

Commune D'ORVAULT

DEPARTEMENT Loire-Atlantique ARRONDISSEMENT NANTES CANTON SAINT-HERBLAIN II	EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE 4 mai 2026
---	---

L'an deux mil vingt-six, le quatre mai le Conseil d'administration du CCAS de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du vingt-huit avril sous la présidence de Madame Valérie DREYFUS, Vice-Présidente du CCAS.

Etaient présents :

M. Sébastien ARROUËT, Président du CCAS
 M. Damien LE ROUX, Vice-président du CCAS
 Mme Emmanuelle BETY, Vice-présidente déléguée du CCAS
 Mme Stéphanie LEFEBVRE, membre élu
 Mme Valérie DREYFUS, membre élu
 Mme Anne-Sophie LOUBOUTIN, membre élu
 Mme Marie-Agnès RAHAL, membre nommé
 Mme Chantal LE MENELEC, membre nommé
 Mme Aliette BERTHELOT, membre nommé
 Mme Nathalie ENET, membre nommé
 M. Jean-Michel LAIR, membre nommé
 M. Philippe DE RIVE, membre nommé

Nombre de membres
 En exercice :13
 Présents :12
 Votants :13

Assistaient également à la réunion :

Mme Sabrina DESPORTES, responsable du service solidarité et adjointe au directeur de la cohésion sociale
 Mme Loeva GRIMAUD, responsable du service senior et santé

Absente ayant donné pouvoir :

Mme Charline TANGUY, membre élu, conseillère subdélégée au bien-vieillir donne procuration à Mme LEFEBVRE

Conformément à l'article R.123-23 du code de l'action sociale, Monsieur Ulrich BREHERET, Directeur à la cohésion sociale, a assisté à la séance et assuré le secrétariat

09. DCA2026M05N09-Révision annuelle des loyers du Petit Raffuneau au 01/07/2026

Exposé

Six logements sis au « Hameau du Petit Raffuneau » sont la propriété du bailleur social Atlantique Habitations. Leur gestion locative est assurée par le CCAS d'Orvault qui en perçoit les loyers (deux logements sont actuellement occupés par des locataires). **Ces derniers sont révisibles au 1^{er} juillet de chaque année selon l'indice de référence des loyers (IRL).**

L'IRL est communiqué par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Il est estimé sur la base du 1^{er} trimestre 2026.

Le 15/04/2026, l'INSEE a publié le niveau de l'IRL au premier trimestre 2026. Pour la métropole, il est de 146,6 contre 145,47 au premier trimestre 2025. L'IRL a donc progressé de 0,78 % sur un an. **Les bailleurs peuvent ainsi augmenter leur loyer au maximum de 0,78 % en France métropolitaine.** En appliquant cette augmentation, le montant des loyers des logements du Petit Raffuneau s'élève à :

Logements	Montant des loyers 2024	Montant des loyers 2025	Montant des loyers à compter du 1 ^{er} juillet 2025
Type 2	407,32 €	413,02 €	416,24 €

Décision

Le Conseil d'administration du CCAS décide :

- **D'AUGMENTER** de 0,78 % les loyers des logements de Type 2, du Hameau du Petit Raffuneau, soit un loyer mensuel de 416,24 € à compter du 1^{er} juillet 2026.

Madame LOUBOUTIN s'étonne que seulement trois logements soient occupés sur les douze logements gérés par la Ville et le CCAS alors que les besoins en logement/hébergement sont nombreux.

Monsieur ARROUËT précise que ces logements sont très anciens et pour certains d'entre eux insalubres.

Madame RAHAL indique que les logements du Petit-Raffuneau directement gérés par le bailleur social seraient encore plus insalubres que les douze logements gérés par la Ville et le CCAS.

Monsieur BREHERET précise les éléments suivants :

- Le bailleur social a prévu une réhabilitation des logements dont il a la gestion.
- Une réunion a été organisée en février entre les élus, la Direction de la cohésion sociale, la Direction de l'Aménagement, des Services Techniques et de la Transition Ecologique et le bailleur Atlantique Habitations pour évoquer le devenir de ce site (le foncier appartient à la Ville mais le bailleur social est le propriétaire de logements). Il a été convenu de réaliser en commun un diagnostic technique des logements pour envisager ensuite un éventuel dispositif temporaire.

Madame DREYFUS demande si le diagnostic technique a été réalisé.

Monsieur BREHERET indique que ce diagnostic n'a pas encore eu lieu.

Monsieur ARROUËT propose qu'une délégation d'administrateurs puisse visiter des logements du Petit-Raffuneau, en sa présence, ainsi que le terrain de stabilisation attenant au Petit-Raffuneau.

