



**Argumentaire
contre les hausses de loyers en 2011**

**Agissons, rassemblons
pour imposer le gel des loyers
en 2011**

Confédération Nationale du Logement

Association nationale agréée de consommateurs

8, rue Mériel - BP 119 - 93104 MONTREUIL CEDEX - Tél. 01 48 57 04 64 - Fax. 01 48 57 28 16 - E-mail. cnl@lacnl.com

Cher(e)s Ami(e)s,

Le Secrétariat Confédéral a fait le point sur la situation économique et sociale.

Avec la crise économique, avec la multiplication des plans de licenciements et de fermetures d'entreprises, le chômage partiel, la situation des familles s'aggrave.

A ce jour, nous avons peu d'informations sur la préparation du budget mais les orientations en matière sociale et les mesures d'économies budgétaires annoncées par le gouvernement sont inquiétantes et nous devons nous attendre à un budget logement qui ne répondra pas aux besoins et aspirations des usagers du logement de notre pays et sera encore en forte diminution par rapport à 2010.

Devant cette aggravation de la situation des familles, il est nécessaire dès à présent d'engager l'action à tous les niveaux de l'organisation pour s'opposer et se mobiliser contre toute hausse des loyers et de la quittance.

Le Secrétariat Confédéral invite dès à présent l'ensemble des militants, des amicales, des administrateurs à prendre part aux initiatives pour faire qu'il n'y ait pas de hausses de loyers en 2011.

Nous invitons à l'action et à toute initiative pour que le Secrétaire d'Etat au logement prenne ses responsabilités afin que les loyers n'augmentent pas. Cela est possible, Monsieur APPARU doit prendre ses responsabilités et prendre un décret.

Notre mot d'ordre dans la situation actuelle est sans équivoque :

Pas de hausses de loyers en 2011

En 2010, alors que l'inflation était très faible et les taux des emprunts liés au livret A avaient dégringolés permettant aux bailleurs sociaux des économies conséquentes, ceux-ci ont fait le choix d'appliquer des hausses très importantes et pour la plupart dépassant la recommandation du gouvernement de limiter les hausses de loyers à 1 %, alors que dans le même temps, les prestations sociales étaient gelées.

Pour 2011, malgré une augmentation sensible du livret A de 0,25%, ces deux éléments doivent être mis en avant dans nos interventions dans les Conseils d'Administration des organismes, car la situation des familles s'est aggravée.

A partir des arguments qui nous sont favorables et de la question du poids de la charge logement et des questions du vécu quotidien, il nous faut sans tarder, avec les amicales et locataires, engager la mobilisation.

Partant des arguments développés, rien ne justifie les augmentations de loyers dans tous les secteurs confondus. Compte tenu de la dégradation de la situation économique et sociale et alors que des cadeaux fiscaux sont fait au patronat et aux plus riches, le Secrétariat Confédéral veut faire un temps fort de notre activité en exigeant dans tous les secteurs locatifs confondus l'arrêt des hausses de loyers en 2011, en lien avec les élections des représentants des locataires.

Les Conseils d'Administration vont se tenir prochainement et sans perdre de temps pour faire prendre des décisions d'augmentation de loyers. Nos administrateurs doivent prendre toute leur place dans le débat. Ces derniers devront prendre leurs responsabilités au regard du mandat qui leur a été confié par les locataires. Nous ne pouvons pas les décevoir dans notre vote. Celui-ci doit être sans équivoque.

Tout sera mis en œuvre pour entraîner nos administrateurs vers l'acceptation des hausses de loyers avec, comme d'habitude, l'usage du chantage et de la culpabilisation pour nous mettre en difficultés dans nos positions.

La proposition du gouvernement de ponctionner 2% des loyers encaissés par les organismes, ce qui va représenter 80 € par an et par logement, doit être un élément de mobilisation supplémentaire. La solidarité entre locataires est inacceptable. C'est l'Etat qui est garant de la solidarité nationale.

L'argument traditionnel étant « si nous n'augmentons pas les loyers, nous ne pourrons pas faire de travaux ». Cela n'est pas nouveau, mais nous ne devons pas céder à ce type de chantage car nous savons parfaitement que, même lorsqu'il y a augmentation de loyers, les locataires ne voient pas les travaux et l'entretien pour autant.

Des familles de plus en plus en difficultés

Personne ne peut contester que la situation est plus difficile, de nombreuses personnes ont perdu leurs emplois ou sont confrontées au chômage partiel. Plus que jamais, le parc social est de plus en plus social.

Mais le gouvernement laisse développer une démarche idéologique accréditant que certains locataires du parc social sont des privilégiés et qu'ils n'ont rien à y faire. C'est ainsi que, depuis 2010 s'applique la mise en œuvre du nouveau barème de surloyer, qui a pour conséquences de chasser des cités et du patrimoine des familles qui contribuent à la mixité sociale. L'application du nouveau décret sur les charges de gardiennage qui grève plus fortement le budget des familles.

Pour la CNL, les locataires ne sont pas des nantis, avoir un logement social n'est pas un avantage, mais un droit qu'il faut défendre. Bien au contraire, comme salarié, demandeur d'emploi, retraité, rmiste, ces familles rencontrent, cumulent des difficultés et subissent de plein fouet les coups portés par le gouvernement.

Un pouvoir d'achat en régression

En 2010, les organismes HLM et EPL ont très fortement augmenté le niveau des loyers, bien au-dessus de l'inflation et nous devons ajouter les charges de gardiennage qui sont généralement des hausses de loyers détournées.

D'autres éléments qui sont intervenus ou qui vont intervenir dans la charge logement sont à prendre en compte pour démontrer que le pouvoir d'achat des familles est largement amputé :

- Hausses des tarifs de l'électricité, du gaz et de l'énergie en général,
- Ligne supplémentaire sur la quittance pour les travaux liés au développement durable,
- Augmentation de la fiscalité locale (impôts locaux, taxe sur les ordures ménagère, etc).

Cela va conduire à des augmentations de charges locatives, une perte d'efficacité des aides à la personne, qui mènera à une augmentation des impayés qui sont déjà montés en régime dans la dernière période. La paupérisation des familles s'accroît, réduisant leurs moyens pour se maintenir dans leur logement.

La politique mise en œuvre se situe dans une politique idéologique ultra libérale qui est inacceptable. Pour la CNL, à tous les niveaux de l'organisation, notre responsabilité est de combattre ces orientations politiques, de créer partout des points de résistance, en y mettant toutes nos forces.

Dans cette situation économique et sociale qui ne fait que s'aggraver, bloquer l'évolution des loyers serait une mesure juste socialement et économiquement.

L'activité des nos administrateurs

Dans la prochaine période, notre activité et celle de nos élus dans les Conseils d'Administration se doivent d'être centrées sur la question de la hausse des loyers.

Tout sera fait pour nous entraîner vers un vote positif, il nous appartient de ne pas nous laisser abuser.

Le logement n'est pas une marchandise, le locataire n'est pas le client. L'argumentation selon laquelle tout augmente et donc les loyers aussi se situent dans une logique marchande, même si elle servait les bailleurs antérieurement, elle devrait nous servir compte tenu de la situation de déflation.

Le logement est un droit et nous ne pouvons accepter la seule logique comptable. Le loyer est le principal financement pour l'organisme HLM, et nombreux sont ceux qui pourraient se passer d'augmentation de loyers sans que cela remette en cause leur équilibre budgétaire.

Les choix et orientations de la politique gouvernementale sont responsables de la situation actuelle. En se désengageant encore plus du logement social, l'Etat reporte sur d'autres acteurs les moyens nécessaires au logement social et principalement dans le porte-monnaie des locataires.

Le Secrétaire d'Etat au logement a les moyens d'interdire les hausses de loyers pour 2011, il lui suffit de prendre un décret. La circulaire ministérielle ne vaut que recommandation et a peu d'influence sur les décisions.

Tout mettre en œuvre pour faire échec aux hausses de loyers

Les Conseils d'Administration vont se réunir dans la prochaine période pour examiner et voter les hausses de loyers pour 2011. Les administrateurs de la CNL ont un rôle important et spécifique.

Notre opposition à toute augmentation des loyers est pour nous la volonté de défendre le pouvoir d'achat des familles.

Rien ne justifie les augmentations, bien au contraire. Il est donc nécessaire de prendre le temps de rencontrer les amicales des locataires et, ensemble, de les faire agir, et il faut aussi rencontrer d'autres administrateurs qui très souvent partagent nos analyses et positions.

La justesse de notre analyse, notre capacité à rassembler, fait que notre rôle est important et que nous sommes très souvent écoutés.

Si nous voulons réussir notre campagne de gel des loyers pour 2011, il nous faut sans tarder avec nos amicales, les locataires, décider d'actions pour faire entendre la voix des familles, pour proposer d'autres choix que de prendre dans la poche des locataires.

Le contexte d'aggravation de la situation économique touche désormais la plupart de la population vivant dans le secteur social. Si nous mettons toute notre énergie à mobiliser largement, nous pourrions sans doute faire aboutir notre demande.

Enfin, les préfets ont une responsabilité dans les augmentations de loyers. Ils sont les responsables de l'Etat et se doivent de veiller à la mise en œuvre des décisions gouvernementales et de leur application, que cela soit pour une circulaire ou un décret. Les délibérations leurs sont transmises et ils ont deux mois pour valider la légalité de la délibération ou la rejeter.

Nous devons utiliser cette période pour continuer et intensifier l'action en intervenant avec le plus grand nombre de locataires.

Nous devons dans la prochaine période tout mettre en œuvre pour développer et intensifier l'action pour faire échec aux hausses de loyers.

Nous sommes en plein dans la campagne électorale et nous ne pouvons laisser faire les organismes sur des hausses de loyers en 2011. Il faut donc mener la bataille sur un même front. Les deux sont liés. Et cette année, on risque de voir des associations qui votent CONTRE la hausse de loyer du fait des élections. Alors, soyons offensifs. Ne laissons pas le terrain aux autres associations qui ont voté depuis 4 ans les hausses ;

C'est beaucoup de travail, mais nous pouvons dans le contexte actuel, gagner sur le blocage des loyers et sur les élections.

Cordialement.

Alice BOCHATON

Secrétaire Confédérale de la CNL

