



LOYERS 2006

Amis Locataires,

Comme chaque année à pareille époque, vous avez reçu l'annonce du nouveau loyer dont vous devez vous acquitter à partir de janvier 2006. Pour certains, la surprise a sans doute été rude. En effet, cette augmentation vient s'ajouter à la hausse probable des charges locatives, consécutive notamment à l'augmentation du prix de l'énergie.

Rappel : En matière de loyers, le CoCoLo ne dispose, comme moyen d'expression ou d'intervention, que du dépôt d'un "avis d'initiative".

Le CoCoLo a donc remis le 16/11/2005 au Conseil d'Administration de l'H.M. l' AVIS D'INITIATIVE NEGATIF suivant :

En sa séance du lundi 14 novembre 2005, le Conseil Consultatif des Locataires a émis, à l'unanimité des membres présents, les remarques suivantes constituant le présent avis d'initiative :

Le Conseil a entendu, ce lundi 14 novembre, les comptes rendus des représentants siégeant au Conseil d'administration de la SISP L'Habitation Moderne, concernant l'éventuelle augmentation des loyers de base pour l'année 2006.

1. Le Conseil constate qu'une nouvelle fois les loyers de base feront l'objet d'une augmentation supérieure au taux d'augmentation de base préconisé par la SLRB, et ce malgré un bilan financier positif de la SISP depuis plusieurs années.
2. Le Conseil souhaite attirer l'attention des administrateurs sur le fait qu'une augmentation des loyers s'ajoutera à l'augmentation sensible des charges locatives, du prix des énergies et de la vie courante et ne fera qu'augmenter les difficultés déjà existantes pour de nombreuses familles habitant nos logements.
3. Le Conseil constate également que les programmes de rénovation ne feront, eux aussi, qu'augmenter sensiblement les loyers dans un avenir plus ou moins proche.
4. Compte tenu de ces éléments, le Conseil émet l'avis suivant : maintenir, comme base de calcul pour 2006, un loyer de base constant, c'est-à-dire égal à 2005.

L'Habitation Moderne n'a pas été sensible aux arguments développés par le CoCoLo et a décidé d'appliquer l'augmentation des loyers de base. Nous attendons, de sa part, une réponse circonstanciée à notre avis. À la suite de cette décision, le CoCoLo a adressé à L'H.M. la mise au point suivante et tient à vous en informer :

16-11-2005

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Administrateurs,
Monsieur le Directeur Général,

Objet : Avis d'initiative du 14 novembre 2005 : augmentation du loyer de base.

Le dépôt de notre avis d'initiative en séance du Conseil d'administration du 16 novembre dernier a suscité, de votre part et de la part du Conseil d'administration, plusieurs réactions et remarques qui nous amènent aujourd'hui à justifier les motifs de notre intervention.

Comme son nom l'indique, l'avis d'initiative est un "avis" que le CoCoLo peut émettre à tout instant et sur l'entièreté des sujets, traités ou non, par et lors des Conseils d'administration. Nous sommes conscients que, pour la bonne conduite des réunions, lorsque nous désirons inscrire un sujet à l'ordre du jour (à l'exception des avis d'initiative), celui-ci doit vous être communiqué auparavant. L'urgence ou la gravité d'un sujet sont donc les principaux critères du dépôt immédiat d'un avis d'initiative.

En l'occurrence, le but de notre avis n'était pas de susciter une absence d'augmentation des loyers ou d'exiger des loyers irréalistes mais de modérer ceux-ci. S'il est vrai « que l'on ne rase pas gratis à L'Habitation Moderne » (sic), les locataires et le CoCoLo sont conscients de cette réalité et n'en demandent pas tant. Cependant, l'attitude qui consiste à faire un parallèle entre les logements sociaux et le parc de logement privé est un pas qui est trop souvent franchi et qui ne tient pas compte de la nature même de ces logements.

Les informations que nous possédons, - évoquées également lors des deux derniers conseils d'administration - laissent hélas entrevoir, de toute manière, une augmentation des loyers du simple fait de l'indexation des revenus et de la valeur des biens immobiliers (indexation, faut-il le rappeler, de loin supérieure à celle autorisée dans le "privé".) À aucun moment il n'a été question de se limiter à l'indexation qui, à notre avis, devrait suffire,

d'autant plus qu'une augmentation supplémentaire n'est nullement une obligation pour les S.I.S.P. À aucun moment non plus, il n'a été question des répercussions qui découleraient de la non-application des quelques pour-cent complémentaires d'augmentation que la SISP est autorisée à appliquer

En conclusion, le CoCoLo - particulièrement sensible et informé des difficultés endurées par les habitants de par sa proximité avec ceux-ci - (ce qui ne semble pas être le cas pour tous les gestionnaires de la S.I.S.P), souhaitait attirer l'attention des administrateurs sur le fait que - comme précisé dans l'avis d'initiative - cette augmentation de loyer s'ajoute à celle, non des moindres, des diverses charges communes et du chauffage et accroît la précarité de nos locataires. Déjà il y a un an, l'état des lieux du logement était alarmant. Aujourd'hui, les statistiques le démontrent, seulement 25% des locataires des logements sociaux possèdent un revenu ; les autres (75%) ont des revenus de remplacement ou des allocations sociales, voire un manque total de revenu.

Entre-temps, les nouveaux loyers sont en cours de distribution... Nous suivrons avec intérêt mais surtout appréhension leurs conséquences.

D'autre part, en plus de notre obligation de publication des avis déposés, nous pensons que les locataires sont en droit de connaître les raisons de votre décision. C'est pourquoi nous avons réservé une page spéciale "Loyers" sur notre site Internet. Nous attendons donc, - comme stipulé dans l'arrêté gouvernemental et comme promis lors du Conseil d'administration du 16 novembre 2005 - une réponse circonstanciée à notre avis.

Sachez également que le Conseil Consultatif des locataires déplore l'absence ou le peu de débats que suscite une décision aussi importante que l'augmentation des loyers dont, par nature, l'impact est considérable sur les budgets des ménages.

Dans l'attente de vous lire, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Administrateurs, Monsieur le Directeur Général, nos meilleures salutations.