

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

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 25 OCTOBRE 2024**

L'AN 2024, le 25 OCTOBRE, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au Conseil départemental de l'Aisne.

Etaient présents : MM. GRZEZICZAK, Président.

Mme BODIOT, MM. CREMONT et DAIN, Mme DIVE, M. GERVOIS, Mme LETOT-DURANDE, MM. LIEZ, LEBEAU, LE NY, LINIER et MUZART, Mme PASSEMART, M. PERROU, Mmes RIBEIRO et VARLET-CHENOT, M. VERDEZ, Mme VIOLET, Administrateurs.

M. KALLEL, Secrétaire du CSE de l'Opal.

M. DI DIO BALSAMO, Directeur Départemental Adjoint des Territoires, représentant M. le Préfet.

Pouvoirs : M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. CREMONT,  
M. DELHAYE, Administrateur, à Mme LETOT-DURANDE,  
M. GALLOO, Administrateur, à M. GRZEZICZAK,  
M. LEFEVRE, Administrateur, à M. GRZEZICZAK,  
Mme MARICOT, Administrateur, à M. MUZART,  
Mme M'SAKNI Administrateur, à Mme DIVE,  
Mme PLATRIER, Administrateur, à M. CREMONT.

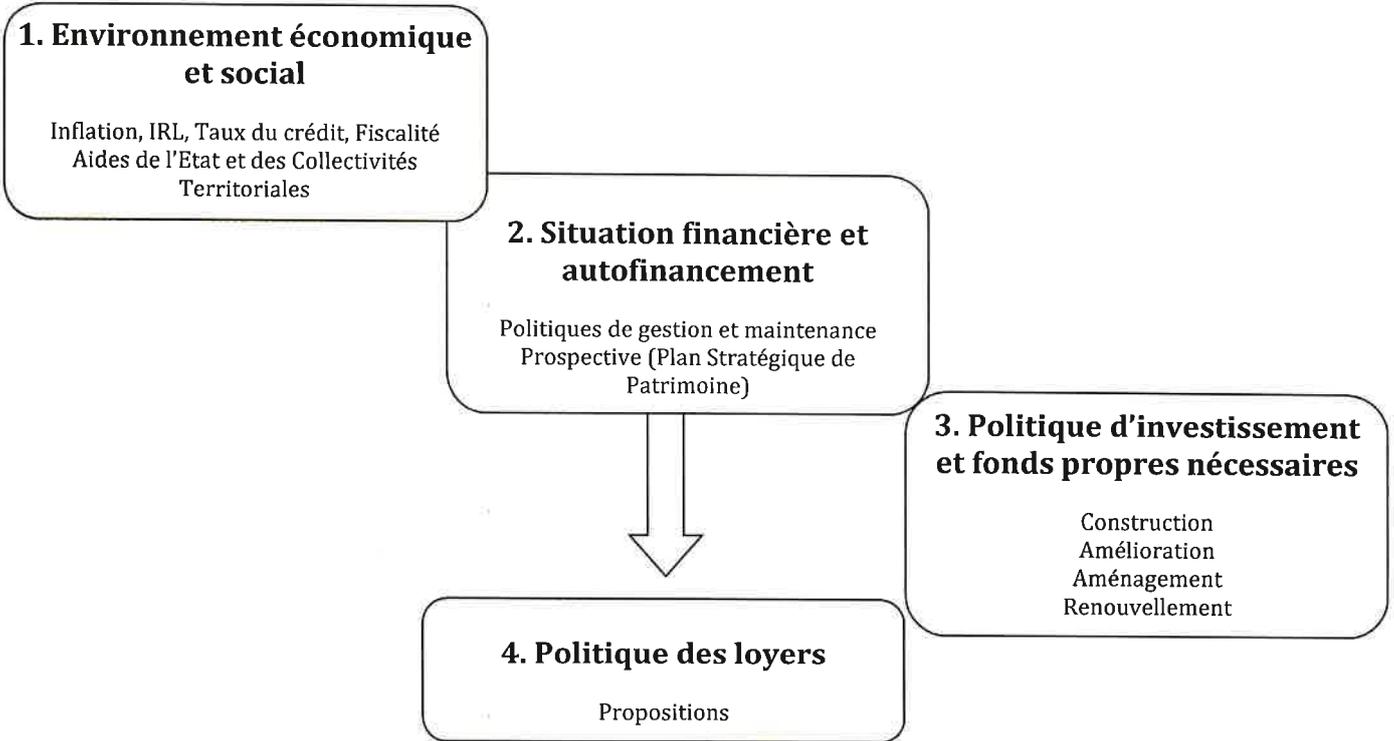
Excusés : M. EUGENE et Mme GRAFTE, Administrateurs,  
M. MONFORT, Commissaire aux Comptes.

Assistés de : M. DOURLLEN, Directeur Général,  
Mmes BEGAT et MOINAT, MM. ROBERT et SIMONNOT, Directeurs de Service.  
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance, et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

La séance est ouverte à 10 h 00.

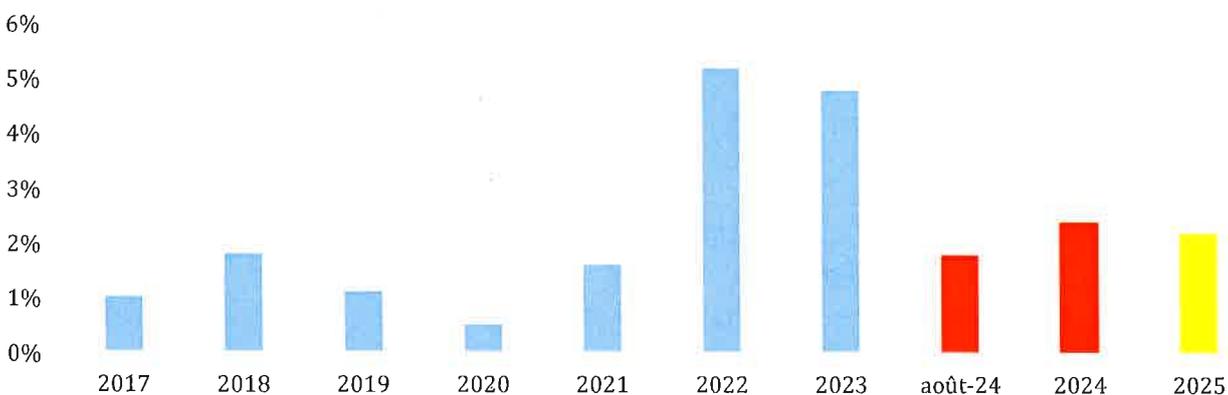
**DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES ET LOYERS 2025**

**Les déterminants de l'évolution des loyers**



**1. Environnement économique et social**

*Inflation :*

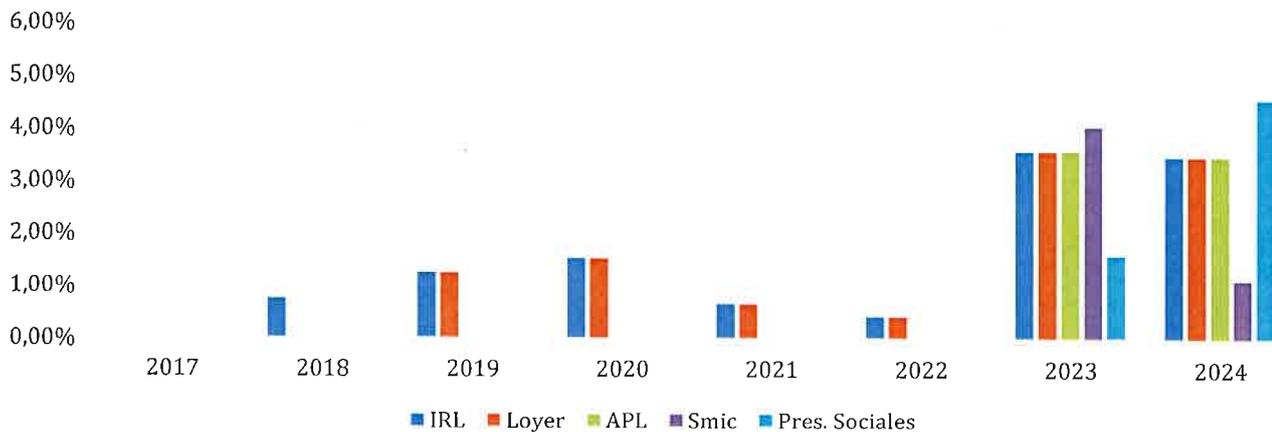


L'inflation est de 1,8% à fin 08/2024, les prévisions sont de 2.4% pour 2024 et 2,2% pour 2025 selon notre Fédération.

*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 + 1,13% au 1er janvier 2024. De 05/2023 à 01/2024, le Smic aura donc augmenté de 1,13%.

Les prestations sociales ont été revalorisées au 1<sup>er</sup> avril 2024 de 4,6%.

*Les taux de crédit :*

Avec l'augmentation du taux du livret A, de 2% à 3% au 1<sup>er</sup> février 2023 maintenu à 3% en 2024 et jusqu'en janvier 2025, les emprunts octroyés auprès de la Banque des territoires ont augmenté mécaniquement :

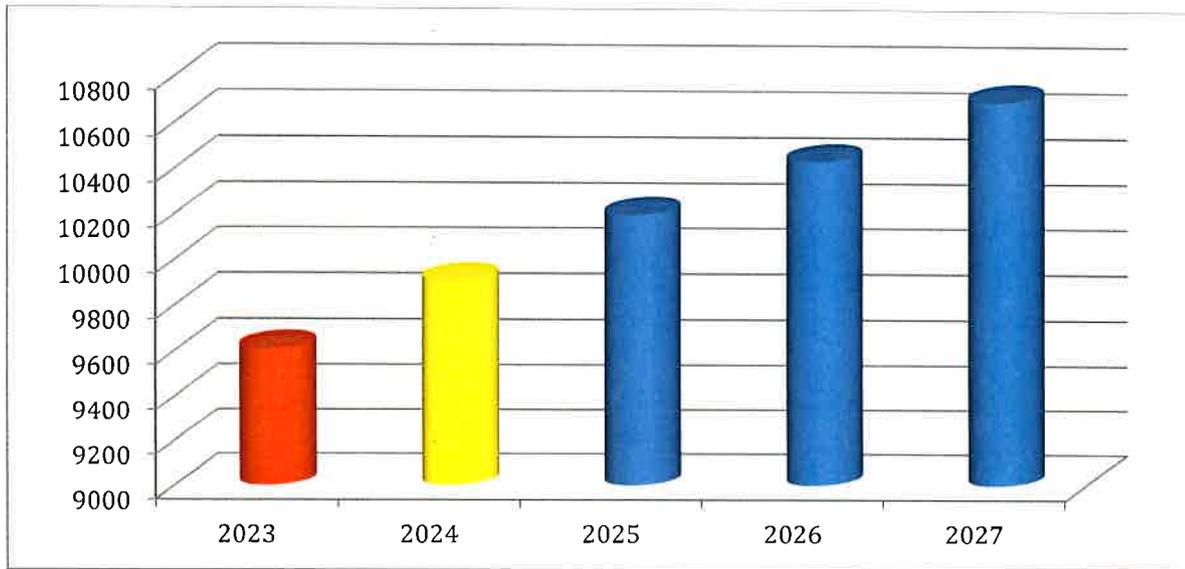
- Plai : de 1,80% à 2,60%
- Plus : de 2,60% à 3,60%
- Pls : de 3,11% à 4,11%

Les emprunts à taux fixe ont également été impactés par la variation du taux du livret A.

*La taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) :*

La TFPB constitue une charge structurelle importante de notre activité (17% des loyers en 2023). 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 2023 s'élèvent à 1.288 €.

L'impayé oscille entre 4% 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

<b>Années</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
<b>En K€</b>	5437	4434	4037	4231	4967	4258
<b>En % Loyers</b>	9.60%	7.4%	6.4%	6.4%	7.1%	5.8%

Résultats obtenus avec une évolution de 3,5% des loyers en 2024, 3,26% en 2025, 2,3% en 2026, 2,2% en 2027 et 2.1% en 2028 (Préconisations Fédération) et 15.000 K€ de titres participatifs émis auprès de la Banque des territoires en mai 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 Picardie.

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 (32.4 % des loyers en 2023) et permet d'avoir une capacité à emprunter plus importante.

Comme évoqué l'an passé, le taux de fonds propres est de 5% pour les futures opérations neuves.

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€.

Compte tenu de notre capacité à emprunter, il est préférable pour les travaux de réhabilitation d'affecter plus 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 d'affecter 15 % 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 estimé à 250 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 2.250 K€ et 2.475 K€ pour la réhabilitation soit au total 4.725 K€ ou 8 % des loyers.

<b>POTENTIEL FINANCIER - AVEC TITRES</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
	26 304	36 461	31 211	28 666	28 632	28 162

#### 4. La politique des loyers en 2025 - 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 2025, il est essentiel de couvrir l'évolution des principaux agrégats de gestion due à l'inflation et à la fiscalité.

##### **Evolution en masse de 2024 à 2025 des principaux agrégats de gestion :**

Maintenance	2.3 %	223 K€
T.F.P.B.	2.9 %	291 K€
Frais de gestion	2.2 %	113 K€
Frais de personnel	2.2 %	250 K€

**Soit un total de : 877 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 3,26%.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- de prendre acte du besoin d'évolution lié à l'inflation, selon les postes entre 2.2 % et 2.9 %.
- de tenir compte du besoin de fonds propres pour nos investissements
- de décider d'une augmentation qui sera limitée réglementairement,
- et d'adapter le budget 2025 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 3,26 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

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

Le Président,  
Freddy Grzeziczak.

