Envoyé en préfecture le 07/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 056-215601303-20260827-D27082026_7-DE

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE LORIENT
COMMUNE DE MERLEVENEZ

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 AOUT 2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
15	12	13

Vote
A l'unanimité
Pour : 13 Contre : 0 Abstention : 0

L'an 2026, le 27 Août à 18h30, le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale de Merlevenez s'est réuni à la Mairie, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Frank NICOLAS Président.
Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux membres du Conseil d'Administration le 22 Août 2026

Présents : M.NICOLAS Frank, Mme CHAPPEY Angélique, Mme ROLLAND Anne Sophie, Mme GAUTIER Sonia, Mme JUBIN Stéphanie, Mme CADIO Evelyne, Mme MILLION Line, Mme HASCOET Solène, M.CONGUISTI Yvan, Mme LE SERREC Annick, Mme LE BRAS Christine, Mme LAMOUREC Brigitte

Absents :M. JEGOUX Joël a donné pouvoir à Mme CHAPPEY Angélique, Mme CREPELLE Caroline, M. MALGORN Jean-Jacques

A été nommé(e) secrétaire : Mme CHAPPEY Angélique

D27082026 _7 Objet : Fixation du mode de calcul des loyers des logements sociaux conventionnés de l'immeuble sis 10 rue de la Mairie à Merlevenez

VU :

- Le Code de l'action sociale et des familles, notamment les dispositions relatives à l'administration et aux compétences des centres communaux d'action sociale ;

- La convention APL n° 56301199480415002, signée le 12 janvier 1994, relative aux logements sociaux de l'immeuble sis 10 rue de la Mairie à Merlevenez, propriété du CCAS, fixant un plafond de loyer initial de 153,60 F/m²/an, révisable conformément aux modalités prévues par ladite convention et notamment en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) ;

CONSIDÉRANT :

- Que le plafond conventionnel de loyer est exprimé en euros par mètre carré et par an, de sorte que le montant maximal applicable à chaque logement puisse être déterminé en fonction de sa surface habitable ;

- Qu'il convient, dans un souci de bonne gestion du patrimoine du CCAS, de fixer un mode de calcul commun permettant de déterminer le loyer maximal applicable lors de chaque nouvelle mise en location, dans le strict respect du plafond conventionné en vigueur ;

Envoyé en préfecture le 07/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 056-215601303-20260827-D27082026_7-DE

- Que cette décision a notamment vocation à encadrer les loyers applicables lors de l'entrée d'un nouveau locataire, sans modifier automatiquement les loyers des baux en cours ;

- Qu'à titre de vérification, le plafond initial de 153,60 F/m²/an correspond à environ 23,42 €/m²/an; qu'en appliquant le rapport entre l'ICC du 3e trimestre 1993 (1 014), indice de référence indiqué dans les éléments transmis et l'ICC du 4e trimestre 2025 (2 058), le plafond actualisé ressort à environ 47,53 €/m²/an, soit environ 3,96 €/m²/mois ;

- Que, pour un logement d'une surface habitable de 107,09 m², ce plafond conduit à un loyer mensuel maximal indicatif d'environ 424,08 € (107,09 × 3,96 €), sous réserve du montant exact résultant de la convention et des textes applicables à la date de la nouvelle mise en location ;

Après en avoir délibéré, le Conseil d'administration, à l'unanimité .

DÉCIDE :

Article 1 — Principe

De fixer, pour les logements sociaux de l'immeuble sis **10 rue de la Mairie** à Merlevenez relevant de la convention APL n° 56301199480415002, un mode de calcul du loyer fondé sur la surface habitable de chaque logement et sur le plafond de loyer au mètre carré résultant de l'actualisation prévue par la convention.

Article 2 — Mode de calcul

De retenir, pour chaque nouvelle mise en location, le loyer mensuel maximal selon la formule suivante :

- Loyer mensuel maximal = Surface habitable du logement (m²) × plafond de loyer conventionné actualisé (€/m²/an) ÷ 12.

- Le montant ainsi obtenu constitue un plafond et ne pourra en aucun cas excéder le plafond conventionnel applicable au logement à la date de prise d'effet du nouveau bail.

Article 3 — Actualisation du plafond

De préciser que le plafond de loyer au mètre carré est actualisé conformément aux modalités prévues par la convention APL n° 56301199480415002 et aux dispositions réglementaires applicables. Le montant effectivement retenu lors d'une nouvelle mise en location devra être vérifié au regard du dernier indice et du plafond conventionné applicables à cette date.

Article 4 — Application aux nouvelles locations

De dire que le présent mode de calcul s'applique aux logements concernés **lors de toute nouvelle mise en location** consécutive au départ du locataire précédent. Il ne constitue pas, par lui-même, une modification des loyers des contrats de location actuellement en cours.

Article 5 — Loyers en cours de bail

De préciser que les loyers des baux en cours continuent d'être révisés selon les clauses de leur contrat de location et les modalités prévues par la convention APL et la réglementation applicable, sans application rétroactive du présent dispositif.

Envoyé en préfecture le 07/09/2026
Reçu en préfecture le 11/09/2026
Publié le
ID : 056-215601303-20260827-D27082026_7-DE

Article 6 — Fixation du montant lors d'une nouvelle location

D'autoriser le Président du CCAS, ou son représentant dûment habilité, à déterminer, pour chaque logement concerné et lors de chaque nouvelle mise en location, le montant du loyer dans la limite du plafond conventionné actualisé, à en informer le futur locataire et à signer le contrat de location ainsi que tous les documents nécessaires.

Article 7 — Conditions applicables aux nouveaux locataires

De préciser que la fixation du loyer selon le présent mode de calcul ne dispense pas le CCAS de vérifier, lors de chaque nouvelle attribution, les conditions d'éligibilité du candidat locataire, notamment les plafonds de ressources et les autres conditions prévues par la convention APL et la réglementation applicable.

Article 8 — Mise en œuvre

De charger le Président du CCAS, ou son représentant, de l'exécution de la présente deliberation.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président du CCAS
Frank NICOLAS

ANNEXE — Exemple de calcul indicatif du plafond de loyer

Élément	Valeur
Plafond initial conventionnel	153,60 F/m²/an
Conversion en euros	≈ 23,42 €/m²/an
ICC de référence	3e trimestre 1993 : 1 014
ICC retenu pour l'exemple	4e trimestre 2025 : 2 058
Coefficient d'actualisation	2 058 / 1 014 ≈ 2,0296
Plafond actualisé indicatif	≈ 47,53 €/m²/an
Équivalent mensuel indicatif	≈ 3,96 €/m²/mois
Exemple — logement de 107,09 m²	≈ 424,08 €/mois

Nota important : les valeurs figurant dans cette annexe constituent un exemple de calcul établi à partir des éléments communiqués au CCAS. Le montant du plafond à appliquer lors de chaque nouvelle mise en location doit être vérifié au regard de la convention APL, de la méthode exacte de révision qu'elle prévoit et des indices officiellement publiés à la date concernée.