

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



22 septembre 2025

Enquête sur l'état des lieux du parc social

Chaque année les bailleurs sociaux adressent une enquête de satisfaction aux locataires HLM. Si 74% se déclarent satisfaits de leur logement, 26% en sont mécontents, soit 2,86 millions de personnes. La CLCV a interrogé ses représentants et associations locales pour décrire l'état des lieux du parc social, alors que la situation financière des locataires continue de s'aggraver.

Notre enquête au sein des 250 bailleurs sociaux où nous représentons les locataires dénombre de nombreux manquements concernant les obligations de décence des logements (humidité, présence de nuisibles), la gestion des charges locatives (montants trop élevés, régularisations tardives, difficultés pour contrôler les dépenses), les problèmes d'entretien des résidences (vétusté, absence de nettoyage), et d'insécurité (dépôts sauvages, dégradations, squats). Les témoignages de locataires chez les bailleurs Logirep, Erilia, 13 Habitat et I3F illustrent ces problèmes récurrents et sont concordants avec les enquêtes annuelles réalisées par l'ANCOLS.

Malgré les alertes et demandes répétées des associations de locataires, nous constatons chez plusieurs bailleurs un manque d'investissement dans les relations locatives, notamment l'absence de gardiens dans les résidences, une mauvaise réactivité en cas de problème (fuite d'eau, pannes), et des prestations toujours plus chères et de qualité relative. La flambée des charges, liée en partie à la hausse des prix de l'énergie, n'explique pas les retards des régularisations de plusieurs années et les difficultés des locataires pour contrôler les montants réclamés. Certains bailleurs réclament plusieurs milliers d'euros à des ménages en une seule fois, alors que 34% des locataires HLM vivent sous le seuil de pauvreté et que les impayés se multiplient sur l'ensemble du territoire.

La rénovation énergétique des logements est également source de contentieux répétés. La concertation des travaux entre bailleur et locataires, pourtant obligatoire dans la loi, est peu respectée, alors que les locataires contribuent directement à leur financement via des hausses de loyers. Ces travaux souffrent également de délais de plus en plus longs, alors que le parc social nécessite un investissement important pour les résidences les plus anciennes. Ils sont également souvent inadaptés aux besoins des ménages, alors que les locataires HLM sont

vieillissants (53 ans en moyenne selon l'Insee). Des solutions existent toutefois, avec une présence locale des bailleurs, un renforcement du suivi des demandes et propositions des locataires, et un soutien aux associations locales.

Dans un contexte budgétaire contraint, la CLCV appelle les bailleurs sociaux et l'État à œuvrer au bénéfice des locataires, en renforçant enfin la concertation locative et à investir davantage dans la qualité des services, pour qu'un logement social de qualité soit disponible à l'ensemble des locataires.

Contacts

M. Jean-Yves MANO (jy.mano@clcv.org / 06 81 99 31 50)

M. Guillaume AICHELMANN (g.aichelmann@clcv.org / 06 99 63 73 87)