



LA CNL S'OPPOSE A L'AUGMENTATION DES LOYERS

au 1^{er} JANVIER 2025.

Aux membres du Conseil d'Administration de Toulouse Métropole Habitat du 22 octobre 2024

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Administrateur-e-s,

Lors de cette séance du Conseil d'Administration du 22 octobre 2024, nous allons voter l'éventuelle augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2025.

Dans un contexte de dégradation du pouvoir d'achat des locataires qui se poursuit maintenant depuis plusieurs années et d'annonces gouvernementales pour un budget 2025 de super austérité - qui se cumule à l'annulation de plusieurs milliards du budget 2024 - la Confédération Nationale du Logement appelle le Conseil d'administration à voter **le gel de hausse annuelle des loyers au 1^{er} janvier 2025** dont l'Indice de Référence des Loyers du 2^e trimestre atteint +3,26%.

Cette augmentation des loyers de 3,26% vient s'ajouter à une augmentation annuelle de +3,60 % en 2023 puis de + 3,5% en 2024.

La CNL tient à rappeler que ce pourcentage IRL de 3,26% est un maximum, que le Conseil peut évidemment réduire à sa convenance.

A ces hausses annuelles des loyers, s'ajoutent les coûts des énergies qui explosent et impactent fortement et durablement le budget des ménages qui sont de plus en plus confrontés à ne pouvoir assumer ces charges incompressibles liées à leur habitat ...

Lors du congrès USH de Nantes en octobre 2023, Le ministre du logement Vergriete avait lancé une « incitation volontariste » aux bailleurs sociaux de geler les loyers HLM au 1 janvier 2024 pour les logements étiquettes F et G comme cela à été décrété pour le logement privé.

Hélas, le ministre n'a pas publié de circulaire ministérielle, ni décret pour l'application de cette mesure.

Pour autant, comme certains organismes HLM l'on décidé précédemment, la CNL demande un gel rétroactif au 1 janvier 2024 pour tous les **logements portant une étiquette énergétique F et G (à TMH, 230 en étiquette F et 29 en étiquette G).**

De plus, les mesures contre les impayés locatifs prévues par la loi Kasbarian-Bergé de juillet 2023 viennent aggraver la situation fragilisée des locataires, en permettant d'accélérer le processus des expulsions locatives !

Par ailleurs, il convient de rappeler que les locataires subissent les augmentations de loyer au prix plafond de la convention et l'application de la 3^e ligne de quittance lors des réhabilitations thermiques, générant un taux d'effort très important pour les locataires en sus de l'augmentation annuelle.

Les surcoûts s'accumulent, au point que 32 % des Français ne sont pas toujours en capacité de se procurer une alimentation journalière saine en quantité suffisante, et 15% déclarent même ne plus pouvoir assurer régulièrement petit-déjeuner, déjeuner et dîner, faute de moyens.

Les bailleurs doivent s'associer aux associations de locataires pour demander à l'Etat de réels moyens par la compensation de cette hausse sans précédent du coût de la vie. C'est là leur rôle le plus essentiel, car il n'est plus possible de ponctionner les locataires encore et encore ! Leur budget est en souffrance : il est urgent pour les administrateurs de ne pas décider d'alourdir la facture et la fracture !

La CNL demande au gouvernement des mesures compensatoires de l'Etat, telles :

- **L'abrogation immédiate de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), dont le montant de la ponction annuelle sur les organismes de logement social est de plus d'1,3 milliard d'euros (6,5M€ pour TMH en 2025)**
- **Le retour immédiat au taux réduit de TVA à 5,5% pour la construction et la rénovation et un financement spécifique « SUPER PALULOS » accompagné de l'abrogation de la 3^e ligne de quittance (contribution forfaitaire mensuelle durant 15 années)**
- **Le retour de l'ETAT au financement de Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP), permettant d'annuler les prélèvements financiers opérés sur les organismes de logement social via la mutualisation et autres mesures de participation budgétaire**
- **La création d'un taux réduit d'emprunt spécifique HLM, non soumis aux fluctuations du taux du Livret A**
- **Le retour de la collecte du Livret A pour le logement social et pour financer des services publics nationaux des énergies et de l'eau.**
- **La revalorisation de 25% des aides personnelles au logement et l'augmentation de 50% du forfait charges inclus dans ces APL**

Au vu de la gravité de la situation économique et sociale des habitants, **la CNL appelle le conseil d'administration à voter une motion** en ce sens pour permettre au secteur du logement social de continuer à exister et répondre à ses missions de loger dignement ses locataires et de construire du logement à coût modéré pour répondre aux besoins réels de la population.

La CNL refuse que le budget des locataires devienne la variable d'ajustement pour le budget de l'organisme ... et de l'Etat !

D'autres moyens économiques existent.

En conclusion, je propose que le CA vote un gel des loyers au 1 janvier 2025, ainsi qu'un gel rétroactif des loyers au 1 janvier 2024 pour les logements étiquettes F et G.

Veillez bien recevoir mes remerciements pour toute l'écoute et attention apportées à cette déclaration.

L'Administrateur CNL représentant les locataires.