

Faire face à l'augmentation des loyers et charges en 2023 :

les organismes de logement social s'engagent aux côtés des locataires
pour limiter les impacts sur leur pouvoir d'achat
et appellent le Gouvernement à mettre en place des mesures de soutien
afin de réduire les efforts demandés aux ménages modestes.



1. Pourquoi les loyers augmentent-ils au 1^{er} janvier 2023 ?

**Un contexte de contraintes inédites depuis plusieurs décennies :
inflation et crise énergétique**

En janvier 2023, le montant des loyers en Hlm connaît une augmentation de + 3,6 %. Une évolution basée sur l'indice de référence des loyers (IRL) qui progresse en fonction des prix à la consommation. Toutefois, cette hausse reste nettement inférieure à l'inflation constatée ces derniers mois, qui dépasse le seuil des 6 %.

Ce niveau d'augmentation des loyers dans le secteur du logement social vient en conséquence d'un contexte économique inflationniste inédit, renforcé par la crise énergétique provoquée par le conflit en Ukraine.

Le taux d'inflation annuel s'établit en France à + 6,2 % ⁽¹⁾, alors que le seuil des 3 % n'avait que rarement été dépassé au cours des 35 dernières années.

En Europe, la dynamique de progression est encore supérieure, avec une moyenne de + 11,5 % dans les pays de l'UE. La France demeure le pays où ce taux est le moins élevé, alors que certains pays du nord dépassent les + 20 %.

(Source Insee - période octobre 2021/octobre 2022).

A quoi servent les loyers Hlm ?

L'intégralité des loyers versés par les occupants d'un logement social est réinjectée dans la **construction de nouveaux logements**, ainsi que dans la **rénovation et l'entretien du parc** Hlm existant et permet de rembourser les **annuités des emprunts**.

L'augmentation des loyers sert à maintenir un niveau de ressources nécessaires aux organismes pour développer le patrimoine locatif social et poursuivre la réhabilitation énergétique des logements. Cette dernière est impérative pour faire face aux enjeux climatiques, mais aussi pour préserver le pouvoir d'achat des locataires en réduisant leurs consommations d'énergies.

Dans le parc HLM, les loyers sont 2 à 3 fois moins chers par rapport au secteur privé.

L'économie moyenne pour les ménages représente environ 300 € par mois.

En Occitanie, le loyer moyen d'un logement social est de 5,50 €/m² contre 12 €/ m².

Quid des charges ?

Les charges correspondent aux dépenses avancées par le bailleur pour les locataires. Elles intègrent notamment le **chauffage, l'entretien des parties communes ou encore l'élimination des déchets**. Chaque mois, les locataires s'acquittent d'un montant de provisions sur charges. La régularisation intervient une fois par an, lorsque la consommation réelle est connue.

Avec la progression des prix de l'énergie ces derniers mois, les charges incombant aux locataires HLM sont inévitablement appelées à augmenter pour l'année 2022 et les années suivantes. Ainsi, pour les résidences en chauffage collectif gaz, les organismes anticipent aujourd'hui des hausses pouvant tripler et jusqu'à quintupler le montant des charges liées au gaz, avant compensation par le bouclier tarifaire pour une **limitation à + 15 %**.

La mobilisation des bailleurs sociaux en Occitanie

Face à cette situation, les organismes de logement social en Occitanie (USH-HSO) se mobilisent pour apporter leur soutien aux locataires (lire ci-après *Comment les bailleurs sociaux agissent pour limiter les impacts*).

Pour autant, le désengagement de l'Etat en matière de financement des politiques du logement, estimé à 15 milliards d'euros au cours des 6 dernières années, ainsi que les ponctions financières effectuées sur les bailleurs sociaux, ne permettent pas au secteur Hlm de soutenir les locataires à la hauteur des difficultés auxquelles ils sont confrontés.

C'est pourquoi les bailleurs sociaux d'Occitanie en appellent au Gouvernement pour **lever les freins** auxquels les organismes sont confrontés, afin :

- **De faire face aux besoins en logement**, toujours croissants (+ 5 % de demandeurs en Occitanie en 2021), alors que le logement social connaît une baisse historique de la construction ;
- **D'accompagner les locataires les plus fragiles** dans ce contexte d'inflation et de crise énergétique ;
- **De massifier la rénovation énergétique** du parc Hlm, pour repenser les logements de demain, pour des habitats plus sobres.

2. Quelles sont les actions engagées par les bailleurs sociaux pour limiter les impacts ?

L'accompagnement des locataires en Occitanie

Par des actions de proximité

Les bailleurs sociaux d'Occitanie se mobilisent pour accompagner l'ensemble des locataires face à l'augmentation des coûts de l'énergie, et particulièrement les plus fragiles. Les actions sont notamment menées dans les champs suivants :

- **Interventions urgentes sur les parties communes** les plus énergivores ;
- Renforcement de la communication auprès des locataires sur la **sobriété énergétique** et les **écogestes**, mais également quant aux **chèques énergie** et aux **dispositifs d'aide** ;
- Démarches partenariales **d'information, de sensibilisation et d'appui** aux locataires en difficulté, en lien étroit avec les entités de l'accompagnement social telles que les **CCAS, les Maisons des Solidarités des Conseils Départementaux et le FSL (Fond Solidarité Logement)** ;
- Réalisation de **diagnostics des contrats d'énergie individuels**, en partenariat avec des structures associatives ;
- Réactivation de **dispositifs de veille des locataires en difficulté**, issus de la crise Covid.

Les engagements du mouvement Hlm

L'ensemble des représentants du mouvement Hlm ont signé une charte d'engagements aux côtés de quatre associations de locataires (1). Ces engagements portent notamment sur :

- **Les difficultés de paiement** : les organismes bailleurs n'entameront pas de procédure contre les locataires de bonne foi rencontrant des difficultés de paiement dues à l'augmentation des charges dans le cadre de la crise énergétique.
- **Le lissage des provisions sur charge.**
- **Le renforcement de l'accompagnement des locataires**, dans une démarche d'« aller vers », avec la proposition d'échéanciers qui tiennent compte des capacités contributives de chaque ménage et des aides mobilisables.
- Une **information détaillée sur la gestion des charges**, le renforcement d'une **communication pédagogique sur la sobriété énergétique**, ainsi que le recensement et le partage de **bonnes pratiques**.

Les organismes demandent au Gouvernement des mesures concrètes pour réduire les efforts demandés aux locataires

Revaloriser les APL

Dans un courrier adressé au préfet de la Région Occitanie fin octobre 2022, les organismes régionaux (USH-HSO) ont mis en évidence les freins majeurs pour un soutien efficace aux ménages aux revenus modestes :

- La non-revalorisation des APL, notamment le forfait charges,
- Le non-rétablissement de l'APL Accession à la propriété.

L'Union Sociale de l'Habitat a par ailleurs récemment sollicité la ministre de la Transition énergétique sur un nécessaire **élargissement du bouclier tarifaire** pour en faire bénéficier les résidences chauffées au **GPL**, afin de permettre une réelle équité entre les locataires.

Les demandes des bailleurs sociaux au Gouvernement

Des constats et démarches qui s'inscrivent en cohérence avec la **prise de position et les demandes au gouvernement** formulées le 17 novembre dernier par l'USH associée aux représentants du mouvement Hlm et aux organisations de locataires ⁽¹⁾. Parmi celles-ci :

- **Une revalorisation de 25 % du forfait charges de l'APL**, pour compenser l'augmentation des coûts du gaz et de l'électricité.
- **Un bouclier tarifaire prolongé jusqu'à fin 2023 et élargi** pour couvrir l'électricité des parties communes et l'ensemble des modes de chauffage (GPL, cogénération avec appoint gaz), avec une **revalorisation** et un calcul qui garantissent un prix final identique pour toutes les situations d'achat et modes de chauffage.
- **Un chèque énergie accessible jusqu'à 2000 euros** de revenus mensuels par personne, avec un montant porté à 600€ par an, et pouvant être utilisé pour régler les charges d'énergies auprès des bailleurs sociaux.
- **Une réduction de la TVA à 5,5% sur le gaz et l'électricité** en tant que biens de première nécessité, ainsi qu'un gel de la taxe intérieure de consommation du gaz naturel (TICGN).
- **Un plan de rénovation énergétique de l'Etat renforcé** pour atteindre 120 000 logements sociaux par an, au moyen de subventions dédiées à hauteur de 500 millions d'euros.

Autant de mesures concrètes, nécessaires pour faire face à une crise inédite et soulager les ménages modestes, aujourd'hui durement impactés dans leurs conditions de vie.

L'USH-HSO : les bailleurs sociaux d'Occitanie

L'USH-Habitat social en Occitanie regroupe 62 organismes d'habitat social dans les 13 départements de la région Occitanie. Organisation professionnelle, l'USH-HSO a une mission générale de mise en œuvre des politiques de l'habitat social au niveau territorial.

Quelques chiffres-clés :

- **306 000 logements sociaux** qui accueillent près de 690 000 habitants d'Occitanie, dans 1580 communes.
- **Plus de 9500 nouveaux logements** financés en 2021.
- **Plus de 3600 opérations de réhabilitation** en cours.
- **Plus de 4000 salariés** qui œuvrent pour construire, entretenir et améliorer le parc Hlm, mais aussi pour servir et accompagner les locataires.
- **2 milliards d'euros investis** chaque année dans l'économie régionale.

Contact :

261, rue Simone Signoret 34077 Montpellier Tél. 04 99 51 25 30 Siret 841 282 304 00010 - APE 9499Z	104, avenue Jean Rieux 31500 Toulouse Tél. 05 61 36 07 60 www.habitat-occitanie.org
---	---

(1) Union Sociale pour l'Habitat (USH), Fédération Nationale des OPH, Fédération des ESH, Fédération des Coop'HLM, FNAR, Procvivis, AFOC, CGL, CLCV et CSF