

Bulletin logement

n° 64

AVRIL-MAI-JUIN 2026

DE L'AFOC

SOMMAIRE

L'ACTU LOGEMENT

- Journée : les rencontres des ESH 2026 (p.2-3)
- Loi de finances pour 2026 et logement (p.4)
- La garantie visale en 2026 : une refonte pour un marché locatif en mutation (p.4-5-6)
- Aides personnelles au logement : traitement des impayés (p.7)
- En bref... (p.8)

Édito

par Pascal Lagrue
Président

Logement social : l'illusion du progrès

Il existait 5,4 millions de logements sociaux au 1^{er} janvier 2026. On pourrait s'en féliciter. Après tout, le parc continue de croître, malgré une conjoncture défavorable. Mais ce serait oublier l'essentiel : la France ne construit plus au rythme de ses besoins, et le logement social, pourtant pilier de la cohésion nationale, avance désormais à pas comptés.

La baisse de la vacance et de la mobilité dit tout : le parc est saturé. Chaque logement libéré est aussitôt réattribué, tandis que les listes d'attente s'allongent. Dans les zones tendues, la situation frôle l'absurde : des ménages éligibles, solvables, parfois prioritaires, patientent des années pour un toit décent. Pendant ce temps, la construction neuve s'effondre, étranglée par les coûts, les normes et l'incertitude politique.

Le logement social n'est pourtant pas un simple segment du marché. C'est un outil de justice sociale, un amortisseur économique, un levier écologique. Pourtant, il reste traité comme une variable d'ajustement budgétaire. On exige des bailleurs qu'ils rénovent, construisent, logent les plus fragiles... tout en supportant des contraintes financières qui les affaiblissent.

La France n'a pas un problème de chiffres : elle a un problème de cap. Tant que le logement social ne sera pas considéré comme une infrastructure essentielle - au même titre que l'école ou la santé - les rapports s'accumuleront, les tensions s'aggraveront, et les solutions resteront hors de portée.

Le pays n'a pas besoin d'un énième diagnostic. Il a besoin d'un choix politique clair : assumer que le logement est un droit, pas un marché.

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

JOURNÉE : LES RENCONTRES DES ESH 2026



Journée : Les rencontres des Esh le 28 janvier 2026 à la maison de la mutualité : Alain Misse représentait l'Afoc lors de cette table ronde, consacrée au thème de la transition numérique et nouveaux services aux locataires, qui réunissait d'autres représentants :

- Mme Nadia Bouyer, DG d'Action Logement
- Mme Isabelle Rey Lefebvre, Autrice
- Eddie Jacquemard, Président de la CNL
- Jean-Yves Mano, Président de la CLCV
- Manuel Domergue, Fondation pour le logement des défavorisés
- Pierre-François Gouiffes, DG de RLF
- Serge Guerin, Sociologue
- Emmanuel Dupuy, Adjoint au Maire de l'Aiguillon-la-Présqu'île
- Pascal Sanchez, Deloitte
- Robin Rivaton, Stonal
- Martin Pavanello, Mister IA

Notre camarade Alain Misse a pu mettre en avant plusieurs points en commençant son propos notamment par une histoire : celle de sa tante Mme Michu.

En 2006-2007, on a expliqué aux Français que l'ouverture du marché de l'énergie allait faire baisser les prix, améliorer le service, moderniser le système.

Mme Michu y a cru.

Aujourd'hui ?

Des prix qui explosent.

Des agences qui ferment.

Des plateformes téléphoniques impersonnelles.

Des sites internet à la place d'un guichet.

Avant, Mme Michu poussait la porte de son agence. Elle était reconnue, écoutée, accompagnée. Aujourd'hui, on lui oppose un site internet, des plateformes délocalisées et des procédures standardisées, indifférentes à l'âge, à la fracture numérique ou à l'urgence sociale. Nous connaissons tous une Mme Michu ou M. Michu dans notre entourage.

Ce n'était pas une fatalité technologique.

C'était un choix politique.

Un choix qui a transformé un service public en marché.

Un usager en client.

La proximité en variable d'ajustement.

.../...

... JOURNÉE : LES RENCONTRES DES ESH 2026



Animé par Razzy Hammadi
Avec la participation de :

- Nadia Bouyer, IGC-IAIG
- Isabelle Rey Lefebvre, Actrice
- Martin Pavanello, Insee
- Robin Rivaton, C2S
- Manuel Domergue, Fondation pour le logement des Défavorisés
- Pierre François Gouiffes, DG de RIF
- Eddy Jacquemard, C2S
- Jean-Yves Mano, C2S
- Alain Misse, AFOC
- Romain Blessey, C2S
- Pascal Sanchez, C2S
- Serge Guérin, Sociologue
- Emmanuel Dupuy, Adjoint au Maire de Lougué, Ion-la-Présqu'île

Rapporteurs : Elisabeth Nowill et Julien Paul
Équipe Fédérale : Betty Harvé, Elisabeth Alves Dias et Nicolas Ailhaud

Pourquoi rappeler cela aujourd'hui ?

Parce que la transition numérique dans le logement social ne doit pas reproduire la même erreur.

Oui, le numérique est un progrès.

Il permet :

- de simplifier les démarches,

- de suivre ses demandes en temps réel,
- d'améliorer le pilotage pour les bailleurs,
- de détecter plus vite les anomalies notamment énergétiques, eau,
- d'encourager les éco-gestes.

Un compteur peut détecter une fuite d'eau. Mais il ne la réparera pas. Il faudra toujours un plombier (un être humain). Le numérique détecte. L'humain agit.

Mais attention aux angles morts.

La Défenseure des droits rappelle que :

- 16 % des Français sont en situation d'illectronisme.
- 34 % ne sont pas à l'aise avec les démarches en ligne.

Dans le parc social, ces chiffres sont encore plus élevés.

Si nous allons trop vite, nous risquons :

- une nouvelle fracture sociale,
- une relation déshumanisée,
- des réponses standardisées à des situations humaines complexes.

Le logement n'est pas un produit, une marchandise. C'est un droit fondamental.

La vraie question n'est pas : faut-il du numérique ?

La vraie question est : au service de qui ? Et comment ?

La transition numérique ne réussira que si :

- elle reste multicanale (physique + téléphone + numérique),
- elle accompagne les plus fragiles,
- elle associe les locataires aux projets,
- elle protège les données,
- elle évalue l'impact social, pas seulement les gains budgétaires.

En conclusion :

Le numérique peut améliorer la qualité de service. Mais il ne doit jamais remplacer la relation humaine.

Il doit la renforcer. Notre enjeu n'est pas d'aller vite. Notre enjeu est d'aller juste.

Pour l'Afoc, il faut faire avec les locataires. Jamais à leur place.

LOI DE FINANCES POUR 2026 ET LOGEMENT

La loi de finances pour 2026 a été votée définitivement le 19 février (JO du 20 février) ; elle comporte différentes mesures en lien avec le logement, dont des nouveaux dispositifs d'investissement locatifs pour les bailleurs.

Le dispositif fiscal en faveur du logement neuf « *Pinel* » n'ayant pas été prorogé, les investisseurs privés ne peuvent plus opter pour cette option depuis le 1^{er} janvier 2025.

Aussi, seuls les dispositifs « *Denormandie* » et « *Loc'Avantages* » (prorogés tous deux jusqu'au 31 décembre 2027) restaient ouverts aux nouveaux investisseurs.

La loi de finances crée deux nouveaux dispositifs d'investissement locatifs (un dans l'ancien et un dans le neuf), fondés sur une déduction appliquée aux revenus fonciers au titre de l'amortissement du prix d'acquisition du logement net de frais (majoré le cas échéant du prix de certains travaux dans l'ancien), et variant en fonction du niveau de loyer appliqué (intermédiaire, social, très social).

Ainsi, le montant de l'avantage fiscal équivaut au produit d'un taux variable selon le niveau de loyer appliqué sur une base éligible.

Le taux d'amortissement correspond à :

- en cas de location intermédiaire, 3,5 % pour le neuf et 3 % pour l'ancien ;
- en cas de location sociale, majoration d'un point pour le neuf et de 0,5 point pour l'ancien ;
- en cas de location très sociale : majoration de deux points pour le neuf et d'un point pour l'ancien.

La base éligible correspond à 80 % du prix d'acquisition net de frais majoré, dans le cas de l'ancien, du montant de certains travaux (l'amortissement ne pouvant pas être pratiqué sur la valeur du foncier, lequel est estimé forfaitairement à 20 % du prix d'acquisition).

LA GARANTIE VISALE EN 2026 : UNE REFONTE POUR UN MARCHÉ LOCATIF EN MUTATION

La garantie Visale entre en 2026 dans une nouvelle ère. Action Logement a engagé une réforme d'ampleur qui reconfigure en profondeur ce dispositif devenu incontournable pour sécuriser les relations entre bailleurs et locataires. Dans un contexte de tensions persistantes sur le marché locatif, marqué par la hausse des loyers et la raréfaction de l'offre dans les grandes agglomérations, cette évolution vise à rendre Visale plus protectrice, plus inclusive et mieux adaptée aux réalités du terrain.

La première transformation majeure concerne les plafonds de loyers garantis, désormais revalorisés pour suivre l'évolution des prix dans les zones les plus tendues. La distinction traditionnelle entre l'Île-de-France et le reste du territoire laisse place à une approche plus fine, intégrant les grandes métropoles où les loyers ont explosé ces dernières années. Cette mise à jour permet à Visale de couvrir des logements jusqu'ici hors de portée du dispositif, tout en renforçant la sécurité offerte aux propriétaires.

.../...

... LA GARANTIE VISALE EN 2026 : UNE REFONTE POUR UN MARCHÉ LOCATIF EN MUTATION

En Île-de-France, le plafond peut désormais atteindre 1 940 €, un niveau nettement supérieur à celui des années précédentes.

Autre changement structurant : **la durée de la garantie**, recentrée sur les trois premières années du bail. Ce choix n'est pas anodin. Les statistiques d'Action Logement montrent que les incidents de paiement surviennent principalement au début de la location, période où les situations professionnelles et financières sont les plus instables. En concentrant la couverture sur cette phase critique, Visale optimise son efficacité tout en préservant l'équilibre financier du dispositif.

La réforme 2026 marque également une ouverture vers de **nouveaux publics**. Les travailleurs saisonniers, souvent confrontés à des refus de location faute de garant, deviennent pleinement éligibles, quel que soit leur lieu d'habitation. Cette évolution s'ajoute à une meilleure intégration des jeunes actifs, des étudiants sans soutien familial, des salariés en mobilité ou encore des travailleurs précaires. L'objectif est clair : fluidifier l'accès au logement pour des profils essentiels à l'économie mais traditionnellement fragilisés dans leurs démarches locatives.

Les conditions de ressources évoluent elles aussi. Le plafond est relevé à 1 700 € nets mensuels, une adaptation nécessaire face à l'inflation et à la progression des salaires. Cette revalorisation élargit mécaniquement le nombre de bénéficiaires potentiels et permet à des travailleurs modestes, souvent exclus des dispositifs classiques, de sécuriser leur accès au logement.

Ces ajustements s'inscrivent dans un mouvement plus large de modernisation. Les démarches en ligne sont simplifiées, les critères harmonisés, et la communication renforcée auprès des professionnels de l'immobilier. La nouvelle Visale s'impose comme un outil intéressant pour sécuriser les locations et faciliter l'accès au logement dans un contexte où chaque mètre carré compte.

Fiche pratique pour les locataires

1 - Quoi sert Visale ?

Visale est une **garantie gratuite** proposée par Action Logement. Elle remplace le garant physique et couvre les **impayés de loyers** durant les **3 premières années du bail**. Elle peut aussi couvrir certaines dégradations locatives selon les cas.

2. Qui peut en bénéficier en 2026 ?

Vous êtes éligible si vous êtes :

- **Jeune de 18 à 30 ans** (étudiant, salarié, alternant, demandeur d'emploi),
- **Salarié de plus de 30 ans** gagnant jusqu'à **1 700 € nets/mois**,
- **Travailleur saisonnier**, quel que soit votre lieu d'habitation,
- **Salarié en mobilité**, en période d'essai ou en contrat précaire,
- **Étudiant sans garant**, y compris boursier ou étranger.

Bon à savoir :

Aucun garant physique n'est nécessaire si vous présentez un visa Visale valide.

.../...

... LA GARANTIE VISALE EN 2026 : UNE REFONTE POUR UN MARCHÉ LOCATIF EN MUTATION



3. Quels logements sont concernés ?

- Location vide ou meublée dans le parc **privé**,
- Résidences étudiantes ou foyers jeunes travailleurs **éligibles**,
- Logement principal uniquement.

Plafonds de loyers 2026

- Jusqu'à **1 940 € en Île-de-France**,
- Plafonds revalorisés dans les grandes agglomérations de + 100 000 habitants.

4. Ce que Visale prend en charge

✓ Impayés de loyers

- Jusqu'à 36 mois d'impayés sur les 3 premières années du bail,
- Action Logement avance les sommes au bailleur, puis vous remboursez ensuite selon un plan adapté.

✓ Dégradations locatives (selon conditions)

- Une partie des réparations peut être prise en charge.

5. Ce que Visale ne couvre pas

- Les loyers impayés **au-delà de 3 ans**,
- Les locations saisonnières ou de courte durée,
- Les colocations **sans bail individuel**,
- Les logements sociaux (HLM).

6. Comment obtenir votre visa Visale ?

1. Créez votre compte sur **visale.fr**,
2. Déposez votre demande de visa (5 minutes),
3. Recevez votre **visa certifié** (souvent immédiat),
4. Présentez-le au propriétaire avant la signature du bail,
5. Une fois le bail signé, le bailleur valide votre visa sur la plateforme.

Important :

La demande doit être faite **avant** la signature du bail.

7. Vos obligations en tant que locataire

- Payer votre loyer normalement,
- Prévenir Visale en cas de difficulté de paiement,
- Rembourser Action Logement si Visale a avancé des loyers,
- Maintenir le logement en bon état.

8. Avantages pour vous

- Pas besoin de garant familial,
- Accès facilité aux logements dans les zones tendues,
- Gratuit, rapide, reconnu par la majorité des bailleurs,
- Sécurise votre dossier même avec un contrat précaire.

9. Conseils pratiques

- Faites votre demande **dès que vous commencez vos recherches**,
- Vérifiez que le loyer du logement respecte les plafonds,
- Gardez une copie de votre visa et du bail validé,
- En cas de problème financier, contactez Visale **avant** le premier impayé.

AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT : TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Un décret du 12 février 2026 (n° 2026-84) réforme en profondeur les règles de traitement des impayés de dépenses de logement pour les bénéficiaires des aides personnelles au logement (APL, ALF, ALS). Il renforce la coordination entre bailleurs, organismes payeurs (CAF/MSA) et acteurs de la prévention des expulsions, tout en clarifiant les critères d'impayé et les modalités de maintien ou suspension des aides.

Un cadre juridique modernisé

Le décret s'inscrit dans la continuité de la loi ALUR, qui posait déjà le principe du maintien de l'aide pour les allocataires de bonne foi. Il actualise et harmonise les procédures afin de mieux prévenir les expulsions et de sécuriser les bailleurs. Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2027.

Une nouvelle définition de l'impayé

Le texte remplace l'ancienne définition, jugée complexe, par deux critères simples et cumulatifs :

- trois mois après un premier défaut de paiement, si la dépense de logement n'est toujours pas réglée, quel que soit le montant,
- ou lorsque la dette atteint 450 € (loyer + charges).

Cette clarification permet un signalement plus précoce et une meilleure réactivité des organismes payeurs.

Un rôle renforcé pour la CCAPEX

La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) devient un acteur décisionnaire :

- elle peut se prononcer sur le maintien ou la suspension des droits APL en cas d'impayé,
- elle participe à la coordination entre bailleurs, CAF/MSA et services sociaux.

Ce rôle accru vise à éviter les ruptures de droits et à favoriser les solutions amiables.

Vers une généralisation du versement direct

Le décret facilite le versement direct de l'aide au bailleur :

- le signalement d'un impayé devient plus rapide grâce au seuil de 450 €.
- le versement direct peut être mis en place plus systématiquement pour sécuriser le paiement du loyer.

Conséquences pour les acteurs

Pour les locataires :

- maintien de l'aide si la bonne foi est reconnue,
- accompagnement renforcé via la CCAPEX,
- risque de suspension en cas d'absence de démarches ou de refus de solutions.

Pour les bailleurs

- procédure de signalement simplifiée,
- sécurisation accrue grâce au versement direct,
- obligation d'une approche plus coordonnée avec les organismes payeurs.

EN BREF...

LES LOYERS DU PARC PRIVE EN FRANCE



L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) a publié l'édition 2026 de son étude de référence sur les loyers du parc privé en France, basée sur les données collectées en 2024 par le réseau des Observatoires locaux des loyers (OLL). Cette édition met en lumière une hausse généralisée des loyers, avec des augmentations comprises entre + 1 % et + 6 % dans toutes les villes couvertes par les OLL entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024, très proches de l'Indice de référence des loyers (IRL) à + 3,5 % en moyenne.

Les disparités géographiques restent marquées : les loyers médians hors charges pour un appartement de trois pièces varient de 6,8 €/m² à Bressuire à 24,2 €/m² à Paris intra-muros, un rapport de 1 à 3,5. Les grandes métropoles et zones dynamiques comme Aix-Marseille (12,1 €/m²), Montpellier (12 €/m²), Lyon (11,9 €/m²), Bordeaux (11,5 €/m²), ou encore Annemasse (14,5 €/m²) affichent des niveaux élevés, tandis que des villes comme Châteauroux, Montbéliard ou Alençon restent sous les 9 €/m².

Une surprise majeure de cette étude est la concurrence inattendue entre le parc privé et le parc social : dans un quart des agglomérations observées, les loyers les plus bas du parc privé sont inférieurs aux loyers les plus élevés du parc social. Ce phénomène, observé notamment à Montbéliard, Alençon ou Châteauroux, révèle une porosité entre les deux marchés, surtout dans les territoires peu tendus où la faible demande tire les loyers du privé vers le bas.

Le dispositif d'encadrement des loyers dans les zones tendues, qui fixe l'IRL comme plafond d'augmentation, explique en grande partie la proximité des évolutions des loyers du privé avec l'IRL. Le réseau des OLL, porté par des ADIL, agences d'urbanisme et l'OLAP, couvre aujourd'hui 67 agglomérations, soit environ 54 % du parc locatif privé français.

AFOC