



Octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES 2026

LES MÉMOS DE L'UNAFO

SOUTENIR LES RÉSIDENCES SOCIALES, C'EST AUSSI **REVOIR LES MODALITÉS D'INDEXATION DES REDEVANCES**

Les résidences sociales proposent des solutions de logement adaptées et abordables à une grande diversité de publics : travailleurs précaires, de première ligne, jeunes, en mobilité ou saisonniers, mais aussi bénéficiaires de minima sociaux, familles monoparentales. Elles concourent significativement à l'accompagnement des personnes confrontées à des difficultés dans leur parcours résidentiel et aux sorties de la rue ou de l'hébergement.

Pour produire plus de logement accompagné, ce à quoi nos adhérents sont prêts à s'engager, il convient de stabiliser le modèle économique des résidences sociales.

Depuis plus d'une dizaine d'années, l'évolution rapide des charges des gestionnaires par rapport à celle de leurs produits, aggravée par l'inflation brutale du coût des énergies, rend intenable le modèle économique du logement accompagné.

DES OBJECTIFS AMBITIEUX PRÉVUS PAR LE PLAN LOGEMENT D'ABORD

25 000 LOGEMENTS

EN RÉSIDENCES
SOCIALES ET
FOYERS DE JEUNES
TRAVAILLEURS

10 000 PLACES

EN PENSIONS
DE FAMILLE ET
RÉSIDENCES ACCUEIL

NOS PROPOSITIONS

À RETROUVER SUR

» unafo.org/PLF2026

Revenir à une indexation des redevances en résidences sociales selon un indice composite passe par 3 étapes, **dont la première incombe au Parlement :**

- » **Modifier l'article L 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation**
- » **Publier un décret** définissant la pondération de l'indice composite.
- » **Prendre en compte dans le prochain arrêté fixant le calcul de l'APL** des conséquences de la réforme (nouvelle indexation des plafonds) pour maintenir la solvabilité des personnes logées en résidences sociales. D'après nos estimations, si l'indice composite avait été conservé, l'impact budgétaire pour l'État aurait été inférieur à 5 M€ par an sur un budget total consacré aux aides au logement de 15,4 Mds d'€. **Ce point est évidemment une condition essentielle de la réforme.**

LES REDEVANCES DANS LE LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Les gestionnaires de résidences sociales facturent à leurs résidents une redevance toutes charges et prestations comprises, et non un loyer et des charges régularisées annuellement. Ce modèle est extrêmement protecteur pour les personnes logées, puisque c'est le gestionnaire qui assume les évolutions du coût des charges.

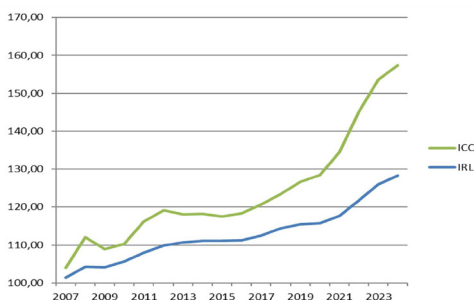
L'INDEXATION DES REDEVANCES

Depuis 2009 (article 65 de la loi MOLLE du 25 mars 2009), l'indexation des redevances est basée sur le seul Indice de référence des loyers (IRL), et non sur un indice composite qui avait court jusqu'alors. L'IRL « correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer ». L'IRL n'est pourtant pas adaptée aux résidences sociales. En effet, il ne prend pas assez en compte le poids de l'entretien, de l'énergie, des fluides et des services.

QU'EST-CE QU'UN INDICE COMPOSITE ?

Un indice composite permet de tenir compte de plusieurs facteurs : l'Indice de Référence des Loyers (IRL), l'évolution des dépenses de fluides et de chauffage supportées par le gestionnaire et l'évolution des dépenses de maintenance supportées par le gestionnaire.

La différence sensible entre l'indice composite et l'IRL tient en effet à la très faible pondération de dépenses spécifiques au secteur des foyers et résidences sociales dans l'IRL.



L'Union professionnelle du logement accompagné (Unafo) rassemble **198 acteurs** qui gèrent près de **155 000 logements** en résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil, foyers de jeunes travailleurs, résidences jeunes et foyers de jeunes travailleurs dans l'hexagone et l'outre-mer.

» unafo.org

CONTACT

Arnaud de Broca, délégué général
arnaud.debroca@unafo.org
06 20 51 04 83