Déclaration de l'administrateur CNL
au Conseil d'Administration de Toulouse Métropole Habitat du 22 octobre 2026

LOYERS 2027

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Administrateur-e-s,

Nous abordons aujourd'hui l'augmentation annuelle des loyers au 1er janvier 2027.

Dans un contexte de dégradation permanente du pouvoir d'achat des locataires et d'annonces gouvernementales pour un budget 2027 d'austérité et notamment l'annonce du gel des APL, la Confédération Nationale du Logement appelle les Conseils d'administration à voter **le GEL de la hausse annuelle des loyers au 1er janvier 2027** dont l'Indice de Référence des Loyers du 2e trimestre atteint + 1,15%.

A ces hausses annuelles de loyers, s'ajoutent les coûts des énergies qui impactent fortement et durablement le budget des familles qui sont de plus en plus confrontées à ne pouvoir faire face à ces charges incompressibles.
Beaucoup de locataires font part de leurs difficultés à pouvoir payer ces coûts exorbitants.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'au-delà de l'augmentation annuelle au 1er janvier, les locataires subissent des augmentations de loyer après réhabilitation portées aux prix plafond, ainsi que la 3ième ligne de quittance de participation financière aux travaux de réhabilitation thermique.

Le coût élevé du logement s'accumulant à d'autres dépenses essentielles conduisent à ce que 32 % de la population ne sont pas toujours en capacité de se procurer une alimentation saine en quantité suffisante pour trois repas par jour, 15 % déclarent même ne manger qu'un repas par jour faute de moyens.

Ce ne sont pas les mesures austéritaires du gouvernement qui vont améliorer le quotidien des locataires et habitants.

Nous rejoignons les propos d'Emmanuelle COSSE, Présidente de l'USH, qui, au congrès de Bordeaux, s'adressait au ministre du logement à propos de l'annonce du gel des APL « Monsieur le Ministre, vous connaissez les quartiers HLM. Vous connaissez leurs habitants. Vous savez la fragilité d'un budget familial quand on vit avec moins que le SMIC. Vous savez que le taux de pauvreté est de 40 % parmi les locataires HLM et qu'il a bondi de 4 points en un an ».
Rappelons qu'une personne ayant des ressources de 1337€/mois est considérée en situation de pauvreté

La Confédération Nationale du Logement
Fédération de la Haute-Garonne
Association de Défense des Droits des Habitants et des Consommateurs
Régie par la Loi de1901 Agrément Préfectoral n° W313005619
1, avenue Maurice Hauriou – 31000 TOULOUSE - Tél. 05 61 13 90 90 - E-mail. cnl31@wanadoo.fr - www.cnl31.fr

Les bailleurs doivent s'associer aux associations de locataires pour demander au gouvernement de réels moyens pour compenser les hausses incessantes sans précédent du coût de la vie.

Les organismes HLM ne doivent pas simplement gérer les politiques austéritaires.

Les locataires ne doivent pas être la variable d'ajustement du gouvernement…..et de l'organisme.

Ainsi pour ne pas renchérir le coût de la vie des locataires et rendre possible le gel des loyers, la CNL demande au gouvernement des mesures compensatoires, telles :

- L'abrogation immédiate de la Réduction de Loyer de Solidarité de 900M€ pour 2027.
  Depuis la création de la RLS en 2018, ce sont 10,3Md€ ponctionnés auprès des organismes HLM.
  La RLS 2027 à TMH est chiffrée à 5,481M€, une ponction organisée par le gouvernement de 5 fois ce que rapporte l'augmentation annuelle des loyers d'un montant attendu de 1,111M€.
- Le retour immédiat du taux réduit de la TVA à 5,5 % pour la construction et la rénovation avec un financement spécifique non soumis aux fluctuations du taux du livret A.
- Le retour de l'État au financement du Fond National d'Aide à la Pierre, le FNAP.
- Le retour de la collecte du livret A exclusivement pour le logement social, les collectivités locales et pour les services publics des énergies et de l'eau.
- L'abrogation immédiate de la 3ième ligne de quittance.
- La revalorisation immédiate des 25 % des APL avec une augmentation de 50 % du forfait charges.

Au vu de la gravité de la situation qui tend à se détériorer, la CNL appelle le CA de Toulouse Métropole Habitat à voter une motion en ce sens pour permettre au secteur du logement social de répondre à ses missions de logement à coût modéré.

En conclusion, je propose que le CA vote le gel des loyers au 1er janvier 2027.

Veuillez bien recevoir mes remerciements pour toute l'écoute et attention apportées à cette déclaration.

Administrateur représentant les locataires