



**Les représentants des locataires
Au Conseil d'Administration de Colombes Habitat Public**

**Déclaration des Administrateurs CNL au Conseil d'Administration du 16 Octobre 2023
à propos de la revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2024**

Le Conseil d'Administration de ce jour est amené à délibérer sur la revalorisation des loyers qui doit intervenir le 1^{er} janvier 2024.

Il nous est proposé d'appliquer une revalorisation de 3,5% soit le niveau de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023 plafonné par la loi du 7 juillet 2023.

Cette hausse intervient après celle du 1^{er} janvier 2023 qui était également de 3,5%. Ainsi en un an, de janvier 2023 à janvier 2024, les locataires devront supporter une augmentation des loyers de 7%, c'est du jamais vu et c'est insupportable pour eux et notamment les plus modestes et ils sont nombreux à l'Office. Elle intervient également après la baisse sans précédent de 1M€ sur le budget de la maintenance dont les locataires subissent les conséquences avec des travaux indispensables repoussés ou en voulant leur en faire payer l'intégralité des réparations locatives sans tenir compte de la vétusté et en ne respectant pas l'accord collectif sur la vétusté comme c'est le cas actuellement ce que nous dénonçons vivement.

Il n'y a pas que le loyer qui augmente, il y a également les charges locatives qui ont explosé depuis la fin 2021 avec l'inflation et la hausse des produits énergétiques. Pour certains locataires les provisions pour charges sont maintenant supérieures au loyer de base. Il faut aussi tenir compte de l'inflation alimentaire qui est de 20% sur un an, certaines familles de l'Office sautant des repas, ainsi que les hausses de l'électricité, déjà 25% cette année et on nous en annonce une autre pour le début 2024. Les chèques énergies et boucliers divers, même s'ils ont apporté une petite aide, n'ont pas absorbé l'ensemble de ces hausses et tout le monde n'en a pas bénéficié. L'Office n'a même pas bénéficié du bouclier tarifaire gaz alors que les prix pratiqués entre janvier 2021 et octobre 2021 avaient doublé. Par ailleurs sur la prochaine période, les charges chauffage vont encore augmenter en raison du prix du gaz du nouveau contrat mal négocié qui entraînera une hausse de 58% ce qui est incompréhensible. Les explications qui nous ont été fournies ne sont pas convaincantes.

Les régularisations de charges 2022 arrivent ces jours-ci et bon nombre de locataires ont des sommes importantes à rembourser qui viendront s'ajouter au total de la quittance.

L'APL vient d'augmenter de 3,5% mais sur le loyer plafond APL qui ne prend pas en compte l'intégralité du loyer. De plus le forfait charges de 54€ pour une personne seule et inchangé depuis plusieurs années, n'intègre pas l'inflation. C'est l'application de la loi, rien de plus le gouvernement a été sourd au coup de pouce demandé par les différents acteurs du logement et en premier la CNL. Cette aide censée solvabiliser les locataires ne joue plus son rôle depuis longtemps.

Le compte n'y est pas et les locataires sont à bout, les rémunérations et prestations retraite, même si elles ont été revalorisées, ne le sont pas à hauteur de l'inflation.

Les impayés repartent à la hausse, les organismes HLM ont tiré le signal d'alarme lors du congrès des HLM qui vient de se tenir.

Nous avons conscience que CHP a besoin de moyens financiers pour soutenir les projets de réhabilitations indispensables et le projet ANRU2 du Petit Colombes mais ce n'est pas aux locataires, déjà étranglés financièrement, de compenser le désengagement financier de l'Etat du logement social et la scandaleuse ponction faite sur les loyers au travers de la RLS qui ampute les finances de l'Office.

Lors du dernier congrès des HLM, le ministre du logement a exhorté les bailleurs sociaux à reprendre la production et à accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, l'un ne devant pas être fait au détriment de l'autre, mais avec quels moyens ? Le pacte de confiance promis par le Gouvernement n'a pas été présenté car il n'avait aucun contenu. Nous traversons une crise du logement sans précédent, mais rien n'est fait par le gouvernement pour l'enrayer et sans vouloir dramatiser nous allons à la catastrophe.

Soucieux de préserver le peu de pouvoir d'achat des familles, nous ne pouvons approuver cette revalorisation qui nous est proposée. Aussi nous voterons CONTRE cette délibération.