Déclaration de Jean-Louis DILLINGER pour la CNL de Haute-Garonne
au Conseil d'Administration de Toulouse Métropole Habitat du 14 octobre 2025

GEL DES LOYERS 2026

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

Nous abordons aujourd'hui la prévision d'augmentation annuelle des loyers au 1er janvier 2026.

Dans un contexte de dégradation du pouvoir d'achat des locataires et d'annonces gouvernementales pour un budget 2026 d'austérité - qui se cumule à l'annulation de plusieurs milliards d'euros programmés dans les budgets 2024 et 2025, la Confédération Nationale du Logement appelle les Conseils d'administration à voter **le GEL de la hausse annuelle des loyers au 1er janvier 2026** dont l'Indice de Référence des Loyers du 2e trimestre atteint + 1,04%.

Après les augmentations annuelles successives de ces dernières années, les locataires ont aussi fait face à l'explosion des charges locatives, des prix des énergies plus particulièrement, des produits alimentaires, de la santé, etc.

Pour la CNL, le GEL de l'augmentation des loyers en janvier 2026 est rendu possible, notamment au regard *d'allègement de certaines charges* :
- la baisse du taux du Livret A, passé de 2,4% à 1,7% en août 2025 et pour lequel une baisse est annoncée pour février 2026,
- l'annulation de 200 millions d'euros pour la RLS en 2025, reconduite en 2026 (passage de 1,3 Md€ à 1,1 Md€)
Et le maintien de recettes significatives telles :
- **la reconduction des exonérations de TFPB pour l'accessibilité et la rénovation thermique des immeubles**
- la vente de CEE (certificat d'économie d'énergie), d'ailleurs Toulouse Métropole Habitat en a-t-il vendu ?
Par ailleurs, il convient de rappeler que les locataires subissent les augmentations de loyer aux prix plafond lors des réhabilitations thermiques, générant un taux d'effort très important pour les locataires en sus de l'augmentation annuelle, et l'application de la 3e ligne de quittance.

Ainsi, je propose que le conseil d'administration établisse une motion pour demander à l'Etat de décider des mesures suivantes :

- **L'abrogation immédiate et définitive de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) d'1,1Md€**
- **Le retour immédiat au taux réduit de TVA à 5,5% pour la construction nouvelle de logements locatifs sociaux et la rénovation thermique**
- **Le retour de l'ETAT au financement de Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP)**

- **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**
- **L'abrogation de la 3e ligne de quittance**

La CNL refuse que le budget des locataires devienne la variable d'ajustement pour le budget de l'organisme … et de l'Etat !

En conclusion, je propose que le CA vote le gel des loyers au 1er janvier 2026.

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

Jean-Louis DILLINGER
Administrateur CNL représentant les locataires.