

Bulletin logement

n° 63

JANV-FEV-MARS 2026

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Accès à la propriété : le rachat des logements sociaux facilité (p.2)
- DALO : un téléservice désormais accessible dans de nouveaux départements (p.3)
- Trêve hivernale 2025-2026 : les expulsions locatives suspendues jusqu'au printemps (p.4)
- un nouveau statut fiscal pour les bailleurs privés (p.4-5)
- Projet de loi de finances 2026 et logement (p.5)
- Le parc de logements en France : croissance ralentie, dynamiques contrastées (p.6)
- Un logement sur cinq est une passoire énergétique (p.7)
- En bref... (p.8)

Édito

par Pascal Lagrue
Président

2026 : défendre le droit au logement, sans compromis

En ce début d'année 2026, nous adressons nos vœux les plus sincères à toutes celles et ceux qui font vivre le logement social, à commencer par ceux qui y habitent et à nos camarades sur le terrain qui les défendent. Mais que l'on ne s'y trompe pas : les défis qui nous attendent ne se régleront pas par de simples bonnes intentions.

2025 a montré à quel point le droit au logement reste fragile. Explosion des coûts de construction et de rénovation, pression foncière, inflation énergétique, multiplication des normes : tout semble concourir à compliquer une mission pourtant fondamentale.

Pour 2026, il n'est plus question de subir. Il est temps de défendre sans compromis ce qui fait la force du logement social : l'accès pour tous à un habitat digne, abordable et durable. Cela signifie : exiger des moyens à la hauteur des besoins, refuser les injonctions contradictoires, et rappeler que loger les ménages modestes n'est pas un coût, mais un investissement social majeur.

Nous devons aussi poursuivre la rénovation énergétique, renforcer la présence de proximité, combattre la précarité, soutenir l'innovation et maintenir une qualité de service exemplaire, non par obligation, mais par conviction.

L'Afoc sera, comme toujours, un lieu d'alertes, d'analyses et de mobilisations. En 2026, nous continuerons de faire entendre une voix claire : celle d'un secteur qui refuse de renoncer à sa mission historique.

AFOC

ASSOCIATION FO CONSOMMATEURS

141 AVENUE DU MAINE • 75014 PARIS

TÉL. 01 40 52 85 85 • www.afoc.net

afoc@afoc.net



ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ : LE RACHAT DES LOGEMENTS SOCIAUX FACILITÉ

Le gouvernement dévoile une nouvelle mesure dans son plan global pour « *sauver le logement* » : encourager les Français à devenir propriétaires en leur permettant de racheter leur logement social. Une initiative qui vise à fluidifier le parc Hlm et à répondre à la crise du logement, mais qui suscite déjà des débats.

Une mesure inscrite dans un plan plus large

Le ministre du logement, Vincent Jeanbrun, a présenté cette réforme comme un levier pour favoriser l'accèsion à la propriété. Selon lui, permettre aux locataires de Hlm de devenir propriétaires de leur logement est une façon de sécuriser leur parcours résidentiel et de libérer des logements sociaux pour de nouveaux demandeurs.

Cette mesure s'inscrit dans un plan plus vaste qui comprend également la fin du logement social « *à vie* » et des incitations fiscales pour les bailleurs privés.

Un dispositif qui existe déjà, mais peu utilisé

Le rachat des logements sociaux n'est pas une nouveauté : il est possible depuis plusieurs années, mais reste marginal. Les freins sont nombreux :

- des prix jugés trop élevés par rapport aux revenus des ménages concernés,
- la difficulté d'obtenir un crédit bancaire,
- la crainte de perdre la sécurité qu'offre le statut de locataire social.

Le gouvernement promet de simplifier les conditions et d'accompagner les ménages dans leur démarche. A voir...

Des réactions contrastées

L'Afoc comme les bailleurs sociaux redoutent une perte de patrimoine public et s'interrogent sur la capacité des ménages modestes à assumer les charges liées à la propriété. Par ailleurs, nous craignons que cette mesure réduise encore le nombre de logements sociaux disponibles, alors que près de 3 millions de ménages sont en attente. Les prochains mois seront décisifs pour savoir si cette réforme trouvera un équilibre entre ces deux objectifs.



DALO : UN TÉLÉSERVICE DÉSORMAIS ACCESSIBLE DANS DE NOUVEAUX DÉPARTEMENTS

Le dispositif du droit au logement opposable (Dalo) franchit une nouvelle étape. Le téléservice permettant aux demandeurs de logement social de déposer un recours en ligne est désormais étendu à plusieurs départements supplémentaires, facilitant ainsi les démarches pour les citoyens confrontés à des situations de logement difficiles.

Une avancée pour simplifier les démarches

Jusqu'ici, la majorité des recours Dalo devaient être déposés via un formulaire papier auprès de la commission départementale de médiation. Seuls certains territoires, comme l'Île-de-France, l'Hérault, la Loire-Atlantique et le Var, proposaient déjà une solution numérique.

Désormais, les départements du Calvados, Bas-Rhin, Gironde, Haute-Savoie et Somme, rejoignent la liste de ceux qui offrent cette possibilité en ligne.

Qui peut bénéficier du Dalo ?

Le Dalo s'adresse aux personnes qui, malgré une demande de logement social, n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur situation. Sont notamment concernés :

- les personnes sans logement ou hébergées de manière précaire,
- les ménages menacés d'expulsion sans relogement,
- les familles vivant dans des logements insalubres, dangereux ou suroccupés,
- les personnes handicapées ou ayant à charge un enfant mineur dans un logement inadapté.



Un droit, mais pas une garantie immédiate

La reconnaissance du caractère prioritaire par la commission départementale oblige le préfet à proposer un logement adapté dans un délai de 3 à 6 mois. Toutefois, l'attribution reste conditionnée à la disponibilité des logements sociaux. En cas de refus, un recours devant le juge administratif demeure possible.

Avec l'extension du téléservice, l'État poursuit son objectif de moderniser l'accès aux droits sociaux et de réduire les inégalités territoriales sans pour autant résoudre le problème de fond de la difficulté de trouver un logement abordable. En toute hypothèse, les demandeurs peuvent désormais :

- Tester leur éligibilité au Dalo en ligne : <https://mondalo.logement.gouv.fr/simulateur-eligibilite>
- Déposer directement leur recours via la plateforme numérique : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vos-droits/F18005>

TRÊVE HIVERNALE 2025-2026 : LES EXPULSIONS LOCATIVES SUSPENDUES JUSQU'AU PRINTEMPS

Comme chaque année, la trêve hivernale est entrée en vigueur le 1^{er} novembre. Jusqu'au 31 mars 2026, les propriétaires ne pourront pas expulser leurs locataires, même en cas de décision judiciaire. Une mesure destinée à protéger les ménages les plus fragiles face au froid et à la précarité.

Une protection temporaire

Durant cette période, aucune expulsion ne peut être exécutée par un commissaire de justice. Le dispositif s'applique à tous les motifs d'expulsion, notamment les impayés de loyers.

Mais attention : la trêve hivernale ne supprime pas les dettes. Les locataires doivent continuer à régler ou négocier le remboursement des sommes dues.

Des exceptions prévues par la loi

Certaines situations échappent à cette protection :

- les personnes bénéficiant d'un relogement adapté,
- les occupants d'immeubles frappés d'un arrêté de mise en sécurité,
- les squatteurs, qu'il s'agisse d'une résidence principale, secondaire, d'un garage ou d'un terrain,
- les conjoints violents expulsés par décision du juge aux affaires familiales.

Dans ces cas, la justice peut décider de réduire ou supprimer la trêve.

Pas de coupures d'énergie

Depuis la loi Alur de 2014, la trêve hivernale s'étend aussi aux coupures de gaz et d'électricité. Les fournisseurs ne peuvent pas interrompre la fourniture d'énergie, même en cas d'impayés, afin de garantir un minimum de confort aux foyers.

Un dispositif sous tension

Chaque année, des milliers de familles bénéficient de cette suspension. Mais l'Afoc rappelle que la trêve n'est qu'un répit temporaire. À l'issue du 31 mars, les procédures reprennent,

UN NOUVEAU STATUT FISCAL POUR LES BAILLEURS PRIVÉS

Dans le cadre du plan gouvernemental pour « *sauver le logement* », l'Assemblée nationale a adopté un nouveau statut fiscal destiné aux bailleurs privés. Objectif : inciter les particuliers à louer leurs biens à des loyers abordables, afin de compléter l'offre sociale et répondre à la crise du logement.

Un dispositif incitatif

Le texte prévoit des avantages fiscaux pour les propriétaires qui s'engagent à pratiquer des loyers inférieurs aux prix du marché. En contrepartie, ils devront respecter des plafonds de loyers et de ressources des locataires, proches de ceux appliqués dans le logement social.

Le gouvernement espère ainsi mobiliser une partie du parc privé pour soulager la pression sur les Hlm, alors que près de 3 millions de ménages sont en attente d'un logement social.

.../...

... UN NOUVEAU STATUT FISCAL POUR LES BAILLEURS PRIVÉS

Une mesure complémentaire au logement social

Le ministre du logement, Vincent Jeanbrun, a défendu ce dispositif comme une « *solution pragmatique* » : « *Nous devons élargir l'offre de logements accessibles. Les bailleurs privés peuvent jouer un rôle essentiel, à condition d'être encouragés* ». A voir...

Cette mesure s'inscrit dans un plan plus large comprenant la fin du logement social « à vie » et la possibilité pour les locataires de racheter leur logement Hlm.

Des réactions contrastées

- L'Afoc salue une initiative qui pourrait élargir l'accès au logement, mais craint que les loyers « *abordables* » restent trop élevés pour les ménages les plus modestes.
- Les bailleurs privés voient dans ce statut une opportunité, mais demandent des garanties sur la stabilité des avantages fiscaux.
- Les bailleurs sociaux, eux, redoutent que cette mesure détourne l'attention du problème principal : le manque de construction de logements sociaux.

Si le dispositif séduit par son ambition, son efficacité dépendra de l'adhésion des propriétaires privés. Les experts rappellent que des mesures similaires ont déjà existé (comme le dispositif « *Louer abordable* »), mais qu'elles ont souffert d'un manque de visibilité et de complexité administrative.

PROJET DE LOI DE FINANCES 2026 ET LOGEMENT

La loi de finances pour 2026 consacre une part significative au logement, reflet d'une crise qui ne cesse de s'aggraver. Les crédits de la mission « *Cohésion des territoires* » progressent, avec une attention particulière portée au « *logement social et aux plus précaires* ».

Mais derrière ces mesures, l'Afoc et les acteurs du secteur expriment leurs inquiétudes, entres autres : des prélèvements financiers records sur les organismes Hlm qui risquent de fragiliser leur capacité d'investissement ; le report de la date limite d'engagement du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) à 2027 qui retarde des opérations essentielles pour transformer les quartiers en difficulté.

Le texte illustre une tension permanente : comment concilier soutien budgétaire, justice sociale et transition écologique ? Les crédits augmentent, mais les arbitrages fiscaux pèsent sur les bailleurs sociaux. Les grands objectifs affichés - rénovation énergétique, lutte contre les passoires thermiques, accompagnement des ménages fragiles - nécessitent une cohérence d'action et une stabilité des financements.

Ce projet de loi de finances met en lumière une contradiction : d'un côté, l'État affiche une ambition forte pour le logement social et la transition énergétique ; de l'autre, il impose aux acteurs de terrain des contraintes financières qui limitent leur marge de manœuvre. La réussite dépendra de la capacité à transformer ces crédits en réponses concrètes : rénover massivement, construire là où la demande est la plus forte, et garantir un accès équitable au logement pour que le logement redevienne un véritable droit, et non un privilège.

LE PARC DE LOGEMENT EN FRANCE : CROISSANCE RALENTIE, DYNAMIQUES CONTRASTÉES

Un parc qui atteint 38,4 millions de logements

Au 1^{er} janvier 2025, la France (hors Mayotte) compte 38,4 millions de logements. Ce chiffre illustre l'ampleur du patrimoine résidentiel national, mais derrière cette masse se cache une évolution plus nuancée : la croissance du parc ralentit. Entre 2018 et 2025, le nombre de logements n'a progressé que de 0,9 % par an, contre 1,2 % dans les années 2000.

La prédominance des résidences principales

82,5 % du parc sont des résidences principales, soit plus de quatre logements sur cinq.

Les maisons individuelles représentent encore 54,4 % du parc, confirmant l'ancrage culturel du modèle pavillonnaire en France.

Cette structure traduit une forte périurbanisation, mais aussi une tension croissante dans les zones urbaines où l'habitat collectif progresse.

Vacance en recul, signe d'une meilleure occupation

Après une hausse continue entre 2005 et 2019, la vacance recule légèrement : 3 millions de logements vacants en 2025, soit 7,7 % du parc, contre 8,1 % en 2019. Cette baisse peut être interprétée comme un effet des politiques publiques visant à remettre les logements vacants sur le marché, mais aussi comme une conséquence de la tension immobilière qui pousse à une utilisation plus efficace du parc existant.

Résidences secondaires : stabilisation après une expansion

Les résidences secondaires et logements occasionnels atteignent 3,8 millions en 2025. Leur part est stable depuis 2017, après une croissance notable entre 2011 et 2017. Cette stabilisation reflète une maturité du marché des résidences de loisirs, mais aussi une régulation par les prix et la fiscalité.

Les enjeux derrière les chiffres

- Pression démographique et besoins en logement : malgré le ralentissement de la construction, la demande reste forte, notamment dans les grandes agglomérations.
- Répartition territoriale : la prédominance des maisons individuelles traduit encore une forte ruralité et périurbanisation, mais les zones urbaines continuent de croître en habitat collectif.
- Politiques publiques : la baisse des logements vacants peut être vue comme un succès, mais la croissance ralentie pose la question de l'adéquation entre offre et demande.

Pour l'Afoc, le parc de logements français en 2025 illustre une transition silencieuse : moins de construction neuve, une occupation plus efficace, et une stabilisation des résidences secondaires. Ces tendances posent des défis majeurs pour l'avenir : répondre à la demande croissante, favoriser la rénovation énergétique, et équilibrer l'offre entre zones urbaines et rurales.



UN LOGEMENT SUR CINQ EST UNE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE



Selon le rapport du SDES (Service des données et études statistiques du commissariat au plan) publié en novembre 2025, au 1^{er} janvier 2025, le parc de logements français reste marqué par une forte présence de « *passoires énergétiques* » : près d'un logement sur cinq est classé F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Les logements performants (classes A et B) demeurent minoritaires, tandis que la majorité se concentre dans les classes D et E.

L'étude du Service des données et études statistiques (SDES) dresse un panorama complet de la performance énergétique du parc résidentiel français. Elle s'appuie sur les diagnostics de performance énergétique collectés par l'Ademe entre octobre 2024 et mars 2025, extrapolés à l'ensemble du parc.

Le constat est préoccupant : 19 % des logements sont encore classés F ou G, ce qui les rend particulièrement énergivores. Ces logements sont désormais qualifiés de « *non décents* » par la loi Climat et Résilience, qui interdit leur mise en location depuis 2025. Cette mesure vise à accélérer la rénovation énergétique, mais elle soulève des enjeux sociaux majeurs, notamment pour les ménages modestes qui occupent souvent ces logements.

À l'autre extrémité du spectre, les logements très performants (classes A et B) représentent seulement 7 % du parc. La majorité des logements se situe dans les classes intermédiaires : D et E regroupent plus de la moitié du parc. Cette distribution traduit l'ampleur du défi à relever pour atteindre les objectifs climatiques fixés par la France et l'Union européenne. Le rapport souligne également l'impact des politiques publiques. Les aides à la rénovation (MaPrimeRénov', certificats d'économie d'énergie, prêts à taux zéro) ont permis d'améliorer la performance d'une partie du parc, mais le rythme reste insuffisant. La rénovation énergétique est freinée par le coût des travaux, la complexité des démarches et la difficulté à mobiliser les copropriétés.

Au-delà des chiffres, l'étude met en lumière les enjeux sociaux et territoriaux. Les passoires énergétiques sont surreprésentées dans le parc locatif privé et dans les zones rurales, tandis que les logements performants se concentrent davantage dans les grandes agglomérations et les constructions récentes. Cette fracture énergétique accentue les inégalités entre ménages et territoires.

Pour l'Afoc, le rapport du SDES rappelle que la transition énergétique du parc immobilier est une condition essentielle pour atteindre la neutralité carbone. La proportion encore élevée de logements F et G montre que la France doit intensifier ses efforts de rénovation, en simplifiant les dispositifs d'aide et en renforçant l'accompagnement des ménages.

EN BREF...

EHPAD : des résidents aussi âgés et autant en perte d'autonomie qu'en 2019, mais moins nombreux

Une étude de la DREES (Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques) parue en novembre 2025 dresse un état des lieux des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA et EHPAD) en France. Elle révèle que les résidents accueillis fin 2023 présentent des caractéristiques similaires à celles observées en 2019 : ils sont en moyenne très âgés et en perte d'autonomie, nécessitant un accompagnement quotidien. Toutefois, le nombre total de résidents diminue légèrement, ce qui traduit à la fois l'évolution démographique et les choix de prise en charge privilégiant le maintien à domicile.

Un autre enseignement majeur concerne la structuration du secteur. Selon la DREES, 13 % des résidents vivent dans un établissement géré par l'un des cinq grands groupes privés commerciaux (Clariane, Emeis, DomusVi, Domidep et Colisée). Ces acteurs concentrent désormais près de la moitié des places du secteur privé, ce qui interroge sur la diversité de l'offre et sur les différences de pratiques entre gestionnaires publics, associatifs et privés.

L'étude met aussi en lumière des disparités économiques. Les grands groupes facturent en moyenne 8 € de plus par jour que les autres établissements, tout en proposant un encadrement légèrement moins dense. Cette situation alimente le débat sur la qualité des soins et sur l'équilibre entre rentabilité et accompagnement des personnes âgées.

Au-delà des chiffres, la DREES insiste sur les enjeux sociaux et politiques. Le vieillissement de la population française accentue la pression sur les établissements, alors que les familles expriment des attentes fortes en matière de qualité de vie, de transparence et de coûts maîtrisés. La baisse du nombre de résidents en institution pourrait refléter une préférence croissante pour le maintien à domicile, mais elle pose aussi la question de l'accessibilité des places pour les personnes les plus dépendantes.

En conclusion, l'étude de novembre 2025 souligne que les établissements pour personnes âgées restent un pilier de la prise en charge de la dépendance, mais qu'ils doivent évoluer.

Pour l'Afoc, la concentration du secteur, les écarts de prix et la diminution du nombre de résidents invitent à repenser le modèle, afin de garantir à la fois la qualité des soins et l'équité d'accès.

