

Bulletin logement

n° 62
OCT-NOV-DEC 2025

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Congrès Hlm 2025 à Paris
(p.2-3-4)
- Encadrement des loyers : la situation pour 2026 clarifiée ?
(p.5)
- Vente du patrimoine Hlm au privé : une inquiétante évolution du logement social
(p.6-7)
- Augmentation des frais de location au 1^{er} janvier 2026 : ce qui va changer
(p.8)

Édito

par Pascal Lagrue
Président

Logement social : l'heure des choix courageux

L'annonce gouvernementale d'un objectif de 100 000 nouveaux logements sociaux pour 2025 a constitué en début d'année une promesse forte pour les 2,7 millions de ménages en attente d'un logement social.

Mais celle-ci s'est heurtée jusqu'ici à une réalité implacable sur le terrain : chantiers retardés, coûts qui flambent, procédures qui s'empilent, vente du patrimoine Hlm au privé...

Certes, des signaux positifs existent. Ici et là, des projets locaux avancent. Une loi a notamment été promulguée en juin 2025 pour faciliter la transformation de bureaux et autres bâtiments en logements. Mais, en parallèle, des communes restent à la traîne, parfois sanctionnées pour ne pas respecter leurs obligations. Les bailleurs sociaux, eux, jonglent entre injonctions politiques et contraintes budgétaires. Et certains signaux inquiètent : hausse des expulsions pour incivilités, tensions avec les riverains face à de nouveaux projets, recours administratifs qui gèlent des opérations pourtant vitales.

Dans un contexte où le logement est au cœur des fractures territoriales et sociales, il est temps de sortir du « *pilotage à vue* ». Les élus locaux comme l'État doivent assumer des arbitrages clairs : densifier là où c'est possible, protéger les zones rurales de la désertification résidentielle, et surtout garantir que le droit au logement ne soit pas relégué au rang des belles intentions.

Le logement social n'est pas seulement une affaire de béton et de chiffres : c'est aussi et surtout un pilier de la cohésion nationale.

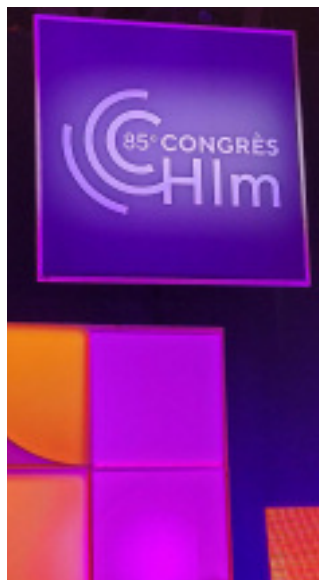
AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS
141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS
TÉL. 01 40 52 85 85 • www.afoc.net
afoc@afoc.net



L'ACTU LOGEMENT

CONGRÈS HLM 2025 À PARIS (21 AU 24 SEPTEMBRE 2025)



Tous les membres reconnaissent la qualité de l'accueil offerte par l'Afoc 75, nos échanges lors de la réunion de l'après-midi, notre stand au congrès qui était notre point de ralliement aux couleurs et à l'effigie de notre association. Il a été le lieu où se rencontraient nos militants, administrateurs et visiteurs.



.../...

... CONGRÈS HLM 2025 À PARIS (21 AU 24 SEPTEMBRE 2025)

Intervention d'Alain Misse

Table ronde - Parcours résidentiel (plénière du mardi 23 septembre après-midi)

Cette table ronde, consacrée au thème du parcours résidentiel, réunissait plusieurs représentants de fédérations des organismes Hlm :

- la directrice générale de Paris Habitat pour la fédération des Offices,
- le directeur l'Unicil pour la fédération des Esh,
- et le directeur de Gambetta pour la fédération des Coop'Hlm.



Notre camarade Alain Misse y a pris la parole pour souligner que le parcours résidentiels constitue un sujet central dans l'équilibre entre mobilité interne des locataires et accès au logement social pour les nouveaux demandeurs.

La mobilité résidentielle est en effet une composante essentielle de la vie des ménages dans le parc social.

Elle répond à de multiples besoins : évolution de la taille du foyer, vieillissement, contraintes d'emploi, accessibilité, ou encore adaptation du logement.

Mais cette mobilité se heurte à une tension croissante : d'un côté, les locataires en place souhaitent améliorer leurs conditions de vie ; de l'autre, les demandeurs externes attendent souvent depuis plusieurs années un premier logement social.

De nombreux locataires voient la mobilité comme une chance d'accéder à un logement plus adapté (plus grand, mieux situé, accessible, conforme à leur âge ou leur situation). Cependant, beaucoup ressentent une frustration face à la rareté des mutations, à la longueur des délais, ou au manque de transparence des priorités. D'autres redoutent qu'un déménagement leur fasse perdre certains avantages : loyer attractif, voisinage connu, ou cadre de vie familial.

Se pose alors la question de l'arbitrage : faut-il donner priorité au locataire en place ou au demandeur externe lorsqu'un logement se libère ? Cette tension s'exprime aussi dans le cas des publics priorités (bénéficiaires du DALO, victimes de violences conjugales, personnes en situation de handicap, sortants d'institutions, personnes hébergées d'urgence, etc.).

.../...

... CONGRÈS HLM 2025 À PARIS (21 AU 24 SEPTEMBRE 2025)

Le choix dépend des politiques locales d'attribution, mais il faut trouver un équilibre entre équité sociale et fluidité du parc. La mobilité interne, loin de s'opposer à l'accueil de nouveaux ménages, peut au contraire être un levier d'optimisation et de justice sociale. Pour l'Afoc, la mobilité résidentielle demeure une attente forte des locataires, mais elle se heurte à la rareté persistante de l'offre. La table ronde a également abordé la question de l'accession à la propriété, souvent présenté comme l'ultime étape du parcours résidentiel.

Encouragée par les pouvoirs publics et certains bailleurs (vente Hlm, location-accession sociale sécurisée, etc.), elle constitue pour certains locataires une aspiration légitime, synonyme de stabilité, de reconnaissance sociale et de transmission patrimoniale.

Toutefois, cette aspiration ne se traduit pas toujours en projet concret : beaucoup de ménages ne disposent pas des ressources nécessaires ou préfèrent conserver les avantages du parc social (loyers modérés, sécurité du bail, environnement connu).

Pour l'Afoc, l'accession à la propriété peut être un levier complémentaire de fluidité du parc, à condition d'être encadrée et sécurisée.

Elle ne peut concerner qu'une minorité de ménages et ne saurait constituer la réponse principale aux attentes de mobilité. Il est essentiel que les dispositifs d'accession prévoient des mécanismes de sécurisation : accompagnement en cas de difficulté (perte d'emploi, séparation, maladie, etc.), reprise éventuelle du logement et possibilité de retour dans le parc social.

Enfin, Alain Misse a rappelé que la production de logements reste la clé de voûte de toute politique de parcours résidentiel. Sans une offre suffisante, ni la mobilité interne, ni l'accession sociale ne pourront jouer pleinement leur rôle. La pénurie de logements sociaux demeure le principal frein à la fluidité du parc et à la satisfaction des besoins des ménages.



A l'issue d'un processus débuté en 2022, Valence Romans Habitat s'est vu attribuer le label Quali'Hlm en octobre 2024. Béatrice Rochette a eu le plaisir, en tant qu'administratrice représentante des locataires, de recevoir pour VRH ce label des mains de Thierry Piedimonte,

responsable du Département Qualité de service à l'Ush. Les dossiers sont étudiés par la commission qualité de services dont notre camarade Pascale Antonio est membre en qualité de représentante des locataires.

VRH est seul à être labellisé en Drôme/Ardèche et le 3^{ème} OPh en AURA.



Signature du protocole de la fédération des Esh et signature du protocole de la fédération des Offices par Vincent Vilpasteur.

A noter :

Le prochain congrès se tiendra à Bordeaux du 22 au 24 septembre 2026.

ENCADREMENT DES LOYERS : LA SITUATION POUR 2026 CLARIFIÉE ?



En partie seulement. La question de la prolongation de l'encadrement des loyers d'habitation pour 2026 présente une réponse à deux niveaux, distinguant le dispositif général appliqué en « zones tendues » du plafonnement expérimental mis en place dans certaines grandes villes.

Le décret pour les « zones tendues » prolongé jusqu'à l'été 2026

Le premier dispositif, qui limite la hausse des loyers lors de la relocation d'un bien (entre deux locataires) dans les milliers de communes classées en « zone tendue », a bien été reconduit. Un décret, paru au Journal Officiel le 17 juillet 2025, prolonge cette mesure jusqu'au 31 juillet 2026. Ce mécanisme assure une continuité dans la modération des augmentations de loyers dans les principales agglomérations françaises.

Un simulateur est disponible pour vérifier si votre loyer est plafonné et connaître le montant du plafond.

L'avenir du plafonnement expérimental en plein débat

En revanche, la situation est différente pour le second dispositif, plus strict, connu sous le nom « d'encadrement des loyers expérimental ». Celui-ci fixe des plafonds de loyer (un « loyer de référence majoré ») à ne pas dépasser pour les nouvelles locations dans 72 communes, dont Paris, Lyon, Bordeaux, Montpellier et plusieurs intercommunalités.

Actuellement, la loi prévoit que cette expérimentation, encadrée par la loi ELAN de 2018 puis prolongée par la loi 3DS de 2022, prendra fin le 23 novembre 2026.

Aucune loi n'a encore été votée pour prolonger ou pérenniser ce plafonnement au-delà de cette date.

L'avenir de cette mesure est au cœur d'intenses débats politiques et législatifs :

- Une proposition de loi a été déposée en juin 2025 par des parlementaires visant à sortir de la phase expérimentale pour en faire un outil permanent à la disposition des collectivités volontaires.
- Une évaluation gouvernementale est en cours pour mesurer l'impact et l'efficacité du dispositif. Les conclusions de ce rapport, attendues pour le premier semestre 2026, seront déterminantes pour la suite.
- Les grandes villes concernées, Paris en tête, ainsi que des fondations pour le logement, militent activement pour sa prolongation, arguant de son efficacité pour freiner la hausse des loyers et lutter contre les loyers excessifs.
- Les professionnels de l'immobilier restent majoritairement opposés à la mesure, craignant un frein à l'investissement locatif privé et une contraction de l'offre de logements.

Le dispositif d'encadrement des loyers arrive à un tournant décisif. Considéré par l'Afoc comme une mesure en faveur de l'équité sociale, il est néanmoins critiqué pour ses effets potentiellement aggravants sur la pénurie de logements. Sa suppression en 2026 paraît improbable, mais sa prolongation reste suspendue à des considérations locales, sociales et politiques.

VENTE DU PATRIMOINE HLM AU PRIVÉ : UNE INQUIÉTANTE ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL

Une tendance de fond s'installe dans le paysage du logement social français : la vente de pans entiers du parc des Offices Publics de l'Habitat (OPH) à des acteurs privés. Poussée par une législation incitative et la nécessité pour les bailleurs sociaux de trouver de nouvelles sources de financement, cette évolution soulève des questions cruciales sur l'avenir du modèle social du logement en France.

Le phénomène n'est pas entièrement nouveau, mais il a pris une ampleur inédite ces dernières années, notamment sous l'impulsion de la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018. Cette loi a assoupli les conditions de vente des logements sociaux, y compris en « bloc » à des investisseurs institutionnels, et a encouragé la création de structures dédiées à ces transactions, comme l'Opérateur National de Vente (ONV) d'Action Logement.

L'objectif affiché par les pouvoirs publics et les bailleurs sociaux est double : permettre aux OPH de dégager des fonds propres substantiels pour financer la rénovation de leur parc existant, souvent vieillissant et énergivore, et pour construire de nouveaux logements sociaux dans un contexte de raréfaction des aides de l'État.

Des transactions d'envergure qui redessinent le paysage

L'exemple le plus marquant de cette tendance est sans conteste la cession par CDC Habitat, filiale de la Caisse des Dépôts et acteur majeur du logement social, de près de 8 000 logements intermédiaires et libres à des investisseurs institutionnels en 2021. Cette opération d'une ampleur considérable a mis en lumière la stratégie de certains grands bailleurs sociaux de se recentrer sur leur cœur de métier – le logement très social – en vendant une partie de leur patrimoine moins social à des acteurs privés.

Si les ventes aux locataires occupants restent une réalité, les ventes en bloc à des foncières privées ou à des fonds d'investissement représentent un changement de paradigme. Ces transactions, souvent plus rapides et plus simples à mettre en œuvre pour les OPH, concernent généralement des ensembles immobiliers entiers, parfois des centaines de logements d'un seul coup.

Les motivations des acteurs : entre stratégie patrimoniale et logique de marché

Pour les Offices Publics de l'Habitat, la vente d'une partie de leur patrimoine répond à une logique de gestion active de leurs actifs. Confrontés à des contraintes budgétaires croissantes, ils y voient un moyen de financer des programmes de réhabilitation thermique, de mise aux normes ou de construction neuve.

Du côté des acquéreurs privés, l'intérêt est double. Ils acquièrent des parcs immobiliers déjà constitués et gérés, offrant des rendements locatifs stables. De plus, la législation leur offre des perspectives de valorisation à long terme, notamment la possibilité, sous certaines conditions, de sortir les logements du conventionnement social à l'échéance des baux.



.../...

... VENTE DU PATRIMOINE HLM AU PRIVÉ : UNE INQUIÉTANTE ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL

Les inquiétudes et les critiques : la crainte d'une marchandisation du logement social

Cette nouvelle dynamique n'est pas sans susciter de vives inquiétudes. Les associations de locataires comme l'Afoc et une partie du monde politique dénoncent une « marchandisation » du logement social. Notre principale crainte est la réduction progressive du parc de logements à loyers modérés, alors que la demande ne cesse de croître.

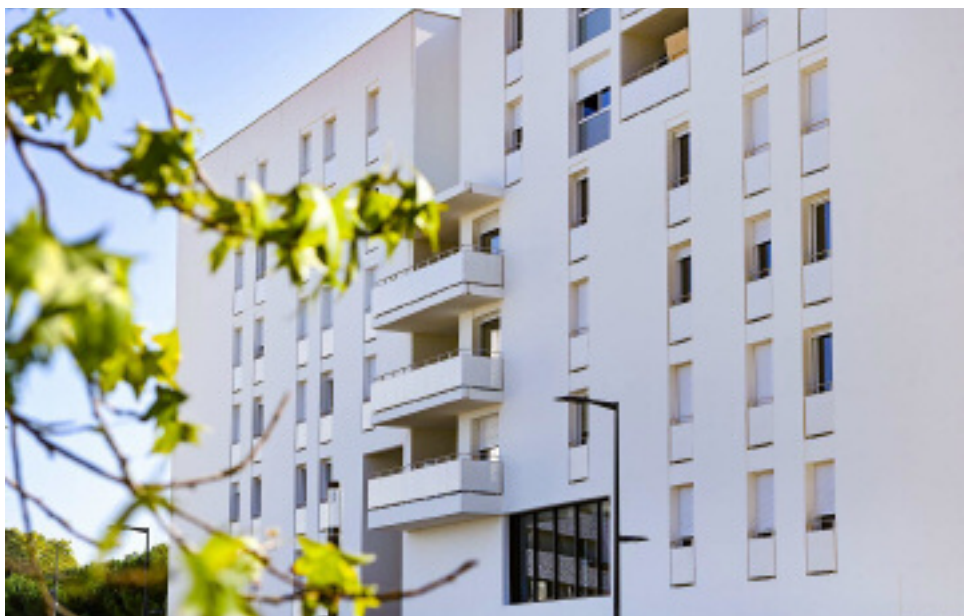
Chaque logement social vendu au privé est une perte nette pour le service public du logement. Il met en avant le risque de voir les loyers augmenter à terme, rendant ces logements inaccessibles aux ménages les plus précaires. La question du maintien dans les lieux des locataires en place lors des ventes en bloc est également un sujet de préoccupation majeur, bien que la loi prévoit des garanties pour ces derniers.

Des chercheurs et des observateurs du secteur pointent également le risque d'une gestion purement financière du patrimoine acquis, au détriment de l'accompagnement social des locataires, mission historique des OPH.

Un débat politique et sociétal ouvert

La vente du patrimoine Hlm au secteur privé est aujourd'hui au cœur d'un débat politique et sociétal complexe. D'un côté, les partisans d'une plus grande ouverture au marché y voient une solution pragmatique pour moderniser et développer le parc social. De l'autre, les défenseurs d'un modèle public fort alertent sur les dangers d'un désengagement de l'État et d'une perte de la finalité sociale du logement Hlm.

L'avenir du logement social en France se joue en partie dans l'arbitrage qui sera fait entre ces deux visions. La capacité des pouvoirs publics à encadrer ces ventes, à garantir la reconstitution d'une offre sociale équivalente et à veiller au respect des droits des locataires sera déterminante pour assurer que cette nouvelle stratégie financière ne se fasse pas au détriment de la mission d'intérêt général qui a présidé à la création des Offices Publics de l'Habitat.



AUGMENTATION DES FRAIS DE LOCATION AU 1^{ER} JANVIER 2026 : CE QUI VA CHANGER

Après plus d'une décennie de gel, les honoraires d'agence immobilière imputables aux locataires connaîtront une augmentation à partir du 1^{er} janvier 2026. Cette mesure, officialisée par un décret publié le 17 juillet 2025, indexera désormais ces frais sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL). Si cette hausse se veut une réponse aux demandes des professionnels de l'immobilier, elle représente un coût supplémentaire non négligeable pour les futurs locataires dans les zones tendues.

Une revalorisation attendue par les professionnels

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, les plafonds des honoraires de location à la charge du locataire étaient restés inchangés. Cette stagnation a été une source de préoccupation pour les agences immobilières, qui ont vu leurs charges augmenter au fil des ans sans pouvoir répercuter cette hausse sur leurs tarifs. Le nouveau décret vient donc mettre fin à ce gel en instaurant un mécanisme de revalorisation annuelle.

Concrètement, à compter du 1^{er} janvier 2026, les plafonds des honoraires seront révisés chaque année en fonction de l'évolution de l'IRL. La première application de cette mesure est attendue avec une hausse estimée à environ 13 %. Il est important de noter que cette augmentation ne concernera que les nouveaux baux signés à partir de cette date. Les contrats de location en cours ne seront pas affectés.

Quels sont les frais concernés et où ?

Cette augmentation s'appliquera aux honoraires facturés aux locataires pour les prestations suivantes :

- l'organisation des visites du logement,
- la constitution du dossier de location,
- la rédaction du bail.

Les frais liés à l'état des lieux d'entrée, également plafonnés, pourront aussi être réévalués.

La mesure ne s'appliquera pas uniformément sur tout le territoire. Seules les zones tendues, c'est-à-dire les agglomérations où la demande de logements excède largement l'offre, sont concernées. Actuellement, les plafonds d'honoraires (hors état des lieux) y sont fixés à 12 €/m² en zone très tendue (Paris et sa proche banlieue) et 10 €/m² en zone tendue.

Pour le reste du territoire, les honoraires à la charge du locataire ne sont pas plafonnés, mais la part du bailleur, elle, est librement fixée. Le plafond pour l'état des lieux reste quant à lui fixé à 3 €/m² sur l'ensemble du territoire.

D'autres évolutions à prévoir pour le marché locatif en 2026

Cette hausse des frais d'agence s'inscrit dans un contexte plus large de réformes potentielles pour le secteur de la location. Des discussions sont en cours concernant la mise en place d'un nouveau statut pour le bailleur privé, qui pourrait inclure des avantages fiscaux visant à encourager l'investissement locatif.

Parallèlement, l'avenir de l'encadrement des loyers est également en débat. Ce dispositif, qui limite les hausses de loyer dans certaines grandes villes, arrive à échéance en 2026 et sa reconduction ou son aménagement fait l'objet de vives discussions entre les différentes parties prenantes.

En conclusion, si la hausse des frais d'agence au 1^{er} janvier 2026 constitue la mesure la plus concrète à ce jour, l'ensemble du marché locatif français pourrait connaître des évolutions significatives dans les années à venir, impactant aussi bien les locataires que les propriétaires.