

Bulletin logement

n° 66
OCT-NOV-DEC 2026

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Congrès Hlm 2026 à Bordeaux (p.2)
- Le mal-logement des personnes âgées, une réalité sociale à mieux considérer (p.3)
- Nouveau contrat de location : ce qui change à partir du 1^{er} octobre 2026 (p.4-5)
- Impayés de loyers : l'accompagnement des locataires renforcé (p.6-7)
- En bref... (p.8)

Édito

par Karen Gournay
Secrétaire générale



Elections Hlm : faites entendre votre voix avec l'AFOC !

Face à l'explosion des coûts de l'énergie, à la hausse continue des charges locatives et au désengagement des pouvoirs publics, le logement social traverse une crise sans précédent. Pour les locataires, le quotidien se résume trop souvent à des arbitrages budgétaires impossibles et à une détérioration du cadre de vie.

C'est dans ce contexte décisif que se tiennent entre le 15 novembre et le 15 décembre prochain les élections des représentants des locataires Hlm. Un moment d'action directe où chaque voix compte pour peser sur les choix de votre bailleur.

En votant pour la liste de l'AFOC, vous choisissez une équipe indépendante, engagée et résolument à vos côtés. Nos élus ne s'en laissent pas conter au conseil d'administration des organismes Hlm : ils agissent notamment pour exiger le gel des loyers, le contrôle strict des charges, la réalisation des travaux d'entretien et la rénovation thermique (confort d'été et d'hiver) efficace de nos résidences.

Le logement social doit rester un droit, garant d'un loyer modéré et de prestations de qualité. Ne laissez pas les autres décider du montant de vos quittances ou de la gestion de votre immeuble !

Du matériel collectif jusqu'à la sécurité de votre foyer, l'AFOC informe, conseille et défend sans relâche les locataires. Faire le choix de l'AFOC, c'est la garantie d'avoir des représentants combatifs pour porter haut vos exigences et défendre votre pouvoir d'achat.

Aux élections Hlm, pas d'hésitation : votez AFOC !

AFOC

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



CONGRÈS HLM 2026 À BORDEAUX (22 AU 24 SEPTEMBRE 2026)



1) Séance de formation à l'AFOC 33 (Bordeaux)

Dans l'après-midi du lundi 21 septembre, une séance de formation était organisée dans les locaux de l'union départementale de la Gironde durant laquelle nous avons pu échanger sur l'actualité (les élections Hlm de fin d'année, les invitations aux différentes auditions (PPL rapports locatifs « *encadrement des loyers* », PJJ visant la relance et la décentralisation, PJJ finances 2027, le regroupement des organismes, etc...).

2) Notre stand AFOC au Congrès

Mardi 22 septembre, début du Congrès Hlm. Notre point de ralliement était notre stand, aux couleurs et à l'effigie de notre association. Il est le lieu où se rencontrent nos militants, administrateurs et visiteurs.

3) Interventions de nos camarades pendant le congrès

Mercredi 23 septembre à 15h : Sur « *le parvis d'Actualités* », notre camarade Patrick Eveilleau, a pris la parole sur le thème « *Renouer avec le discours positif sur les enjeux environnementaux appliqués à l'habitat* ».

Jeudi 24 septembre à 9h30 : notre camarade Pascale Antonio, en sa qualité de membre de la commission qualité de service, a pris la parole dans un atelier « *rencontres professionnelles* » sur la qualité de service au bénéfice des locataires.

Jeudi 24 septembre à 9h45 : intervention de notre camarade Karen Gournay, en sa qualité de Secrétaire générale, lors de la séance plénière dont l'intitulé était : « *les élections de locataires 2026, un enjeu démocratique majeur* ».

Les vidéos de ces interventions se trouvent sur le site de l'AFOC. Enfin, le prochain congrès Hlm se tiendra à Toulouse du 21 au 23 septembre 2027.

LE MAL-LOGEMENT DES PERSONNES ÂGÉES, UNE RÉALITÉ SOCIALE À MIEUX CONSIDÉRER

Vieillir chez soi devrait être un choix, pas un parcours du combattant. Pourtant, pour de nombreuses personnes âgées, le logement devient avec les années une source de difficultés, voire de dangers. Habitat dégradé, humidité, précarité énergétique, logements trop grands ou inadaptés à la perte d'autonomie : le mal-logement des seniors reste largement sous-estimé.

Escaliers difficiles à franchir, baignoire devenue inaccessible, absence d'ascenseur, sanitaires inadaptés... Un logement qui convenait parfaitement à 60 ans peut devenir un véritable obstacle quelques années plus tard. Et lorsque les revenus diminuent à la retraite, financer des travaux d'adaptation ou déménager vers un logement plus approprié devient souvent impossible.

À cela s'ajoute la précarité énergétique. Se chauffer correctement représente une dépense de plus en plus lourde pour les retraités aux revenus modestes. Certains renoncent à chauffer suffisamment leur logement pour pouvoir payer leurs autres charges. D'autres vivent dans des passoires thermiques, avec des conséquences sur leur confort (hiver et été) et leur santé.

Le problème est d'autant plus préoccupant que ce mal-logement reste souvent invisible. Une personne âgée vivant seule peut ne plus être en mesure de signaler des problèmes dans son logement ou de faire valoir ses droits. L'isolement social contribue alors à masquer des situations parfois très difficiles.

Pour l'AFOC, il faut passer des déclarations aux actes. Nous revendiquons :

- un véritable plan national de lutte contre le mal-logement des personnes âgées, avec des objectifs chiffrés et un financement pérenne ;
- la prise en charge renforcée des travaux d'adaptation, notamment pour les salles de bains, l'accessibilité et la sécurisation des logements, avec un reste à charge réellement supportable pour les retraités modestes ;
- un accompagnement simplifié, avec un interlocuteur unique pour les démarches, les aides et le suivi des travaux ;
- la rénovation prioritaire des logements occupés par des personnes âgées en situation de précarité énergétique, sans leur faire supporter le coût de la rénovation ;
- le développement de logements sociaux adaptés et accessibles, notamment dans les territoires où l'offre fait défaut ;
- la garantie du maintien dans les lieux, lorsque le logement peut être adapté, afin d'éviter que des personnes âgées soient contraintes de déménager faute de solutions ;
- un renforcement des contrôles sur la décence des logements, notamment lorsque les occupants sont âgés et vulnérables ;
- une meilleure prévention de l'isolement, en permettant aux services sociaux et aux associations d'identifier plus rapidement les situations de mal-logement.

Le logement ne doit pas devenir une nouvelle source de précarité au moment de la retraite.

L'AFOC revendique des politiques publiques adaptées et financées pour répondre à cette réalité sociale prégnante.



NOUVEAU CONTRAT DE LOCATION : CE QUI CHANGE À PARTIR DU 1^{ER} OCTOBRE 2026

À compter du 1^{er} octobre 2026, les contrats de location d'un logement à usage de résidence principale évoluent. Un décret publié en juillet modifie les modèles types de baux applicables aux locations vides, aux locations meublées et aux colocations à bail unique. Ces nouvelles dispositions concernent les contrats conclus ou renouvelés à partir de cette date.

Pour les locataires, cette évolution n'est pas anodine. Le nouveau contrat doit notamment mieux intégrer certaines dispositions issues des dernières réformes du droit du logement. Il ne s'agit toutefois pas d'une nouvelle loi bouleversant l'ensemble des règles de la location : le décret actualise principalement le contenu des contrats-types existants.

Une clause résolutoire désormais clairement intégrée au bail

La principale évolution concerne la clause résolutoire, c'est-à-dire la clause permettant la résiliation de plein droit du bail dans certaines situations.

À partir du 1^{er} octobre, le contrat devra prévoir expressément que le bail peut être résilié de plein droit en cas de non-paiement du loyer ou des charges aux échéances prévues, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.

Attention cependant : cela ne signifie pas qu'un locataire peut être expulsé du jour au lendemain. En cas d'impayé, la clause ne peut produire ses effets qu'après un commandement de payer resté infructueux pendant six semaines. La procédure d'expulsion reste ensuite encadrée par la loi et par l'intervention du juge lorsqu'elle est nécessaire.

Pour l'AFOC cette précision est essentielle : un retard ou une difficulté ponctuelle de paiement ne doit pas conduire le locataire à ignorer la situation. Dès les premières difficultés, il est préférable de prendre contact avec le bailleur, les services sociaux ou les organismes susceptibles d'aider à la résorption de la dette.

Le numéro de téléphone pourra figurer dans le bail

Autre nouveauté : le contrat-type permettra désormais d'indiquer, de manière facultative, le numéro de téléphone portable du bailleur et celui du locataire. L'objectif affiché par le gouvernement est notamment de pouvoir contacter plus rapidement le locataire en cas de difficulté et de prévenir les expulsions.

Cette possibilité peut être utile lorsqu'un impayé survient ou lorsqu'une procédure doit être engagée. Mais l'AFOC rappelle que la transmission d'un numéro de téléphone ne dispense évidemment pas le bailleur de respecter les procédures et les droits du locataire.

Une nouvelle mention pour certains logements utilisés comme résidence principale

Le nouveau contrat pourra également comporter une mention relative à une « *servitude de résidence principale* » lorsque le logement est soumis à cette obligation.

Dans ce cas particulier, le logement doit être occupé exclusivement comme résidence principale. Le non-respect de cette obligation peut, sous certaines conditions, être intégré aux motifs permettant une résiliation de plein droit du contrat.

Cette disposition s'inscrit notamment dans le contexte de la lutte contre la transformation abusive de logements en meublés de tourisme. D'autres motifs de résiliation peuvent être prévus. Le nouveau modèle rappelle également que certaines clauses résolutoires peuvent concerner d'autres manquements. Il peut notamment être prévu une résiliation de plein droit en cas de défaut d'assurance des risques locatifs, après un délai d'un mois suivant un commandement resté infructueux.

.../...

... NOUVEAU CONTRAT DE LOCATION : CE QUI CHANGE À PARTIR DU 1^{ER} OCTOBRE 2026

Le contrat peut également prévoir une résiliation dans le cas de troubles de voisinage résultant d'une décision de justice devenue définitive, ainsi que dans certaines situations particulières, en cas de non-respect de l'obligation d'occuper le logement comme résidence principale.

Le reste du contrat ne disparaît pas

Cette réforme ne remet évidemment pas en cause les principales garanties dont bénéficient les locataires.

Le bail doit toujours préciser notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable, la durée du contrat, le montant du loyer et des charges, les conditions de paiement, le dépôt de garantie ainsi que les éléments permettant de vérifier le respect des règles applicables au loyer.

Le propriétaire doit également fournir les documents obligatoires, notamment le dossier de diagnostic technique, la notice d'information sur les droits et obligations des parties et l'état des lieux. En location meublée, l'inventaire et l'état détaillé du mobilier doivent également être annexés au bail.

Locataires : ne signez pas les yeux fermés !

L'AFOC appelle les locataires à la vigilance lors de la signature d'un nouveau bail ou d'un renouvellement.

Le fait qu'un document soit présenté par un propriétaire ou une agence immobilière ne signifie pas automatiquement que toutes ses clauses sont conformes à la loi. Le contrat-type constitue le cadre de référence et les parties ne peuvent ajouter des clauses particulières que si elles respectent les dispositions légales et réglementaires.

Avant de signer, le locataire doit donc vérifier :

- le montant du loyer et des charges ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- la durée du bail ;
- les conditions de révision du loyer ;
- les éventuelles clauses particulières ;
- la présence du DPE et des autres diagnostics obligatoires ;
- l'état des lieux ;
- et, surtout, les clauses relatives à la résiliation du contrat.

Une réforme à surveiller

Avec cette évolution, le contrat de location devient encore davantage un document juridique déterminant dans la relation entre propriétaire et locataire.

L'AFOC considère que la protection des locataires ne doit pas être réduite à la seule prévention des impayés. Dans un contexte de loyers élevés, de charges en hausse et de difficultés croissantes d'accès au logement, la prévention doit rester la priorité.

La nouvelle clause résolutoire doit donc être comprise comme un élément d'une procédure encadrée, et non comme un mécanisme permettant au bailleur de se faire justice lui-même.

IMPAYÉS DE LOYER : L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES RENFORCÉ

Un impayé de loyer peut rapidement conduire à une procédure d'expulsion. Un décret publié le 6 août 2026 renforce la prévention en permettant d'intervenir plus tôt auprès des locataires en difficulté. Une évolution que l'AFOC considère comme positive, à condition que les moyens suivent.

Perte d'emploi, baisse de revenus, séparation, hausse des charges : les raisons pouvant conduire un ménage à ne plus pouvoir payer son loyer sont nombreuses. Lorsqu'un impayé apparaît, la dette peut rapidement s'accumuler et rendre la situation de plus en plus difficile à résoudre.

C'est précisément pour intervenir le plus tôt possible que le décret n° 2026-739 du 4 août 2026, publié au Journal officiel le 6 août, modifie les règles relatives au diagnostic social et financier (DSF). Le texte est entré en vigueur le 7 août 2026.

Agir dès le commandement de payer

La principale nouveauté réside dans l'anticipation du diagnostic social et financier.

Pour certaines procédures, notamment lorsque le bailleur est une personne physique ou une SCI familiale répondant aux conditions prévues par le décret, le diagnostic peut désormais être réalisé dès le stade du commandement de payer.

L'objectif est clair : ne pas attendre que la procédure d'expulsion soit déjà largement engagée pour examiner la situation du locataire.

Le diagnostic permet de mieux comprendre les difficultés rencontrées par le ménage, d'évaluer sa situation sociale et financière et d'identifier les solutions permettant, lorsque cela est possible, de favoriser son maintien dans le logement.

Le locataire au cœur du diagnostic

Le locataire n'est pas simplement un destinataire du diagnostic. Celui-ci est réalisé ou mis à jour en sa présence et doit être signé par lui. L'entretien permet notamment d'examiner sa situation, ses éventuelles difficultés particulières, sa capacité à se maintenir dans le logement et les démarches déjà entreprises.

Le diagnostic peut également être actualisé lorsque la situation du ménage évolue.

Cette possibilité est particulièrement importante car la situation financière d'un locataire peut changer entre le début de la procédure et l'audience : reprise d'activité, ouverture de droits sociaux, amélioration ou aggravation des ressources, reprise du paiement du loyer ou modification de la dette.

Une « CCAPEX » davantage mobilisée

Le décret renforce également le rôle de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Le diagnostic est transmis à cette commission dès sa réalisation et peut lui être transmis à nouveau lorsqu'il est actualisé. La CCAPEX peut, dans certaines situations, demander qu'un diagnostic soit réalisé ou mis à jour. Le représentant de l'État dans le département dispose également de cette possibilité dans le cadre de l'examen d'une demande de concours de la force publique.

Cette coordination doit permettre de mieux repérer les situations les plus fragiles et de mobiliser plus rapidement les dispositifs d'accompagnement.

.../...

... IMPAYÉS DE LOYER : L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES RENFORCÉ

Une avancée, mais pas une protection automatique contre l'expulsion

L'AFOC tient toutefois à rappeler un point essentiel : le diagnostic social et financier ne signifie pas que la procédure d'expulsion est automatiquement suspendue.

Le locataire reste tenu de payer son loyer et ses charges. Le diagnostic constitue avant tout un outil destiné à mieux connaître sa situation et à rechercher des solutions. C'est pourquoi un locataire confronté à un impayé ne doit surtout pas attendre. Répondre aux courriers, prendre contact avec son bailleur, accepter l'entretien avec le travailleur social chargé du diagnostic et se faire accompagner sont autant de démarches essentielles.

L'AFOC : « prévenir avant qu'il ne soit trop tard »

Pour l'AFOC, l'intervention précoce constitue une condition essentielle de la prévention des expulsions. Plus une dette locative s'accumule, plus il devient difficile de la résorber. À l'inverse, une intervention rapide peut permettre de mettre en place un plan d'apurement, de mobiliser les aides auxquelles le ménage peut prétendre ou de trouver une solution adaptée à sa situation.

Mais cette nouvelle organisation ne pourra être efficace que si les moyens humains et financiers sont au rendez-vous. Les travailleurs sociaux, les organismes chargés des diagnostics, les CAF, les services de l'État, les collectivités, les bailleurs et les associations doivent pouvoir travailler ensemble et intervenir rapidement.

Pour l'AFOC, la prévention des expulsions doit rester une priorité : derrière chaque dette locative, il y a une personne ou une famille qui risque de perdre son logement.



EN BREF...

Elections Hlm

Locataires, mobilisons-nous : du 15 novembre au 15 décembre, votez AFOC !

ELECTIONS HLM 2026

**POUR L'AFOC
VOS PROBLEMES :
NOTRE COMBAT QUOTIDIEN !**

**POUR UN
LOGEMENT DIGNE
ET ACCESSIBLE**

VOTEZ AFOC

AFOC
Logement

*plus de 200 points de contact en France et en outre-mer.

Stop aux hausses injustifiées de loyer

Des charges claires, pas de surprises

Zéro tolérance pour l'insalubrité

Un logement digne, c'est un droit

VOTEZ AFOC

ELECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

VOTEZ AFOC

Le logement n'est pas une marchandise, c'est un droit fondamental. Alors que l'inflation asphyxie nos budgets, que les charges explosent et que l'entretien de nos résidences laisse trop souvent à désirer, nous ne pouvons plus rester spectateurs. Du 15 novembre au 15 décembre prochains, les élections des représentants des locataires Hlm nous donnent le pouvoir de changer les choses.

Pourquoi voter pour l'AFOC ?

Depuis des années, notre association de défense des locataires se bat au quotidien à vos côtés. Elire les représentants AFOC au conseil d'administration de votre bailleur, c'est la garantie d'avoir des élus combattifs, indépendants et déterminés à défendre vos intérêts :

- Gel des loyers et maîtrise des charges : nous exigeons une transparence totale sur la régularisation des charges et le blocage des hausses de loyers pour préserver votre pouvoir d'achat ;
- Logements dignes et isolés : nous refusons l'inconfort thermique en hiver comme en été et exigeons de vrais travaux de rénovation énergétique sans répercussion abusive sur vos quittances ;
- Retour des services de proximité : nous réclamons la présence physique de gardiens d'immeuble pour assurer l'entretien, la sécurité et le lien social.

Ne laissez pas les autres décider pour vous !

Face aux décisions des bailleurs qui impactent directement votre quotidien et votre portefeuille, chaque voix compte. Un fort taux de participation renforcera le poids de vos représentants face à la direction.

Du 15 novembre au 15 décembre, pas une voix ne doit manquer : unissez vos forces, votez AFOC !