



COLLECTIF  
ASSOCIATIONS  
LOGEMENT

# L'ÉTAT NE PEUT PLUS DÉTOURNER LE REGARD

Crise du logement et de l'hébergement

Dossier de presse - 9 juillet 2026



# INTRODUCTION

Les reculs se multiplient concernant le droit au logement, à mesure que les besoins augmentent. Cette année encore, de tristes records ont été atteints concernant les expulsions locatives ou encore le nombre de morts de la rue. De nouveaux chiffres viennent également documenter la réalité du mal-logement, concernant l'hébergement chez les tiers ou encore le mal-logement des voyageurs. **Les attaques se succèdent**, à l'image de la suppression des APL pour les étudiants étrangers non boursiers ou encore des récentes dispositions votées dans le cadre de la loi Ripost.

## Quelques chiffres-clés sur le mal-logement :

Près de

**25 000**

expulsions locatives en 2025

**929**

morts de la rue en 2025

**350 000**personnes sans  
domicile en 2025**2,9 MILLIONS**de ménages en attente  
d'un logement social

Nos associations n'ont cessé d'alerter et d'interpeller les décideurs politiques pour que le logement soit au cœur des débats et des politiques publiques, **d'autant plus à l'aube de l'élection présidentielle**. Si aujourd'hui, le gouvernement prétend vouloir légiférer au plus vite pour répondre à une crise inédite en matière de logement, **le projet de loi porté par le ministre du Logement ne répond pas aux besoins et attentes des associations, comme des mal-logés**.

Dans ce dossier presse, le Collectif des Associations pour le Logement souhaite alerter sur la situation alarmante de l'hébergement d'urgence, sur les conséquences sociales de la canicule mais aussi revenir sur les chocs de relance et de confiance ambitionnés par le gouvernement.



# L'HÉBERGEMENT D'URGENCE À SATURATION

Depuis des années, et particulièrement dans le cadre de notre recours contre l'Etat pour Non-assistance à personnes mal logées, **le Collectif des Associations pour le Logement alerte sur la saturation de l'hébergement d'urgence et la mise en péril de ce droit par l'Etat.**

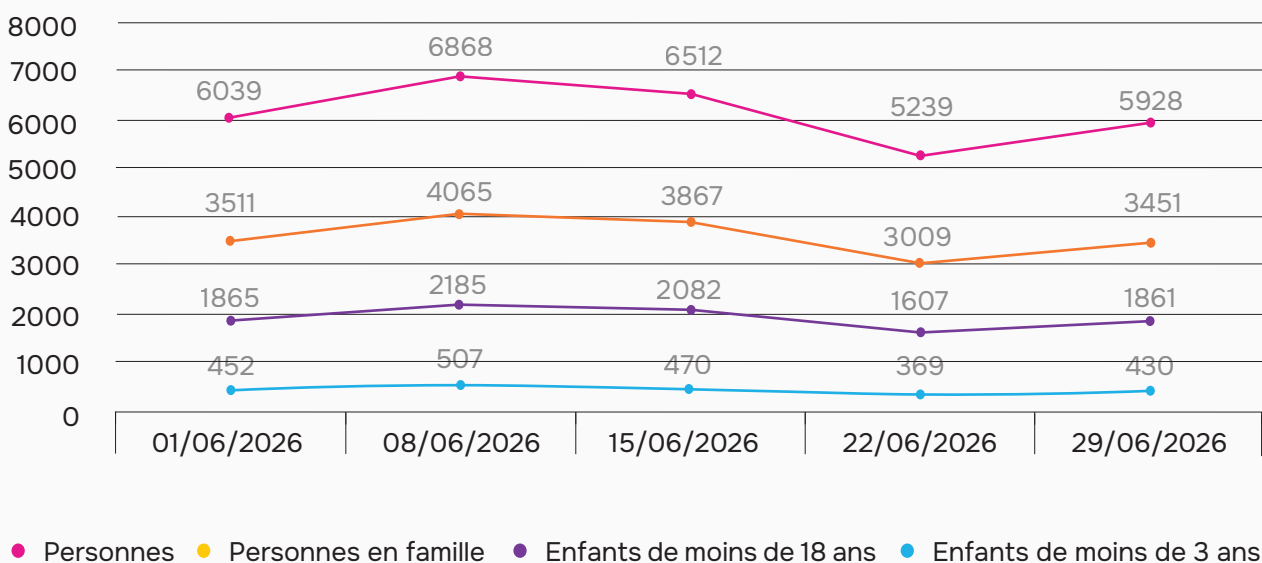
## a. Des besoins qui augmentent continuellement face à des moyens en baisse.

Cette année encore, la situation s'est drastiquement complexifiée concernant le droit à l'hébergement d'urgence. D'une part, **le nombre de demandes non-pourvues au 115 est toujours en augmentation.** Si la situation semble s'être améliorée sur le papier ces dernières semaines, avec un nombre en baisse, celle-ci ne semble pas être en phase avec les remontées sur le terrain de nos associations et partenaires. A Lyon, ce sont **379** enfants qui dorment à la rue, d'après le collectif Jamais sans toit.

## Evolution des personnes en DNP en juin 2026 au niveau national

Le mois de juin a été marqué par une canicule de plusieurs jours qui a commencé le lundi 22/06/26. Entre le 22/06 et le 15/06, il y a 1 273 personnes en DNP en moins, soit une diminution de 20%, passant de 6 512 personnes à 5 239 personnes.

### Évolution des personnes en DNP en juin 2026



Parmi les 1 273 personnes en DNP en moins entre le 15 et le 22 juin, 858 sont en famille, soit 67%.

La semaine suivante, le lundi 29/06/26, le nombre de personnes en DNP augmente à nouveau passant de 5 239 personnes à 5 928 personnes, soit une augmentation de 13% correspondant à 689 personnes.

➔ Dès que la situation climatique s'améliore, le nombre de personnes non hébergées, faute de places disponibles ou compatibles, augmente de nouveau.

**Le Collectif des Associations pour le Logement alerte sur la réponse insuffisante de l'Etat face à des besoins qui ne cessent d'augmenter.** Lors du dernier débat budgétaire, nos associations, en lien avec les parlementaires, avaient permis d'obtenir un amendement de 200 millions en Commission des finances de l'Assemblée et de plus de 100 millions au Sénat, en séance, afin de sincériser le budget dédié à l'hébergement d'urgence et garantir l'effectivité des 203 000 places annoncées par l'Etat. Nous déplorons la décision du gouvernement qui est revenu sur cette avancée importante par 49.3. fragilisant à nouveau et ce depuis des années la réalité du nombre de places disponibles pour accueillir et accompagner les personnes.

**Les conséquences de ce choix politique sont aujourd'hui concrètes** pour les associations, avec des places supprimées par centaines, 1 200 places en hôtel selon le SamuSocial de Paris, 400 en PACA, ou encore à accès à l'hébergement d'urgence qui n'est plus garanti pour les ménages dits à droits incomplets à Strasbourg, avec la fermeture au 31 décembre 2026 de 822 places.

**b. En Île-de-France, un recours quasi systématique aux sas d'hébergement qui préoccupe et interpelle nos associations.**

En réponse à la saturation du parc d'hébergement en Ile-de-France, des "sas" en régions dans un objectif de réduction du nombre de personnes sans-abris dans la région francilienne. Ces sas proposent une solution d'hébergement sur une durée pouvant aller de 3 jours à 3 semaines. Selon un rapport de la Cour des comptes, 8 325 personnes ont été orientées dans ces dispositifs entre le début de leur mise en œuvre en 2023 et octobre 2025, soit en moyenne 2 600 personnes par an.



3 ans après la mise en place de ce dispositif, nos associations déplorent une utilisation par l'Etat, **systématisé** de ce dispositif **comme unique solution de prise en charge pour les personnes concernées**. Des familles avec des enfants scolarisés, des personnes inscrites dans un parcours de soin ou ayant une situation professionnelle stable, peuvent se retrouver contraints de partir d'Ile-de-France pour obtenir un hébergement durant seulement 3 semaines – ou moins, dans un lieu où ils n'ont aucune attache.

Cette mauvaise orientation au sein des sas a des répercussions concrètes sur les sorties du dispositif. Une grande partie des personnes orientées regagnent finalement l'Ile-de-France après leur courte prise en charge, se retrouvant sans solution durable en province.. Pour les autres, nombreux sont ceux qui rejoignent des campements en région d'après les observations de la Cour des Comptes. Aucun suivi de ces personnes n'est assuré par la suite. Si ce dispositif par principe peut être intéressant, son pilotage actuel sans aucun suivi des personnes est contre-productif.

## UNE CANICULE QUI FRAPPE PLUS DUREMENT LES PLUS PRÉCAIRES



Alors que la France connaît un troisième épisode de canicule, il est primordial de rappeler que ces fortes chaleurs touchent plus durement les personnes en situation de précarité ainsi que les personnes sans-abris.

### **a. A la rue, une prise en charge minimale de l'Etat et des besoins toujours plus importants.**

Selon une enquête flash réalisée par la Fédération des acteurs de la solidarité, la préparation des territoires et des SIAO face à la canicule a été très variable, avec des décisions prises, dans la majorité des cas, dans l'urgence et sans consigne nationale harmonisée. La FAS souligne des besoins estivaux bien différents qu'en hiver, avec une attention particulière des travailleurs sociaux quant à l'état de santé des personnes vivant à la rue, notamment pour celles ayant des vulnérabilités et étant victimes de violences, par exemple. La FAS a produit dès 2023 suite à une grande enquête 13 propositions pour la gestion de la canicule, non mise en œuvre à ce jour.<sup>2</sup>

1. Canicule : les personnes les plus précaires en première ligne du réchauffement climatique

2. <https://www.federationsolidarite.org/app/uploads/2023/07/Propositions-VF-1.pdf>



Pendant les canicules, les horaires des accueils de jour sont élargis, tout comme les parcours des maraudes. A cela s'ajoute l'extension de dispositifs de bains-douches, d'ouvrir des parcs et jardins la nuit, mais aussi l'ouverture par certaines communes de salles municipales de repos, climatisées.

D'après les remontées de la FAS, **on compte 1 101 places supplémentaires** en hébergement d'urgence pour la séquence canicule qui a touché le pays jusqu'au 28 juin. Ces places se trouvent principalement à l'hôtel social, en halte de nuit ou en gymnase.

Nos associations déplorent le manque d'anticipation de l'Etat et le manque de moyens investis pour garantir un accueil digne. De plus, les quelques places ouvertes dans les territoires sont bien trop souvent d'une durée très courte, à l'instar des 400 places ouvertes à Paris et fermées une fois les températures redescendues à 30°, le 29 juin.

Les 350 000 personnes sans-domicile, vivant en hébergement d'urgence, en bidonvilles ou à la rue, sont particulièrement à risque pendant les canicules : car elles dorment à la rue, à même le béton où la température atteint parfois 60°C, car elles peinent à trouver un point d'ombre, un parc, une fontaine, notamment quand les villes sont rendues inhospitalières avec les dispositifs anti-SDF et arrêtés anti-mendicité, ou encore à cause de leur santé dégradée par la vie à la rue, parfois la prise de médicaments, la consommation d'alcool, qui rendent plus vulnérables à la chaleur.



*« Avec la chaleur, c'est dur de se déplacer. On est hébergés à droite, à gauche, on est obligés de beaucoup marcher, de prendre le bus : l'école, l'accueil de jour pour la douche, les restos du cœur, les rendez-vous puis trouver un endroit ou attendre avant de retourner chez la personne qui nous héberge pour le soir. Les enfants sont HS. Ils sont fatigués, ils ne veulent pas avancer, pleurent. »*

**Koffi, mère seule de 2 enfants de 18 mois et 7 ans à Lille.**

**La rue tue, été comme hiver.** 30% des décès de personnes sans domicile surviennent pendant la période estivale, soit autant qu'en hiver, selon les chiffres du collectif Les Morts de la rue. Ces vagues de chaleur sont mortelles. Nous avons d'ores et déjà pu comptabiliser plusieurs décès durant la seconde canicule, en juin, comme à Paris, Argenteuil ou encore Laval.



**Le Collectif des Associations pour le Logement demande l'instauration de plans Grand chaud à destination des plus vulnérables**, en prenant en compte les besoins des personnes concernées, afin de pouvoir garantir plus largement l'accès à des lieux frais, à l'eau, aux transports ou à des espaces de repos climatisés, au-delà de la nécessaire mise à l'abri de nuit et de l'élargissement des maraudes.

## **b. “Tous logés à la même enseigne” ? Pour une prise en compte de la précarité énergétique d'été.**

**Près d'un logement sur deux se transforme en bouilloire thermique en période de canicule et ne protège pas des fortes chaleurs, et 66% des Français ont déjà souffert de la chaleur chez eux.** C'est ce que démontre la Fondation pour le Logement dans sa dernière étude<sup>3</sup>, avec un focus consacré cette année aux quartiers populaires.

Nos associations déplorent l'inaction politique en matière de lutte contre la précarité énergétique. Pire, le Fond vert, destiné aux collectivités locales pour financer l'adaptation des espaces publics au changement climatique a été divisé par trois entre 2024 et 2026, quand le budget alloué à MaPrimeRénov' a été divisé par 4 sur la même période tandis que cette dernière n'a eu de cesse d'être rabaissée par le gouvernement, au détriment des ménages les plus précaires.

En Europe, les 20% les plus pauvres sont deux fois plus nombreux à vivre dans un logement bouilloire que les 20% les plus riches. Ce sont directement ces personnes, parmi les plus vulnérables, qui paient le coût de l'inaction publique : des personnes âgées, des jeunes, des habitants de quartiers populaires.



*“Je vis au 8e étage sans ascenseur sous les toits de zinc dans un 10m2. Dès les 30°C à l'intérieur, les murs et les meubles se réchauffent et l'eau est tiède. À 40°C, ce sont les objets et tout l'air autour qui deviennent chauds, ainsi que l'eau du robinet. La chaleur des toits était brûlante. Ouvrir la fenêtre revenait à faire entrer l'air chaud, la fermer revenait à suffoquer car la chaleur à l'intérieur était trop pesante. Le thermomètre affichait 39, 40, 42°C parfois et la nuit ça descendait à 35°C. Le comble est que c'est le frigo qui chauffait le plus l'appart depuis l'intérieur.*



3. Logements-bouilloires : quartiers chauds !



*Pour supporter, j'avais des glaçons, je mettais une serviette humide sur mon corps et sur ma fenêtre, je mangeais froid, je buvais beaucoup d'eau, je prenais des douches froides, et surtout, je suis partie très vite.*

*En effet, je n'ai ni ventilateur, ni clim, ni rafraîchisseur d'air donc c'était clairement invivable, je suis rentrée chez ma famille (hors de Paris). Depuis, mon appart a retrouvé une température vivable (le seuil de 26°C) uniquement ce matin (le 1er juillet) grâce à l'aération max pendant la nuit. On parle de logement bouilloire, je parle plutôt de logement four."*

Louise, étudiante à Paris

## UN PROJET DE LOI LOGEMENT QUI SONNE COMME LE RECUL SOCIAL DE TROP

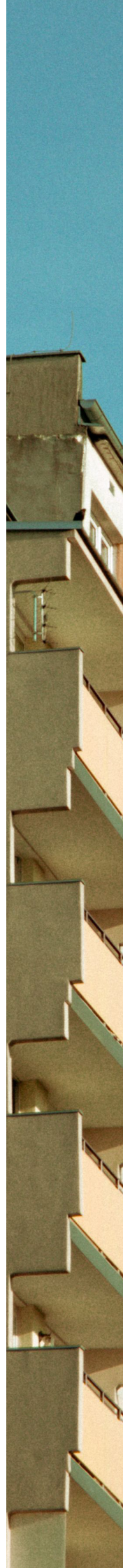
Le projet de loi visant à la relance et la décentralisation du logement a été examiné au Sénat les 7 et 8 juillet, avant un passage à l'Assemblée prévue fin septembre ou début octobre.

Pour rappel, les associations membres du Collectif des Associations pour le Logement, présentes au CNH, ont exprimé à l'unanimité leurs réserves sur ce projet de loi lors de sa présentation. Elles ont attiré l'attention du ministre du Logement sur un texte qui, en l'état, ne leur paraît pas répondre de manière satisfaisante aux besoins en matière de logement et qui a été élaboré sans qu'elles aient été associées à sa préparation.

Comme nous l'avons vu, ce projet de loi s'inscrit dans un **contexte de forte crise du logement**, à laquelle le ministre du Logement Vincent Jeanbrun prétend répondre par un choc de relance à travers ce texte.

Ce constat de baisse de l'offre locative et d'effondrement de la production de logements financièrement accessibles est évidemment partagé, et déploré, mais les solutions apportées par le gouvernement n'y répondent pas.

**La production de logements sociaux est très insuffisante depuis plusieurs années** successives : si un peu plus de 100 000 logements sociaux ont été financés en 2025, la production est restée sous cette barre les cinq années précédentes.



**Ce déficit durable de production creuse toujours plus l'écart avec la demande** qui, elle, progresse : 2,1 millions de demandeurs de logement social en 2021, 2,9 millions fin 2025. D'autant que **nous manquons cruellement de logements très sociaux**, des PLAI, ce qui conduit la majorité des ménages sous plafonds PLAI à se voir attribuer des logements trop chers pour eux ou à se voir refuser une attribution pour "ressources insuffisantes". Cette production de logements sociaux en berne s'explique notamment par la ponction que représente la RLS sur le budget des bailleurs ainsi que par la baisse des aides à la pierre et le désengagement de l'Etat en la matière ces dernières années.

Si le texte aborde quelques sujets importants, comme un PNRU 3, **il contient également, dans sa version initiale, de nombreuses attaques, notamment en direction des mal-logés.**

**a. 3<sup>e</sup> Programme national de renouvellement urbain : des attentes concernant le budget, la concertation des habitants et les démolitions systématiques.**

S'il est indispensable d'investir dans l'amélioration des conditions de vie des quartiers populaires, les projets de rénovation urbaine ont souvent un **coût social, économique et écologique important**. Dans l'exposé des motifs de son projet de loi, le gouvernement ne cache pas son ambition de transformer certains quartiers, notamment dans les villes concernées par les révoltes urbaines en 2023, dans une logique sécuritaire qui transparaît clairement.

Aussi, si le PNRU 3 est nécessaire, ce programme doit être mené **sans démolition systématique**, dans une approche fine tenant compte des besoins et ressources des habitants et privilégiant les réhabilitations. L'aménagement ne doit pas se faire au détriment des habitants dans une logique de remplacement, en produisant des logements plus chers.

**b. La relance du logement ne peut pas se faire sans cibler plus socialement les aides fiscales.**

Le dispositif "Jeanbrun" est un dispositif d'amortissement fiscal, ce qui signifie que chaque année, le propriétaire peut déduire de ses revenus fonciers imposables un pourcentage du prix d'acquisition du bien et des charges. Cet avantage fiscal est attractif pour les propriétaires, et coûteux pour les finances publiques. **A ce titre, il devrait être un outil au service du droit au logement.**



Pourtant, comme les dispositifs précédents avant lui, il risque de susciter des effets d'aubaine ou des effets inflationnistes, d'accentuer des inégalités structurelles au profit des propriétaires bailleurs, parmi les plus aisés qui sont ceux qui en bénéficieront le plus. Il n'aura qu'un impact faible sur la production de logements aux loyers accessibles aux victimes de la crise, alors que la vraie lutte contre le mal-logement souffre d'un énorme déficit de financement. **Il pourrait davantage être orienté vers la location solidaire** en offrant un avantage complémentaire aux propriétaires confiant leur bien à une association via l'intermédiation locative, particulièrement aux Agences immobilières à vocation sociale.

**c. « Accélérer les rénovations » en laissant du sursis aux propriétaires bailleurs pour mener leurs travaux : un aveu d'échec.**

L'objectif du projet de loi sur le sujet est clairement affiché : **remettre à la location les passoires thermiques.**

La loi Climat et résilience prévoyait que les logements G soient considérés indécents à partir de 2025, 2028 pour les F et 2034 pour les E. De la qualification d'indécence de ces logements découle une interdiction de les louer à moins de réaliser des travaux pour atteindre la classe légale. Toutefois, cette interdiction de location ne s'applique pas automatiquement, mais uniquement au moment d'une relocation ou du renouvellement du bail (tous les ans pour les meublés, tous les trois ans pour les non-meublés). Surtout, cela implique que le locataire connaisse ses droits et demande au propriétaire de réaliser les travaux.

**Nos associations s'opposent à cet article qui peut envoyer un signal contreproductif envers les propriétaires et risque de maintenir des locataires dans des passoires énergétiques durant plusieurs années de plus**, en dépit des conséquences pour leur santé, sans prévoir de garde-fous ni de contrôles concernant l'engagement de travaux de la part des propriétaires bailleurs, ni de sanction s'ils ne sont pas effectivement et correctement réalisés à l'issue du délai qui leur est accordé, ni encore moins de rabais sur le loyer pour le locataire qui pâtit du retard pris par son bailleur sur le respect de la loi.

Pour rappel, la part de Français ayant souffert du froid dans leur logement a plus que doublé en cinq ans, 36 % des Français ont eu des difficultés à payer leurs factures d'énergie et l'inefficacité énergétique des logements cause 10 000 décès chaque année.



#### **d. La menace d'une hausse des loyers en HLM.**

Le projet de loi prévoit la mise en place de deux dispositifs :

→ le premier permettrait une augmentation des loyers en contrepartie de travaux de rénovation énergétique, sous couvert de revaloriser le patrimoine bâti ancien des bailleurs sociaux,

→ le deuxième, plus général, donne aux autorités organisatrices de l'habitat (AOH) le pouvoir d'augmenter les plafonds de loyers de HLM (hors PLAI) pour favoriser la production et la rénovation du parc social. Cette mesure traduit un désengagement massif de l'Etat dans le développement de l'offre locative sociale, charge qu'il reporte sur les locataires du parc social en tendant vers un modèle d'autofinancement de la production locative sociale qui exclurait de facto les ménages les plus modestes.

**Nous considérons que ce ne sont pas les loyers HLM qui doivent augmenter, mais l'aide publique aux organismes HLM à la rénovation et à la production de leurs logements**, justement pour que leurs loyers restent bas et accessibles aux plus modestes, qui n'auront aucun autre parc locatif décent sur lequel se reporter. Si les logements PLAI sont quelque peu épargnés, ils seront très insuffisants pour répondre aux 63 % des demandeurs HLM dont les ressources se situent sous leurs plafonds. Comme on peut le craindre, **le piège risque de se refermer sur des organismes HLM qui auront du mal à renoncer à cette recette nouvelle.**

Les loyers des HLM neufs les rendent déjà souvent inaccessibles aux ménages les plus pauvres. Les loyers des HLM récents sont en effet supérieurs de 17 % en moyenne à l'ensemble des loyers HLM (et même de 28 % en Île-de-France).

Une grande partie des ménages les plus précaires, les sans-domicile, les ménages au RSA ou à très bas revenus, auront concrètement de moins en moins accès au logement. Sachant que ces dernières années, comme l'a montré récemment le SDES, la majorité des loyers du parc social dépassent les plafonds de loyers des APL.

**Ces deux dispositifs sont donc très problématiques** quand le parc à bas loyer accessible aux ménages les plus modestes s'érode par disparition mécanique du patrimoine ancien HLMO qui comporte la plus forte proportion de logements compatibles avec le loyer plafond de l'APL. Progressivement remplacé par des logements à loyer plus élevé, PLUS et PLS, sans que les logements PLAI offrent la même accessibilité. La mise en œuvre de ces nouvelles dispositions accentuera donc ces tendances négatives.



## e. Donner du pouvoir aux collectivités, mais pas contre le droit au logement.

Le projet de loi du gouvernement prévoit la possibilité pour l'Etat de déléguer de manière conjointe la gestion de son contingent préfectoral d'attributions Hlm et le respect du DALO aux intercommunalités, et même aux maires à titre expérimental.

Cette mesure irait à rebours de la reconquête du contingent préfectoral par l'Etat, pensée depuis 20 ans pour permettre à l'Etat de mieux jouer son rôle de garant du droit au logement en favorisant les attributions aux ménages prioritaires.

**Cette délégation aux intercommunalités** ne peut se faire hors du cadre d'un contrat intégrant les moyens apportés par l'Etat. En effet, la mise en œuvre du droit au logement opposable ne peut pas être réduite à la procédure de recours et à la gestion de l'attribution des logements sociaux. Pour être appliquée dans de bonnes conditions, la loi nécessite que les politiques du logement assurent la disponibilité d'une offre adaptée en nombre, en prix et en caractéristiques sur les territoires concernés. Or, **en 2025, nous comptons 25 000 relogements pour 39 500 nouveaux prioritaires**, avec une liste d'attente de 115 000 requérants en attente de relogement au 31 décembre 2025, soit plus de 5 ans de relogement au rythme actuel.

Cette délégation concernerait également les recours en matière d'hébergement. Or, une collectivité ne peut pas assumer la responsabilité d'une politique dont tous les moyens et outils sont détenus par l'Etat. La responsabilisation des intercommunalités qui pilotent les politiques locales de l'habitat est souhaitable, mais **ne peut se faire dans le cadre d'un désengagement de l'État**.

**Pour ce qui est de la délégation du contingent préfectoral et du DALO à une commune**, nous estimons que la commune n'est pas la bonne échelle pour le droit au logement. Actuellement le préfet peut proposer un relogement sur une commune non demandée par le requérant, dès lors que l'offre reste compatible avec ses besoins et capacités. En Ile-de-France, c'est le préfet de région qui est chargé de reloger les prioritaires DALO et il peut le faire sur un département autre que celui de la commission de médiation DALO saisie par le requérant.

Outre la délégation du contingent préfectoral et du Dalo aux collectivités locales, ce projet de loi entend également confier aux maires des pouvoirs préoccupants concernant l'attribution des logements sociaux.

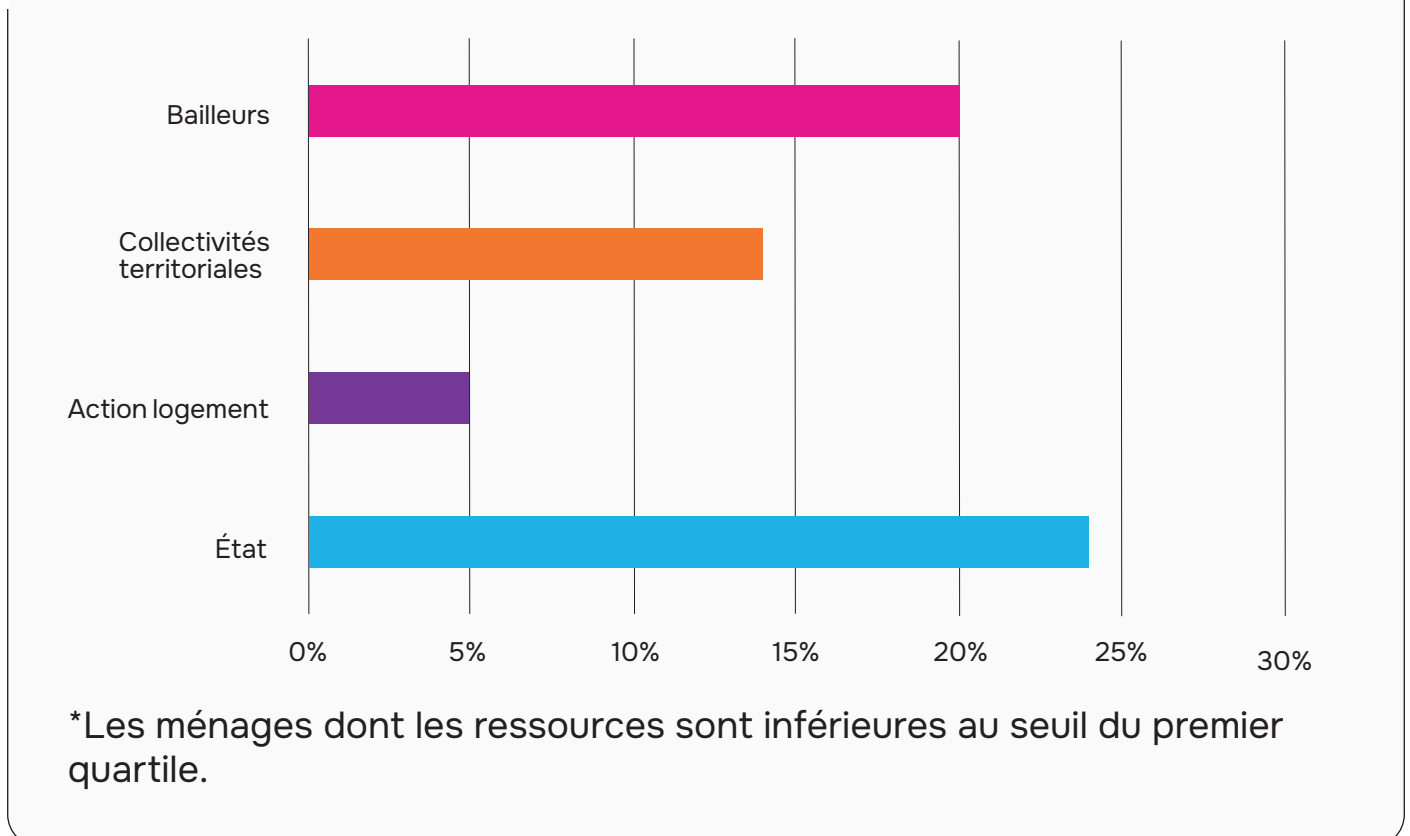


Le maire proposerait désormais un ordre de classement pour l'attribution de chaque logement. Il présiderait également la commission d'attribution (CALEOL). De la même façon, il aurait la présidence d'une nouvelle commission de concertation liée à la mise en location initiale des logements d'une opération de logements sociaux, qui aurait pour rôle la transmission de la liste des candidats proposés à la commission d'attribution. Là-aussi, aucune précision sur les critères qui guideront la constitution de la liste et la prise en compte des publics prioritaires.

**Cette place accrue laissée aux maires est inquiétante car toutes les études montrent que les attributions par les maires ciblent moins les ménages dits "prioritaires".** L'ensemble des réservataires doit consacrer aujourd'hui au moins 25 % de leurs attributions hors QPV aux ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile soit les demandeurs les plus pauvres. Or, on constate que les résultats varient totalement selon les réservataires, et que les maires sont les acteurs les moins vertueux.

Selon une étude de la Drihl, en Ile de France en 2025, la part des attributions au profit des ménages du premier quartile était de 24 % pour le contingent préfectoral, 20 % pour les bailleurs et seulement 15 % pour les collectivités territoriales. **Donner la main uniquement aux maires, c'est donc prendre le risque de sacrifier le relogement de dizaines de milliers de mal-logés.**

#### **Part des attributions hors QPV au profit des ménages Q1\* et ANRU par désignataires, en Ile-de-France, en 2025 selon la DRIHL.**



Enfin, cette mesure a été largement dénoncée lors de la présentation du projet de loi au CNH et ne fait l'objet d'aucune demande des maires, pas plus d'ailleurs que celle d'une délégation de la gestion du DALO.

De plus, l'article 10 prévoit un droit de veto du maire au prétexte relativement flou de "l'ordre public" pour les attributions de logements sociaux, qui pourrait avoir des conséquences sur des familles entières. La commission des affaires économiques du Sénat est même allée plus loin en donnant un droit de veto général aux maires, sans motif précis, y compris aux maires de communes carencées au titre de la loi SRU pour leur manque de volonté de produire du logement social.

**Ces nouveaux pouvoirs font planer de vrais risques en termes de transparence, au profit du clientélisme, d'exclusion des personnes précaires dans certaines communes voire de discriminations, notamment racistes, dans l'accès au logement.** Ils risquent aussi de manière générale de renforcer la "préférence communale", qui reste une forme de discrimination au détriment des plus précaires et de la mixité sociale. Les garde-fous prévus sur ces nouveaux pouvoirs sont bien trop insuffisants.

#### **f. Menace sur le DALO.**

Sans la moindre concertation en amont, l'article 9 du projet de loi a également introduit au dernier moment une disposition visant à supprimer le recours en injonction au titre du DALO, pour le remplacer par une simple procédure administrative. **Cette suppression mettrait en cause l'opposabilité du droit au logement.** En effet, la possibilité d'accès au juge est ce qui définit un droit opposable. Le recours contentieux prévu à l'article L. 441-2-3-1 vise à donner la possibilité au requérant d'obtenir une décision du juge dans un délai raisonnable et selon une procédure simple. Le passage par ordonnance prévu ici est inacceptable, car **il s'agit de dispositions-clés de la loi DALO, adoptées à l'unanimité il y a 19 ans et jamais mises en cause depuis** : d'éventuelles modifications doivent faire l'objet d'un débat au Parlement et non pas passer par ordonnance en catimini, comme le propose ce projet de loi.



## **g. Le Collectif des Associations pour le Logement est mobilisé pour une autre politique du logement.**

Le Collectif des Associations pour le Logement déplore l'absence de propositions dans le texte pour agir sur un certain nombre de causes du logement cher : il ne propose rien sur les prix du foncier, qui bloquent pourtant réellement la production de logements et l'investissement locatif, ni sur l'encadrement des loyers, alors que l'expérimentation dans l'Hexagone se conclut en novembre 2026, ou encore sur la favorisation de l'habitat permanent et la lutte contre la vacance.

Déposé en pleine canicule, **ce texte n'intègre à l'heure actuelle aucun élément de la proposition de loi rédigée par la Fondation pour le Logement "Zéro logement bouilloire"** et propose même un sursis pour la mise en location des passoires thermiques. De la même façon, le projet de loi ne reprend aucune proposition formulée lors du CNR logement, qui avait pourtant mobilisé grandement l'ensemble des parties prenantes.

**Aussi, le Collectif des Associations pour le Logement alerte d'ores et déjà sur des mesures pouvant être intégrées au Projet de loi au cours des débats parlementaires.** Ce projet de loi ne doit en aucun cas servir de prétexte pour attaquer encore plus durement le droit au logement.

Enfin, nous nous opposons fermement à tout amendement visant à assouplir la loi SRU, notamment en intégrant les logements intermédiaires dans le décompte des logements sociaux. Nous rappelons le ministre à son engagement pris devant l'ensemble du Conseil national de l'habitat que son projet de loi ne donne pas un lieu à débat à ce sujet.

## **MISSION GRATALOUP : DES RAPPORTS LOCATIFS À RÉÉQUILIBRER OUI, MAIS DANS LE SENS DES LOCATAIRES**

Parmi les chocs que veut insuffler le ministre du Logement, le choc de "confiance" entre bailleurs et locataires va très prochainement faire l'objet d'un rapport, remis par Sylvain Grataloup, président de l'UNPI, représentant des propriétaires-bailleurs, qui n'est donc pas du tout en position de garantir une position équilibrée. La lettre de mission part du postulat, que nous contestons, selon lequel la loi du 6 juillet 1989 ne correspond plus aux besoins aussi bien des locataires que des bailleurs. Selon nos associations, si les rapports locatifs doivent être rééquilibrés, cela doit se faire avant tout dans le sens des locataires, en abrogeant notamment la loi Kasbarian-Bergé.



Si nous partageons la nécessité de garantir l'application de la loi du 6 juillet 1989 et de lutter contre ses contournements, nous sommes défavorables à toute proposition qui viserait à faciliter la résiliation des baux et in fine les expulsions locatives. Nous nous opposerons également à toute modification qui conduirait à augmenter les loyers, abaisser les critères de décence, accroître les possibilités de congés pour le bailleur ou encore ajouter des clauses résolutoires supplémentaires.

Le Collectif des Associations pour le Logement porte, a contrario, des propositions pour le bon équilibre des rapports entre locataires et bailleurs, qui ont notamment pu être avancées par les Acteurs du Logement d'Insertion (Fapil + Unafo + Soliha + Unhaj) et la Fondation pour le Logement à travers des contributions :

### **a. Rétablir les mesures de prévention des expulsions préalables à la loi du 27 juillet 2023.**

- ➔ le rétablissement des délais du commandement de payer de 6 semaines à 2 mois,
- ➔ le rétablissement du délai entre assignation et audience de 6 semaines à 2 mois,
- ➔ la restauration de la capacité du juge à accorder d'office la suspension de la clause résolutoire.
- ➔ la suppression de la condition de reprise du paiement d'un mois de loyer avant l'audience
- ➔ la prévision d'une mise en demeure obligatoire afin d'acter le non-respect de l'échéancier avant résiliation du bail
- ➔ le rétablissement du délai pour quitter les lieux de 3 mois à 3 ans
- ➔ la suppression de la mention de « mauvaise foi »

A Marseille, une locataire accompagnée par l'association AELH s'est vue assigner pour une dette de 1 800 €. Au jour de l'audience la dette n'était plus que de 250 €, grâce à ses efforts. Mais la locataire – suivant les conseils de l'agence immobilière en charge du bien – n'est pas présente ni représentée. Le tribunal prononce donc l'expulsion « en l'absence de demande de suspension des effets de la clause résolutoire par le bailleur ou le locataire, malgré la reprise du paiement des loyers courants et l'apurement d'une partie de la dette ».

Résultat : une expulsion pour une dette de 255 € et condamnation aux dépens + 500 € au titre de l'article 700. La dette a été multipliée par 4.

Cette situation n'est pas un cas isolé mais représentative de situations de plus en plus régulières dans les permanences d'accès aux droits du réseau ADLH.



## b. Renforcer les dispositifs de prévention des expulsions.

Les démarches d'« aller-vers », les interventions sociales à domicile et les équipes mobiles de prévention des expulsions permettent d'agir avant l'entrée dans le contentieux et de préserver la relation entre bailleur et locataire. Cet accompagnement devrait se mettre en place le plus en amont, dès la constitution des impayés, pour éviter l'accumulation et la dégradation des situations.

Pour ce faire, il est possible de :

- développer les Équipes Mobiles de Prévention des Expulsions (EMPEX) sur l'ensemble du territoire associant juristes et travailleurs sociaux spécialisés ;
- renforcer les financements dédiés à l'intervention sociale à domicile ;
- généraliser les démarches de contact dès le premier impayé afin d'éviter l'engagement de procédures coûteuses et souvent contre-productives ;
- mettre en place un service public de médiation des rapports locatifs, coordonné avec les CCAPEX et les commissaires de justice
- développer les MASP 1 et 2 pour améliorer l'accompagnement à la gestion budgétaire et faciliter la reprise des paiements par la saisie sur compte.



## c. Prévenir les impayés avant leur apparition et créer une garantie universelle des loyers.

Avec la hausse des prix et le déficit de logements financièrement abordables dans les zones tendues, **le marché locatif est devenu extrêmement sélectif** : salaires importants et stables, garants qui inspirent confiance, crainte d'impayés. La caution parentale est injuste pour les locataires et peu efficace pour les bailleurs. Les garanties des risques locatifs privés excluent les locataires précaires. Derrière l'argument financier se cachent régulièrement des motifs moins avouables, comme l'origine, l'âge et les préjugés.

Quant à la garantie Visale, ciblée sur les jeunes et les précaires, elle peine à se déployer massivement, ne garantit pas durablement les propriétaires et porte une forme de ciblage des locataires précaires qui peut paradoxalement les défavoriser, comme le montre le refus fréquent de Visale par les propriétaires.

Nous portons l'idée d'une **garantie universelle des loyers** afin de ramener de la sérénité dans les rapports locatifs, faciliter l'accès égal au logement et le maintien des locataires en difficulté de paiement dans leurs logements et éviter le traumatisme de l'expulsion lorsque sa situation peut être stabilisée ou le temps de retrouver à se reloger.



Ce dispositif n'est porteur d'aucun « aléa moral » dès lors, d'une part, que le locataire reste redevable de son loyer (ou de l'indemnité d'occupation) auprès de l'organisme gestionnaire et, d'autre part, que le plafond d'indemnisation du bailleur limite la prise en charge d'un loyer excessif. La garantie se présente comme une mesure complémentaire à celles destinées à maîtriser le coût du logement, comme l'encadrement des loyers.

De plus, afin de prévenir les impayés et lutter contre le non-recours aux droits, il est nécessaire de :

- ➔ maintenir les aides au logement lorsque celle-ci sont remises en cause du fait de dysfonctionnements administratifs ;
- ➔ renforcer durablement les moyens humains affectés aux administrations et aux préfectures afin que les demandes de renouvellement de titre de séjour soient traitées dans un délai raisonnable ;
- ➔ prévenir les effets d'exclusion liés à la dématérialisation des démarches administratives : multiplier les espaces d'accueil et rendre le réseau France services plus performant ;
- ➔ favoriser l'information des locataires sur leurs droits ainsi que sur les aides et prestations qu'ils peuvent solliciter ;
- ➔ permettre à tous les ménages qui en ont besoin de bénéficier d'un accompagnement social dans les meilleurs délais ;
- ➔ encourager les propriétaires à transmettre annuellement leurs décomptes de charges pour permettre une régularisation régulière, et faciliter l'application effective du paiement échelonné sur 12 mois des régularisations, comme le prévoit la loi.

#### **d. Soutenir et encourager la location solidaire : renforcer les outils de sécurisation et développer l'incitation fiscale.**

Le Plan Logement d'abord 2 a fixé des objectifs ambitieux en matière de logements mobilisés en intermédiation locative qui garantit une mobilisation sociale du parc privé. Atteindre ces objectifs suppose de soutenir activement la Garantie Visale, outil de sécurisation étendu aux acteurs de l'intermédiation locative, la multiplication des fonds de sécurisation régionaux et de renforcer les financements dédiés à la gestion locative adaptée, notamment à l'issue des mesures d'intermédiation locative.

Par ailleurs, pour encourager les propriétaires à devenir des bailleurs solidaires, il est essentiel de prévoir un dispositif d'incitation fiscale qui soit simple, lisible et pérenne. La succession rapide des réformes fiscales nuit à la visibilité des investisseurs et limite l'efficacité des mécanismes de mobilisation du parc privé. Le dispositif Loc'Avantages constitue aujourd'hui un levier pertinent pour encourager la location à loyers abordables, mais son attractivité demeure insuffisante.



Afin de le rendre plus attractif, il est proposé de :

- ➔ Prolonger le dispositif pour donner plus de visibilité aux propriétaires bailleurs ;
- ➔ Autoriser le recours au régime micro-foncier pour les bailleurs qui conventionnent leur logement avec Loc'Avantages ;
- ➔ Passer d'une réduction d'impôt à un crédit d'impôt dès lors que le propriétaire a recours à un organisme agréé pour rester attractif auprès des bailleurs non imposables ou faiblement imposés. Ce crédit d'impôt est toutefois limité à 4 000 € ;
- ➔ Inclure ce crédit d'impôt dans le plafonnement des déductions fiscales à 18 000 € (contre 10 000 € actuellement) du fait de la contribution directe du propriétaire à la mission d'intérêt général des organismes agréés lorsqu'il consent une location solidaire dans le cadre de l'intermédiation locative.

### **e. Pérenniser et généraliser l'encadrement des loyers.**

Le rapport commandé par Matignon à deux économistes, Gabrielle Fack et Guillaume Chapelle, en s'appuyant sur l'expertise des dizaines de collectivités qui l'ont mis en œuvre et demandent sa pérennisation, ne conclut pas à l'abandon de l'encadrement des loyers, et apporte même d'intéressantes pistes de renforcement.

Le rapport montre que l'encadrement des loyers est efficace pour les locataires : il réduit leur loyer, à hauteur de 2 à 4 %, sans pénaliser lourdement les bailleurs. Au contraire, l'effet redistributif est clair puisqu'il retire des revenus des ménages propriétaires, parmi les plus riches en moyenne, pour les redistribuer aux locataires, en moyenne bien plus modestes, tout en reflétant leur catégorie sociale selon les villes : plus aisés à Paris qu'à Saint-Denis, par exemple. Enfin, le rapport ne conclut pas à une baisse de l'offre locative liée à l'encadrement des loyers.

**L'encadrement des loyers doit donc impérativement être pérennisé au plus tôt avant novembre 2026**, étendu à toutes les villes volontaires (Rennes, Marseille, Strasbourg, Nantes, Tours...) et mieux contrôlé. En ce sens, le Collectif des Associations pour le Logement interpelle le gouvernement, qui doit agir au plus vite pour permettre à un texte de loi d'être débattu au Parlement pour sauver l'encadrement des loyers.



## f. Promouvoir la location “longue durée” par la fiscalité et la régulation du marché.

La confiance locative repose également sur la capacité des ménages à se projeter **durablement** dans leur logement. Or, l’attractivité croissante des locations meublées et touristiques contribue à réduire l’offre de logements accessibles en location longue durée. Plusieurs travaux, notamment ceux de l’Inspection générale des finances et le rapport Le Meur sur la fiscalité locative, soulignent que les avantages fiscaux accordés aux locations meublées non professionnelles créent une distorsion économique défavorable à la location nue.

Un **rééquilibrage fiscal** est nécessaire pour encourager la remise sur le marché de logements destinés à l’habitation principale, en :

- supprimant le régime BIC pour les locations meublées non professionnelles afin de les soumettre au régime des revenus fonciers, réduisant ainsi l’écart d’attractivité fiscal ;
- mettant en place un abattement forfaitaire différencié dans le régime micro-foncier, avec un taux de 50 % pour les locations longue durée et de 30 % pour les locations de courte durée ;





**COLLECTIF  
ASSOCIATIONS  
LOGEMENT**



Contact presse :

Angèle Roblot - Fondation pour le Logement :  
[media@fondationpourlelogement.fr](mailto:media@fondationpourlelogement.fr) - 06 23 25 93 79

Charlotte Abello - Fédération des acteurs de la solidarité :  
[charlotte.abello@federationsolidarite.org](mailto:charlotte.abello@federationsolidarite.org) - 06 17 80 03 52