



## INTERVENTION DE LA CNL AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE OPAC SAVOIE DU 17.10.2024

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Administrateur-e-s,

Lors de ce Conseil d'administration, est abordée la présentation des orientations budgétaires 2025 qui prévoit le taux d'augmentation des loyers au 1<sup>er</sup> 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 - cumulé à l'annulation de plusieurs milliards du budget 2024 - la Confédération Nationale du Logement appelle le Conseil d'administration à retenir **le gel de la hausse des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2025** dont l'Indice de Référence des Loyers du 2<sup>e</sup> trimestre atteint +3,26%.

Pour rappel, ce pourcentage d'IRL de 3,26% **est un maximum**, que le Conseil peut évidemment réduire à sa convenance.

Cette augmentation de + 3,26% viendrait s'ajouter aux augmentations annuelles successives de +3,60 % en 2023 et + 3,5% en 2024, **soit en 3 ans une augmentation des loyers de +12% !**

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 ...

D'ores et déjà, **pour tous les logements portant une étiquette énergétique F ou G, le conseil d'administration peut décider de ne pas appliquer la hausse des loyers en 2025 pour ce parc.**

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

Et ce ne sont pas les mesures austéritaires du gouvernement qui vont rassurer les locataires.

**Pour rendre possible le gel des loyers, la CNL demande au gouvernement des mesures compensatoires, 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 et risque d'être augmenté 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<sup>e</sup> ligne de quittance (contribution forfaitaire mensuelle des locataires durant 15 années)**
- **Le retour de l'ETAT au financement de Fonds National des Aides 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**
- **La revalorisation de 25% des aides personnelles au logement et l'augmentation de 50% du forfait charges inclus dans ces APL**
- **Le retour de la collecte du Livret A pour le logement social et pour des services publics nationaux des énergies et de l'eau**

Au vu de la gravité de la situation actuelle qui tend à se détériorer au fil des jours, **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 les 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 existent et nous devons nous préoccuper de les exiger.

A l'instar des propos de Madame Emmanuelle COSSE, Présidente de l'Union sociale pour l'habitat, à la clôture du Congrès USH le jeudi 26/09 dernier :

*« Les acteurs du logement social sont disponibles pour relancer l'économie. Chaque euro investit dans notre secteur revient doublé dans le budget l'Etat. La ponction de la RLS depuis 2018 ne fait qu'entraver notre capacité de production et diminuer notre activité. Ce que nous ponctionne l'Etat, c'est ce qu'il ne retrouve pas ensuite dans ses caisses, augmenté de l'effet de levier de nos investissements de long terme. Associée à une baisse rapide du taux du livret A qui est indispensable, cette suppression permettrait une véritable bouffée d'air pour relancer l'activité rapidement. La présence au Congrès Hlm de Valérie Létard, ministre de plein exercice, est un premier signe positif. Nous allons maintenant travailler ensemble ».*

EN CONCLUSION, LA CNL RÉCLAME, EN TOUTE LÉGITIMITÉ, UN GEL DES LOYERS 2025, compensé par un soutien financier de l'État et une maîtrise stricte des charges locatives, notamment celles liées au coût de l'énergie.

Nous comptons sur votre compréhension et votre écoute.

Mme Myrtille KREUTER et M. Abel LATRECHE,

Administrateurs CNL