futures.

Les multiples surcoûts induits par la réglementation, l'augmentation des matériaux et la politique environnementale conduisent à coût moyen du logement neuf à environ 180 K€ ; l'apport nécessaire en fonds propres est donc de 9 K€.

Pour les travaux de réhabilitation, il est préférable d'affecter un maximum de fonds propres qu'avoir recours à l'emprunt, la durée de remboursement pesant à court terme sur l'autofinancement.

Ces travaux sont estimés entre 15.000 K€ et 18.000 K€ par an, il est proposé de continuer à affecter 20 % de fonds propres.

C'est l'autofinancement dégagé par l'activité de l'Office qui permet de conduire une politique d'investissement satisfaisante en qualité et quantité. Le rythme de création de nouveaux logements est de 150 par an.

Cette politique au service des territoires de l'Aisne est donc étroitement liée à la capacité d'autofinancement de l'Office. Chaque année, la création des logements nécessite 1.350 K€ et 3.300 K€ pour la réhabilitation soit au total 4.650 K€ ou 8 % des loyers.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
POTENTIEL FINANCIER - AVEC TITRES						
	29 073	14 689	18 182	14 082	13 240	13 389
POTENTIEL FINANCIER - SANS TITRES						
	29 073	14 689	3 182	-761	-1 443	-1 133

4. La politique des loyers en 2024 - Propositions

Les charges nouvelles

Il est nécessaire que l'OPH assure correctement les suites de sa politique d'investissement et l'entretien de son patrimoine.

Pour seulement pérenniser l'équilibre de 2023, il est essentiel de couvrir l'évolution des principaux agrégats de gestion due à l'inflation et à la fiscalité.

Evolution en masse de 2023 à 2024 des principaux agrégats de gestion :

Maintenance	2,4 %	218 K€
T.F.P.B.	3,8 %	366 K€
Frais de gestion	2,8 %	139 K€
Frais de personnel	2,8 %	322 K€
Soit un total de :		1 045 K€

Depuis 2017 l'IRL du 2ème trimestre devient un taux plafond d'évolution des loyers.

L'article 12 de la loi n°2022-1158 du 16 aout 2022 sur le pouvoir d'achat a fixé un maximum d'augmentation des loyers à 3,5%.

En définitive...

Le contexte socio-économique a des incidences sur la vacance et l'impayé. L'office est vigilant et réagit en utilisant tous les moyens dont il s'est doté.

Les paramètres utilisés dans nos simulations à long terme sont simplement alignés sur les niveaux actuels.

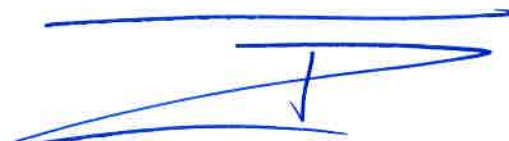
La hausse permise par la réglementation est de 3,5%. Il est proposé au conseil d'administration :

- de prendre acte du besoin d'évolution lié à l'inflation, selon les postes entre 2,4% et 3,8%.
- de tenir compte du besoin de fonds propres pour nos investissements
- de décider d'une augmentation qui sera limitée réglementairement,
- d'adapter le budget 2024 aux moyens financiers ainsi dégagés.

A l'appui des informations complémentaires fournies et après échanges, le Conseil d'Administration, à la majorité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus et décide une augmentation de loyer au taux de 3,5 % à compter du 1^{er} janvier 2024.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,
Freddy Grzeziczak.



7

Acte à classer

CA-3957

1 En préparation	2 En attente retour Préfecture	3 > AR reçu <	4 Classé
----------------------------	---	--------------------------------	--------------------

Identifiant FAST : ASCL_2_2023-11-08T11-29-58.00 (MI248687586)

Identifiant unique de l'acte : 002-423119395-20231027-CA-3957-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Débat d'Orientations Budgétaires - Evolution des loyers en 2024

Date de décision : 27/10/2023



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 1. Commande Publique
1.1. Marchés publics

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [N. 3957 - DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE ET EVOLUTION DES LOYERS EN 2024.PDF](#)

Multicanal : Non

Groupe émetteur de l'acte : TOUS

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 08/11/23 à 11:29

Date 08/11/23 à 11:29

Date 08/11/23 à 11:35

Par [HERMI Farida](#)

Par [HERMI Farida](#)