

Déclaration CNL 35 pour le gel des loyers 2025

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

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 CNL 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^{ème} trimestre atteint +3,26%.

Cette augmentation de 3,26% vient s'ajouter à une augmentation annuelle de +3,60% en 2023 puis de + 3,5% en 2024, des taux qui conduisent à une augmentation successive des loyers d'au moins +12% en 3 ans !

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

À 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...

Les surcoûts s'accumulent, au point que 32% des Français ne sont plus toujours en capacité de se procurer une alimentation saine en quantité suffisante pour manger trois repas par jour.

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

Les bailleurs doivent s'associer aux associations de locataires pour demander à l'État 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.

Pour rendre possible le gel des loyers, la CNL demande au gouvernement des mesures compensatoires de l'État, 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.
- Le retour immédiat au taux réduit de TVA à 5,5% pour la construction.
- Le retour de l'ÉTAT au financement du 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 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.

Ces propositions sont jointes à notre déclaration concernant le gel des loyers.

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

D'autres moyens existent et nous devons nous préoccuper de les exiger.

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.