



Destinataires :

- UD/ Secteur HUC/Administrateur HLM

Paris, le 27 septembre 2022

Réf : Circulaire n°42/22

Vote des loyers HLM

Comme tous les ans, nos administrateurs sont amenés à se prononcer sur le vote des loyers au sein des conseils d'administrations des bailleurs sociaux.

La loi sur le pouvoir d'achat d'Août 2022 prévoit que les révisions qui seront faites avec l'IRL publié en octobre 2022 et jusqu'en juillet 2023, la hausse sera plafonnée à 3,5 % en métropole, et 2,5 % en outre-mer.

Les allocations au logement vont connaître une revalorisation du même ordre à savoir 3,6 % ;

Comme nous le savons, se nourrir, se déplacer, se chauffer, tous ces besoins fondamentaux sont directement impactés par l'inflation. Elle frappe l'ensemble des français et a des répercussions sans précédent sur le budget des familles qui se voient obligées d'opérer à des arbitrages pour boucler les fins de mois.

Dans ce contexte, le bouclier tarifaire limitant la hausse des charges d'énergie est une information importante qui permettra de limiter les dégâts mais cette hausse s'ajoutera tout de même à la longue liste des hausses prévisibles dans les dépenses des familles. Par ailleurs, ce bouclier tarifaire ne concerne pour le moment pas les contrats d'électricité ou de gaz touchant aux parties communes. Hors ces dépenses sont des charges dites récupérables et seront facturées aux locataires.

La CSF rappelle que les bailleurs sociaux doivent s'assurer de l'effectivité de la promesse républicaine d'accéder à un logement à prix modéré.

Si nous ne mettons pas collectivement un coup d'arrêt à cette spirale inflationniste, c'est le risque de voir les impayés de loyers implorer dans les prochains mois.

La meilleure garantie d'empêcher que la fracture sociale ne se creuse davantage est le vote du GEL DES LOYERS pour l'année 2023.

Nous vous invitons par conséquent à vous prononcer sur le gel lors de vos prochains votes aux Assemblées Générales de vos bailleurs respectifs.

Nous vous invitons également à vous rapprocher de vos bailleurs pour savoir :

- s'ils ont effectivement sollicité les aides nécessaires à la mise en place du bouclier tarifaire sur leur patrimoine
- si le montant des charges prévisibles hors bouclier tarifaires seront répercutées sur les locataires et si oui quelle estimation ?
- S'ils sont en cours de négociation de leur contrat d'énergie
- Si le montant alloué aux travaux d'économies d'énergie prévues pour l'année 2023 a été revu à la hausse en raison du contexte de lutte contre la précarité énergétique
- S'ils ont prévu un accompagnement social pour les locataires qui se trouveront en difficultés en raison de ce contexte inflationniste et si oui lequel ;

Bonne campagne à tous !

Paule Ablitzer

Romain Biessy

Elodie FUMET