

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 18 mars 2024

Objet : Politique de loyers à la relocation des logements non conventionnés

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 mars, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Madame Agnès POTTIER-DUMAS - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia BUGAJSKI - Madame Raymonde MADRID - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Sophie DESCHIENS - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Frédéric ROBERT - Madame Catherine MORELLE - Madame Victoria DOGNIN - Madame Chantal LABORDA - Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Jean-Yves CAVALLINI - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Guy QUENNEVILLE - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Ont donné pouvoir :

Monsieur Gérard HUOT à Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Monsieur Luc AIT AISSA à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Etaient excusés :

Etaient absents :

LE CONSEIL

Vu l'article L442-1-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que les bailleurs sociaux fixent librement les loyers des logements faisant l'objet d'une nouvelle location et qui ne sont pas conventionnés (dans les limites des valeurs maximums prévues par l'autorité administrative) ;

Vu l'avis du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L. 353-1 et L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant la part de logements non conventionnés au sein du patrimoine de l'OPH RIVES DE SEINE HABITAT s'élevant à 5 438 logements soit 47% du parc total de l'Office ;

Considérant que le loyer de ce parc non conventionné n'est pas régi par une convention APL, qui habituellement fixerait le loyer maximum de chaque logement et le plafond de ressources applicable en fonction du financement d'origine ;

Considérant que les loyers actuels des logements non conventionnés sont particulièrement bas, voire pour certains inférieurs au prix de logements conventionnés, sans que des éléments factuels, tels que l'attractivité de l'immeuble, ou sa situation dans la Ville, ne justifient une telle différence de prix ;

Pour information le prix moyen par mètre carré de surface habitable est le suivant :

- Logements non conventionnés : 5,22 €/m²
- Logements conventionnés : 6,57 €/m²

Considérant que l'OPH RIVES DE SEINE souhaite proposer des nouveaux tarifs de loyers, appliqués à la relocation, en fonction des résidences, de leur attractivité et des différents facteurs de commercialité (emplacement, qualité technique, de confort ou d'équipement...) telles que classifiées aux annexes 1 et 2 ;

Ainsi, les loyers à la relocation de l'ensemble des logements des résidences figurant dans l'annexe 1 « *Patrimoine moins attractif* » seront mis au niveau du loyer maximal de zone PLUS, tel que publié annuellement au Journal Officiel.

Les attributions de ces logements seront effectuées sous plafond de ressources PLUS.

Par exemple, dans ces résidences : un logement de 3 pièces, d'une surface habitable de 71m², situé à Courbevoie, pourra être reloué au prix de 517,57 € hors charges et attribué à un couple avec un enfant dont le revenu fiscal de référence sera inférieur à 46.789 €.

De la manière, les loyers à la relocation des logements des résidences listées à l'annexe 2 « *Patrimoine plus attractif* » seront portés :

- Pour 50% des logements de chaque résidence, au niveau du loyer maximal de zone PLS minoré de 10%,
- Pour 50% des logements restant, au niveau du loyer maximal de zone PLUS

Les attributions de ces logements seront effectuées sous plafond de ressources PLUS et PLS selon les cas.

Les tableaux de répartition des financements PLUS et PLS par résidence et par logement sont joints en annexe 3 « *Répartition des financements par résidences* ».

Ainsi, par exemple, dans ces résidences : un logement de 3 pièces fléché en PLS, d'une surface habitable de 71m², situé à Puteaux ou à Levallois, pourra être reloué au prix de 964,33 € hors charges et attribué à un couple avec un enfant dont le revenu fiscal de référence sera inférieur à 79 599 € ;

Les valeurs maximales des loyers de zone PLUS et PLS font l'objet d'une publication annuelle au Journal Officiel ;

Ces nouveaux loyers seront calculés en référence à la Surface Utile ;

Il est précisé que dans le cadre de la gestion en flux, cette nouvelle politique de loyers progressive à la relocation permettrait de mieux maîtriser le peuplement des résidences de l'OPH lors des attributions de logements ;

Cette nouvelle politique de loyers à la relocation permettrait à l'Office, à la fois d'optimiser ses ressources financières (500 à 600 k€ de recettes annuelles supplémentaires) mais également de contribuer au financement de sa politique de réhabilitation ambitieuse, en pérennisant ainsi les investissements et l'équilibre économique de l'OPH à long terme conformément au PMT ;

Considérant que le Cabinet Habitat et Territoires Conseil (H.T.C.) accompagne l'Office dans la méthodologie de mise en œuvre de cette politique de loyers à la relocation des logements non conventionnés ;

Il est demandé au Conseil d'administration d'approuver la politique de loyers à la relocation des logements non conventionnés ;

Vu le rapport de Madame le Président ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE

Article 1^{er} : Approuve la politique de loyers à la relocation des logements non conventionnés

Pour les résidences en annexe 1 :

- Loyers à la relocation au LM zone PLUS (avis du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L.353-1 et L.831-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Pour les résidences en annexes 2 et 3 :

- 50% des logements dont le loyer à la relocation sera au LM zone PLUS
- 50% des logements restant dont le loyer à la relocation sera au LM zone PLS minoré de 10%

(avis du 8 février 2024 relatif à la fixation du loyer des redevances maximums des conventions conclues en application des articles L.353-1 et L.831-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Résultat des votes : 29 voix pour

La délibération N° 11 est adoptée des administrateurs présents ou représentés.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 2 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.



ADOPTE
Pour Extrait Conforme
Le Président,
