



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

Déclaration des Administrateurs CNL au Conseil d'Administration du 8 Octobre 2024
A propos de la revalorisation des loyers au 1^e janvier 2025

Le Conseil d'Administration de notre Office est amené à délibérer sur la revalorisation des loyers qui doit intervenir le 1^{er} janvier 2025.

Il nous est proposé d'appliquer une revalorisation de 3,26% correspondant à l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2024. Pour les résidences situées dans le périmètre de la rénovation urbaine du Petit-Colombes, cette hausse est ramenée à 2,26%.

Cette hausse intervient après celles de 3,5% en 2023 et en 2024. Ainsi en l'espace de 3 ans les loyers auront augmenté de plus de 10%.

A cela il y a lieu de rajouter les charges locatives qui ont considérablement augmenté ces deux dernières années du fait de la hausse de l'énergie et de la forte inflation qui a touché tous les postes de dépenses depuis 2022. Nous appréhendons les régularisations de charges 2023 qui intègrent le prix du nouveau contrat de gaz mal négocié à 65€ HT le Mwh. Déjà nous avons été alertés par de nombreux locataires qui ont vu leurs provisions pour charges doublées.

L'alourdissement de la quittance pénalise et fragilise de plus en plus les locataires et notamment les plus modestes d'entre eux dont le pouvoir d'achat a été considérablement amputé ces temps-ci et ce ne sont pas les mesures d'austérité annoncées par le nouveau gouvernement dans le budget 2025 qui vont arranger leur situation bien au contraire elle risque de s'aggraver encore plus comme le report de 6 mois de la revalorisation des pensions de retraite. Le retard pris dans la revalorisation de l'APL ces dernières années ne permet plus de solvabiliser les familles comme cela devait être son rôle à l'origine.

La crise du logement ne cesse de s'aggraver elle a été au cœur des débats lors du Congrès des HLM qui s'est tenu à Montpellier à la fin septembre. Elle a des conséquences sur les locataires, sur les organismes HLM mais également sur l'emploi.

Ce n'est pas la déclaration de politique générale du Premier Ministre comme l'intervention de la nouvelle Ministre du Logement et de la Rénovation Urbaine au congrès des HLM qui vont nous rassurer.

Colombes Habitat Public a engagé un ambitieux Plan Stratégique de Patrimoine indispensable et attendu par les locataires que nous soutenons mais l'environnement économique et les attaques des gouvernements successifs depuis 2017 à l'encontre des bailleurs sociaux les contraignent à appliquer des hausses de loyers difficilement supportables pour les locataires.

Nous continuons de dénoncer le hold-up de l'Etat sur les finances des organismes HLM et donc les loyers des locataires, au travers de la Réduction de Loyer de Solidarité qui ampute considérablement leurs fonds propres et donc leur capacité d'investissement et d'entretien de leur patrimoine. Ainsi pour Colombes Habitat Public ce prélèvement s'élève aux environs de 15M€ depuis 2018 c'est autant qui n'aura pas été consacré à des travaux d'amélioration attendus par les locataires.

Ce n'est pas par dogmatisme ni contre l'Office que nous demandons un gel des loyers en 2025 mais bien par nécessité économique pour les familles qui se trouvent étranglées financièrement et qui vont l'être encore plus l'an prochain avec la cure d'austérité qui se prépare.

Dans ces conditions, nous ne pouvons approuver la revalorisation des loyers qui nous est proposée et nous voterons CONTRE cette délibération.