



Ville de Castelnaudary

EXTRAIT DU REGISTRE

DES
DELIBERATIONS

CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

HOTEL DE VILLE - BP N°1100
11491 CASTELNAUDARY

Nombre de membres : 11

En exercice : 11

Présents : 9

Votants : 9

Délibération N°2022-35

Objet :

**RPA « Pierre ESTEVE »,
TARIFS A COMPTER DU 1^{ER}
JANVIER 2023 :
REVALORISATION DES
TARIFS DES REDEVANCES
LOYER.**

L'an deux mille vingt-deux,

LE MERCREDI 30 NOVEMBRE 2022 à 11h00,

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. Patrick MAUGARD,

Date de convocation : le 24 NOVEMBRE 2022,

PRESENTS : M. Patrick MAUGARD, M. Philippe GREFFIER, Mme Nicole CATHALA-LEGUEVAQUES, Mme Elisabeth ESCAFRE, Mme Jacqueline RATABOUIL, Mme Magdeleine FOUILLAT, M. Jean TIRAND, Mme Jacqueline BESSET, Mme Catherine BAILLEAU

ABSENTS : Mme Zohra KUFEL, Mme Monique CARPENTIER,

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Magdeleine FOUILLAT

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée que le loyer d'un local à usage d'habitation peut être révisé chaque année sur l'initiative du bailleur, à la date indiquée dans le contrat de location article 3.2 du contrat de séjour Résidence Pierre Estève.

La révision des loyers est calculée avec l'indice de référence des loyers créé par la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

L'indice de référence des loyers d'un trimestre donné correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il est calculé sur une référence 100 au quatrième trimestre de 1998. L'évolution de l'indice de référence intervenant dans la révision des loyers d'habitation est arrondie à deux décimales.

L'indice de référence des loyers créé par la loi de 2008 se substitue à l'indice de référence des loyers institué par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005.

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions prises dans le contrat de séjour article 3.2 dispositions financières relatives au prix du séjour prévoyant une augmentation du montant du loyer au 1^{er} janvier de chaque année, il y a lieu de procéder à une révision de ce montant au 1^{er} janvier 2023.

1/ Revalorisation du montant de la redevance loyer

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée que les 95 logements de la Résidence Pierre Estève sont conventionnés (convention

N° 11/N/3/2/12/12/S/2857 afin de permettre aux résidents de bénéficier de l'APL. Dans le cadre de cette convention la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables est révisée, en application de l'article L.353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) prévu au d) de l'article 17 de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. La date de l'IRL prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Donc nous pouvons contractuellement revaloriser le montant de la redevance loyer à hauteur de **3.60%** d'augmentation (en application de la variation annuelle des indices de l'INSEE) de L'IRL paru le 13 juillet 2022, Indice 2^{ème} trimestre 2022 : 135.84 - Indice 2^{ème} trimestre 2021 : 131.12

$$\begin{array}{r} \text{Loyer 1}^{\text{er}} \text{ janvier 2023 x } \frac{\text{Indice 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2022}}{\text{Indice 2}^{\text{ème}} \text{ trimestre année 2021}} \\ \\ \text{Soit :} \quad \frac{135.84}{131.12} = 1.0359975 = \mathbf{3.6 \%} \end{array}$$

2/ Montant des charges locatives

L'élément équivalent aux charges locatives récupérables, dont la liste est énumérée par le décret N° 87-713 du 26 août 1987 est pris en compte dorénavant dans la *redevance loyer*, il convient de déterminer le montant des prestations hors redevance telle que définie à l'article 11, qui sont intégrées obligatoirement dans la redevance et non pris en compte pour le calcul de l'APL : service animation, service de garde de nuit, transport minibus.

En conséquence,

Monsieur Le Président propose à l'assemblée :

- ◆ De maintenir le montant de la *redevance loyer* à hauteur du montant des loyers net encaissés en 2022 pour l'ensemble des logements loués après le 1^{er} juillet 2002
- ◆ De revaloriser de **3.60%** le montant du loyer et charges locatives récupérables des logements loués avant le 1^{er} juillet 2002
- ◆ De maintenir le montant des charges non récupérables à **90 €** mensuel par logement L'augmentation de ces prestations est encadrée par un arrêté du ministre de l'économie et des finances en application de l'article L.342-3 du code de l'action sociale et des familles.
- ◆ De maintenir le montant de la charge de location du garage du pavillon n° 89 à un montant de 40€ par mois
- ◆ De préciser que depuis le 1^{er} janvier 2019 l'ensemble des redevances loyers sont encaissées à terme échu.

Le montant des redevances loyers et charges non récupérables sont indiqués dans le tableau ci-dessous

type logement		redevance loyer	redevance loyer	taux revalorisation
		2022	2023	
1ère tranche				
T1		202.01	202.01	0%
T1 BIS 1	avt 01/2002	305.70	316.71	3.6%
T1 BIS 1		313.26	313.26	0%
T1 BIS 2		347.54	347.54	0%
PavT1BIS2		331.19	331.19	0%
T2		501.35	508.87	0%
Pavillon	avt 01/2002	377.98	391.59	3.6%
Pavillon	avt 07/2002	384.87	398.73	3.6%
Pavillon		616.56	616.56	0%
2ème tranche				
T2		515.35	515.35	0%
Pavillon		594.00	594.00	0%

LE CONSEIL d'ADMINISTRATION APRES AVOIR DELIBERE

DECIDE de maintenir le montant de la redevance loyer à hauteur du montant des loyers net encaissés en 2020 pour l'ensemble des logements loués après le 1^{er} juillet 2002

DECIDE de revaloriser de **3.60 %** le montant du loyer et charges locatives récupérables, des logements loués avant le 1^{er} juillet 2002

DECIDE de maintenir le montant des charges non récupérables à 90 € mensuel par logement

DECIDE de maintenir le montant de la charge de location du garage du pavillon n° 89 à un montant de 40€ par mois

PRECISE qu'au montant de l'ensemble de ces loyers il est prévu une somme forfaitaire pour les dépenses d'eau des logements du Bâtiment A « le Présidial » et du Bâtiment B « le Cugarel » dont le montant sera révisé si besoin en 2023.

PRECISE que les recettes provenant du produit de l'encaissement du prix des loyers et autres participations seront encaissées sur la régie correspondante.

Ampliation faite le :

06 DEC. 2022

Certifié exécutoire par
réception en Préfecture le :

05 DEC. 2022

Et par publication le :

06 DEC. 2022

Par délégation, la Vice-
Présidente du CCAS,
Nicole CATHALA



Accusé de réception en préfecture
011-261100150-20221130-DB202235-DE
Reçu le 05/12/2022

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que
dessus.

Au registre sont les signatures,
Affiché le **06 DEC. 2022**
Castelnaudary le 30 Novembre 2022

Le Président,
Patrick MAUGARD

