

## Communiqué de presse

### 8€ d'économies sur les loyers des locataires de Toulouse Métropole Habitat

***Les deux dernières années l'office public de la Métropole toulousaine n'a pas augmenté les loyers de ces logements ce qui représente une économie de 8€ par mois par logement. Baisser de 5€ les loyers aurait un impact considérable sur la production de logements sociaux.***

Sur les 10 dernières années les loyers des logements sociaux ont augmenté en moyenne de 1,1%, sauf en 2016 et 2017 où Toulouse Métropole Habitat n'a pas appliqué l'augmentation. Celle-ci aurait représenté une hausse de 4€ en moyenne par logement par an, soit sur les 2 dernières années 8€ par mois d'économie pour les locataires.

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ces hausses étaient évaluées chaque année et encadré par la loi de finances 2011 et prorogée par la loi Alur. Elles devaient permettre aux bailleurs d'assurer l'équilibre financier de l'organisme et de garantir le service rendu aux locataires par sa politique d'investissement et d'entretien.

Toulouse Métropole Habitat n'a non seulement pas augmenté ses loyers mais, par une rigueur budgétaire, a maintenu sa politique de maintenance et d'entretien alors que les charges, elles, n'ont cessé d'augmenter.

En effet, en 2016, les charges ont augmenté de 5,8% notamment avec les nouvelles réglementations liées à l'amiante ainsi que les investissements complémentaires réalisés afin d'améliorer la sécurité de nos locataires.

Résultat, cet effet ciseau a réduit l'autofinancement courant du bailleur de 29%, ce qui équivaut à l'apport de fonds propres permettant la construction de 130 logements.

A l'heure actuelle, une baisse de 5€ sur les loyers aurait un impact direct supplémentaire sur notre autofinancement de 1M€ par an, soit une diminution de 13%, l'équivalent de 50 logements neufs par an en plus des 130 précédents.

Tous ces impacts sur notre santé financière seraient durables dans le temps. L'impact noté ci-dessus étant annuel, la perte cumulée sur 10 années correspondrait aux fonds propres nécessaires à la construction de 1800 logements.

Et si la baisse devait atteindre 60€ par mois, sans compensation, c'est la santé financière de l'organisme qui pourrait être remise en cause. L'impact financier, atteindrait alors 10M€ par an. Cela nous amènerait non seulement, à stopper tous les investissements de travaux de maintenance et d'entretien, mais aussi, en état de faillite, à mettre en jeu les garanties des collectivités locales pour assurer le remboursement des emprunts auprès de nos partenaires financiers.

Il est donc essentiel de préserver les marges de manœuvre des organismes Hlm, c'est le seul moyen sur le long terme nous permettant de rénover, construire, aménager, louer... en participant activement à l'effort commun pour la lutte contre la crise du logement.

#### TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT

L'Office gère plus de 17 000 logements soit 30% du parc social de l'agglomération toulousaine. Créé en 1921, l'organisme emploie 413 personnes réparties en un siège social, 4 agences territoriales et un espace location dédié à l'accueil des demandeurs de logements. Office Public de l'Habitat de la Métropole toulousaine, Toulouse Métropole Habitat engagera en 2017 la construction de 870 logements, livrera 650 logements dont 62 en location-accession et s'est fixé l'objectif de 80 ventes dans l'ancien. Après avoir été certifié ISO 9001 en 2015 et Habitat Senior Services en 2017, le bailleur poursuit sa démarche qualité et vise la certification Qualibail en 2017. Il s'agit ici d'une importante démarche d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

[www.toulouse-metropole-habitat.fr](http://www.toulouse-metropole-habitat.fr)

