



POUR LE
FONDATION
LOGEMENT

RAPPORT 2025

L'ÉTAT DU **MAL-LOGEMENT** **EN ÎLE-DE-FRANCE**



L'État du mal-logement en Île-de-France 2025

Éclairage régional

Rapport réalisé par :

Rédaction

Fondation pour le Logement des Défavorisés Agence Île-de-France

Éric Constantin

Prestation

Institut Paris Région

Anne-Claire Davy, chargée d'étude Habitat, cheffe de projet ;

Sandrine Beaufils, Philippe Pauquet, chargés d'études ;

Marie Pagezy-Boissier, géomaticienne

Consultante

Ingrid Fourny

Relectures et/ou contributions

Fondation pour le Logement des Défavorisés

Edgar Aubisse, Samia Ayed, Lola Courcoux, Roselyne Courtois, Audrey Daffix-Abbas, Gaëtan Denis, Nicolas Gemon, Jean-François Le Néen, Aline Malard, Antoine Plichon, Églantine Rolin, Marie Rothhahn, Florine Siganos, Khady Sissoko, Lucas Vézard, Marianne Yvon

Fédération des Acteurs de la Solidarité Île-de-France

Isabelle Médou-Marère

Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les gens du voyage

Clément Larhantec

Association départementale(s) pour la promotion et l'accès aux droits des Tsiganes / Gens du voyage

Patrick Briens († 2025, en souvenir reconnaissant)

Consultante, ancienne Présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Nancy Bouché

Réalisation graphique

Atelier444

Isabella Marques

Photographies

Pierre Faure, Ludovic Bruneaux, Erwann Le Gars et Sébastien Godefroy

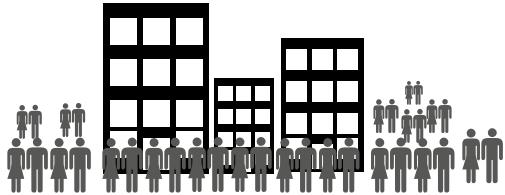
REMERCIEMENTS : Afin de mettre en lumière à la fois l'ampleur et la spécificité des difficultés rencontrées sur ce territoire, l'Agence Île-de-France de la Fondation pour le Logement des Défavorisés s'est appuyée, pour la réalisation de cet éclairage régional, sur de nombreux bilans, études et rapports produits par les associations et les acteurs engagés sur le terrain. Elle tient à les remercier chaleureusement.



SOMMAIRE

LES PRINCIPAUX CHIFFRES-CLÉS	6
INTRODUCTION	8
PARTIE 1. POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE PLUS JUSTE, ÉQUITABLE ET INCLUSIVE	11
SÉLECTIVE, FRAGMENTAIRE ET INÉGALITAIRE : LES REVERS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT	12
DERRIÈRE L'ATTENTE INTERMINABLE D'UN LOGEMENT SOCIAL : LES SOUFFRANCES D'UNE MALTRAITANCE INSTITUTIONNELLE INVISIBLE	27
RÉPARER, PROTÉGER, LOGER : UNE NOUVELLE AMBITION POUR L'ÎLE-DE-FRANCE	37
PARTIE 2. LE MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE : UN SCANDALE ÉVITABLE, L'URGENCE D'AGIR	39
LES PROPOSITIONS DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT	40
LES ACTIONS DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT	59
PARTIE 3 : TABLEAU DE BORD FRANCILIEN	64
L'ABSENCE DE DOMICILE PERSONNEL	65
LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT	77
LES MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT	99
LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS SON LOGEMENT	110
LES BLOCAGES DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	118
GLOSSAIRE	128
BIBLIOGRAPHIE	130

LES PRINCIPAUX CHIFFRES EN 2024 EN ÎLE-DE-FRANCE



VILLES PRINCIPALES
EN NOMBRE D'HABITANTS :

Paris **2 200 000**

La Commune nouvelle
de Saint-Denis **149 000**

Boulogne-Billancourt **120 000**

Montreuil **111 000**

Argenteuil **107 200**

Nanterre **98 000**

L'ÎLE-DE-FRANCE COMPTE :

12,3 millions d'habitants
soit plus de 5,4 millions de ménages

+ 46 400 habitants/an
en moyenne (2011 à 2021)

19 %

de la population
nationale

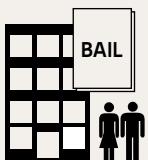
1,3 MILLION DE FRANCIENS MAL LOGÉS

ET PRÈS DE **3 MILLIONS** EN SITUATION DE FRAGILITÉ
VIS-À-VIS DU LOGEMENT

LES **FRANCIENS** SONT À :



47 % propriétaires occupants



28,5 % locataires du parc privé

21,9 % locataires du parc social

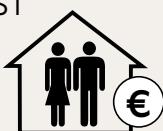
2,6 % logés gratuits



PAR RAPPORT À LA MOYENNE NATIONALE :

LE **REVENU MÉDIAN** ANNUEL/UC DES MÉNAGES FRANCIENS EST DE **+ 9 %** :

25 210 € en 2021
contre 23 080 € en France



LE **PRIX MÉDIAN D'ACHAT** EST DE **+ 83 %** :

4 324 €/m²
contre 2 358 €/m² en France

LE **LOYER MOYEN** DE LOCATION DANS LE PARC PRIVÉ EST DE **+ 55 %**

19,1 €/m²
contre 12,3 €/m² en France

LE **PRIX MOYEN DU M²** À BÂTIR POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE EST DE **+ 148 %** :

245 €
contre 99 € en France

AU NIVEAU NATIONAL, LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE PRÉSENTE :

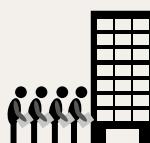
32 %
DES DEMANDEURS DE LOGEMENT SOCIAL

33 %
DES EXPULSIONS LOCATIVES

47 %
DES PERSONNES EN HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE



53 %
DES RECOURS DALO DÉPOSÉS



74 %
DES PERSONNES HÉBERGÉES EN HÔTEL



Sources : RP 2021 et 2022 - Filosofi 2021 - Clameur 2023 - Notaires 2025 - SDES, EPTB 2023.

INTRODUCTION

La Fondation pour le Logement des Défavorisés lutte activement contre le mal-logement et toutes les formes d'exclusion, afin que chacune et chacun puisse vivre dignement et avoir un toit. Ce combat est essentiel car le logement répond à un besoin vital.

Un besoin vital et pourtant, en Île-de-France, de plus en plus de personnes et de familles ont le plus grand mal à accéder à un logement digne ou à s'y maintenir. C'est ce que constatent l'Agence Régionale de la Fondation et son Espace Solidarité Habitat¹. Parmi les 4,3 millions de personnes mal logées dans notre pays, 1,3 million vivent en Île-de-France. Entre dettes locatives, insalubrité persistante, congés pour vente ou relogements inadaptés, les ménages parisiens et franciliens qui nous sollicitent affrontent des réalités multiples mais souvent convergentes : précarisation de leurs ressources, isolement pour faire valoir leurs droits, épuisement dans un environnement administratif complexe et de plus en plus dématérialisé.

En 2024, en Île-de-France, plus de 8 000 ménages ont été expulsés de leur logement avec le concours de la force publique. Un chiffre record qui a bondi de 30 % en 6 ans. Ces réalités font froid dans le dos, d'autant plus que notre région bat déjà d'autres records. Chaque soir, 2 000 personnes² environ sont refoulées des 115 en Île-de-France faute de places parmi lesquelles des centaines de familles et enfants... Cette situation reflète la tension extrême qui pèse sur le logement, dans une région où près de 890 000 ménages sont inscrits en demande de logement social. Ce nombre élevé traduit avant tout un besoin massif et légitime d'accès à un habitat abordable, les loyers du parc social sont en moyenne 2,5 fois moins chers que ceux du parc privé³.

Avec la centaine de partenaires que la Fondation soutient sur tout le territoire francilien, l'Agence sait qu'il existe des solutions pour lutter contre les exclusions et construire une région plus juste et plus solidaire. Les exemples et les bonnes pratiques ne manquent pas et constituent autant de sources d'espoir. À la Fondation, nous restons convaincus que la crise du logement est un scandale évitable.

C'est à partir de ce constat que s'inscrit cette édition 2025 de l'état du mal-logement en Île-de-France.

Cette publication s'organise en trois grandes parties :

- **Partie 1 :** Un appel pour une politique francilienne du logement plus juste, équitable et inclusive. Lors de notre précédente publication en 2022, une large consultation avait révélé un besoin clair : replacer les personnes au cœur des analyses et des solutions. Nous avons donc décidé de donner la parole à celles et ceux qui vivent leurs parcours résidentiels comme un profond déni de justice sociale, celles et ceux qui attendent depuis trop longtemps un logement digne et pérenne.

- **Partie 2 :** Les propositions et les actions de la Fondation en Île-de-France, illustrées par de bonnes pratiques, pour loger davantage et mieux les plus modestes, prévenir les situations d'exclusion et construire une région plus solidaire.

- **Partie 3 :** Un tableau de bord territorial offrant une analyse chiffrée des dynamiques du mal-logement en Île-de-France.

1. L'Espace Solidarité Habitat (ESH) est un lieu d'accès aux droits de la Fondation pour le Logement situé à Paris

2. Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence – IGAS IGF IGA - 2025

3. En Île-de-France, le loyer dans le parc privé est de 19,7 euros par m² contre seulement 7,7 euros dans le parc social.

1,3 MILLION DE PERSONNES MAL LOGÉES ET PRÈS DE 3 MILLIONS DE PERSONNES FRAGILISÉES VIS-À-VIS DU LOGEMENT

L'Agence Île-de-France de la Fondation pour le Logement des Défavorisés présente une estimation du nombre de personnes mal logées en Île-de-France, à partir de chiffres issus de notre exploitation de la dernière édition de l'enquête nationale Logement (2013), ainsi que des premières exploitations provisoires de l'Enquête Nationale Logement 2020 (ENL), en attendant la publication de l'intégralité des données définitives.

Les données grisées n'ont pas pu être mises à jour avec l'ENL 2020 bien que, pour certaines (*) :

- On pressent que ces situations ont beaucoup progressé comme le nombre de personnes en hébergement contraint chez des tiers (d). Au regard des chiffres du Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) : 207 392 demandeurs de logements sociaux se déclaraient hébergés en 2024, soit 30 % de plus qu'en 2019.
- Ou, il soit impossible de dénombrer les doubles comptes comme pour les effectifs des personnes modestes en situation de surpeuplement modéré (k) et ceux ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique (l). Ces effectifs ont pu être mis à jour via l'ENL 2020, ils sont respectivement de 1 347 836 personnes (+141 806, soit + 12 % par rapport à 2013) et 718 645 personnes (- 11 335, soit - 1,6 % par rapport à 2013). Néanmoins, ces chiffres ne figurent pas dans le tableau car il est impossible de dénombrer les doubles comptes avec les autres catégories.

Pour la première fois, la Fondation ajoute une sixième catégorie parmi les différentes formes de fragilité par rapport au logement : l'inadaptation du logement au handicap.

Ainsi, en Île-de-France, 1,3 million de personnes souffrent de mal-logement ou d'absence de logement personnel. Outre ces situations les plus graves, près de 3 millions de personnes sont touchées à des degrés divers par la crise du logement.

NB : les données intégrant une dimension financière ne sont pas comparables aux chiffres nationaux car elles reposent sur une version différente du revenu total annuel des ménages.

PRÈS D'1,3 MILLION DE PERSONNES MAL LOGÉES EN 2025 EN ÎLE-DE-FRANCE

Personnes privées de logement personnel	288 104
Dont personnes sans domicile (a)	125 523
Dont résidences principales à l'hôtel (b)	2 356
Dont habitations de fortune (c)	12 225
Dont personnes en hébergement contraint chez des tiers (d)	148 000 *
Personnes avec des conditions de logement très difficiles (moins les doubles comptes)	977 685
Dont privation de confort (e)	398 531
Dont surpeuplement accentué (f)	634 053
Personnes en FTM non traités (g)	12 945
Gens du voyage sans place en aires d'accueil (h)	4 316
TOTAL DES PERSONNES MAL LOGÉES	1 283 050
PRÈS DE 3 MILLIONS DE PERSONNES FRAGILISÉES PAR RAPPORT AU LOGEMENT EN 2025 EN ÎLE-DE-FRANCE	
Propriétaires occupant un logement dans une copropriété en difficulté (i)	475 993
Locataires en impayés de loyers ou de charges (j)	351 967
Personnes modestes en situation de surpeuplement modéré (k)	1 206 030 *
Personnes modestes ayant eu froid pour des raisons liées à la précarité énergétique (l)	730 000 *
Personnes en situation d'effort financier excessif (m)	1 291 642
Personnes en logement inadapté à leur handicap (n)	93 648
TOTAL DES PERSONNES EN SITUATION DE FRAGILITÉ (SANS DOUBLE COMPTE)	2 936 783

Sources :

(a) Estimations en tenant compte des données connues sur le nombre de personnes sans abri, en habitation de fortune (source Insee), en hébergement collectif, à l'hôtel, en CADA ou hébergées dans un logement associatif (source Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement - Drihl).

(b) ENL 2020, méthode FLD : chambres trouvées et payées par les personnes elles-mêmes, hors hébergement institutionnel.

(c) RP 2021. Personnes habitant dans des locaux impropre à l'habitation et dans des constructions provisoires à usage d'habitation.

(d) ENL 2013, calculs selon méthode FLD. Ce groupe comprend un noyau dur (personnes de 17 à 59 ans hébergées par des personnes sans lien de parenté direct, qui n'ont pas les moyens de décohabiter) ainsi que les plus de 25 ans contraints, après une période de logement autonome, de revenir habiter chez leurs parents ou grands-parents faute de logement autonome, et les personnes de plus de 60 ans hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct. À ce périmètre, semblable à celui des éditions précédentes défini par l'Insee, sont ajoutés les enfants non-étudiants de plus de 25 ans chez leurs parents qui n'ont encore jamais décohabité, souhaiteraient le faire mais n'en ont pas les moyens.

(e) ENL 2020, calculs Fondation pour Logement. Comprend les logements remplissant au moins un de ces critères : pas d'eau courante, douche, WC intérieurs, coin cuisine, ou moyen de chauffage ou façade très dégradée.

(f) ENL 2020. Ménages auxquels manquent deux pièces par rapport à la norme de peuplement : soit une pièce de séjour pour le ménage ; une pièce pour chaque couple ; une pièce pour les célibataires de 19 ans et plus ; pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou s'ils ont moins de sept ans ; sinon, une pièce par enfant.

(g) Liste CILPI 2024 : Résidents déclarés des foyers de travailleurs migrants en attente de traitement fin 2023.

(h) Selon les objectifs des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage, il manque 1 079 places de caravane en aires d'accueil en Île-de-France, soit près de 4 316 personnes si on applique un ratio de 4 personnes par caravane.

(i) ENL 2013, selon méthode de calcul FLD. Il ne s'agit ici que des copropriétaires déclarant habiter dans une copropriété rencontrant des difficultés (impayés nombreux et fréquents, copropriété décrite comme fonctionnant très mal, absence de travaux d'entretien), et non des locataires. Cette définition n'est pas comparable à celle de l'édition précédente.

(j) ENL 2013, calculs FLD.

(k) ENL 2013, calculs FLD. Personnes appartenant à des ménages des trois premiers déciles de niveau de vie auxquels manque une pièce par rapport à la norme de peuplement, à l'exclusion des ménages d'une personne.

(l) ENL 2013, calculs FLD : Personnes appartenant aux trois premiers déciles de niveau de vie et déclarant avoir eu froid au cours de l'année pour des raisons liées à la précarité (privations financières, logement mal isolé ou mal chauffé).

(m) ENL 2013, calculs FLD. Personnes subissant un taux d'effort net supérieur à 35 %, leur laissant un reste-à-vivre inférieur à 650 euros par mois et par UC.

(n) ENL 2013, calcul FLD. Personnes présentant un handicap ou quelques gênes et qui occupent un logement dont la qualité d'usage ne permet pas de pratiquer aisément les activités essentielles de la vie quotidienne (se laver, s'habiller, manger, entrer, sortir, etc.)

PARTIE 1

POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

PLUS JUSTE, ÉQUITABLE ET INCLUSIVE

Amesure que les parcours résidentiels se précaissent, que les conditions de vie se dégradent dans des habitats indignes, que l'attente d'un logement social s'allonge, ce ne sont pas seulement des vies individuelles qui vacillent ou sont mises en suspension, mais les fondements mêmes de notre capacité à vivre ensemble qui sont mis à l'épreuve.

Il serait injuste de passer sous silence les efforts entrepris ces dernières années par les acteurs publics franciliens pour répondre aux besoins des plus démunis. La construction de milliers de logements sociaux, la rénovation de logements dégradés, l'intensification de la lutte contre l'habitat indigne ainsi que le renforcement de l'hébergement d'urgence ou de l'accompagnement social, témoignent d'une volonté d'agir. Ces dispositifs ont permis à de nombreuses familles et personnes isolées de sortir de situations critiques.

Pour autant, les tensions sur le logement restent extrêmement vives et les mécanismes institutionnels et politiques peinent à garantir pleinement les principes essentiels comme la solidarité, l'égalité et le respect de la dignité des personnes.

Lorsqu'un système administratif échoue à répondre aux besoins fondamentaux des citoyens — et, pire encore, contribue parfois à les marginaliser — on peut parler de maltraitance institutionnelle. Cette situation se manifeste pour de nombreux ménages franciliens par l'impossible accès à un logement social, malgré des critères remplis et des situations urgentes.

C'est pourquoi, nous appelons à une nouvelle ambition collective pour la région, fondée sur des politiques du logement plus justes, équitables et inclusives, à la hauteur des défis sociaux franciliens.

SÉLECTIVE, FRAGMENTAIRE ET INÉGALITAIRE : LES REVERS D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT

Dans une région riche comme l'Île-de-France, le droit au logement se heurte parfois à des mécanismes de sélection, de relégation et de contrôle qui fragilisent les plus précaires au lieu de les protéger. Ces difficultés ne relèvent pas uniquement de la pénurie de logements ou de dysfonctionnements techniques : elles traduisent aussi les limites d'un système où les droits à être bien logé deviennent conditionnels, fragmentés et, dans certains cas, inaccessibles.

La crise du logement en Île-de-France met ainsi à l'épreuve un certain nombre de nos principes essentiels pour bien vivre ensemble comme :

- La solidarité, qui vacille sous l'effet d'une gestion souvent déshumanisée des personnes sans-abri ou exilées, à qui l'on oppose des refus de mise à l'abri ;
- L'égalité, qui est minée par des mécanismes d'exclusion visibles ou invisibles qui restreignent l'accès à un logement décent ou discriminent selon l'origine, les ressources ou le statut administratif ;
- Le respect de la dignité qui est mise à mal lorsque des familles, des femmes victimes de violences, des enfants, grandissent dans des conditions indignes ou vivent la violence d'une expulsion.

DES DROITS AU LOGEMENT COMPROMIS : ENTRAVES INSTITUTIONNELLES ET POLITIQUES

Le mal-logement s'ancre d'abord dans la défaillance des dispositifs publics censés garantir le droit au logement et à l'hébergement. En Île-de-France, la saturation des structures, la lenteur des procédures, les inégalités d'accès aux dispositifs ou encore le non-respect des lois comme la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) sont autant de signaux d'un système essoufflé.

Qu'il s'agisse de ménages en demande d'un logement social, de personnes exilées confrontées à des parcours administratifs kafkaïens ou de jeunes majeurs laissés à la rue après leur minorité, le droit à l'hébergement et au logement est bien souvent compromis à différentes étapes du parcours résidentiel. Ces défaillances révèlent une insuffisance de la solidarité institutionnelle vis-à-vis des plus vulnérables.

Saturation, inégalités et fragilité du système d'hébergement

Malgré un triplement du nombre de places depuis 2012, le parc d'hébergement généraliste francilien avec ses 95 015 places est saturé, laissant des milliers de personnes sans solution. Cette insuffisance structurelle est accentuée par une répartition très inégale des places entre les départements franciliens, certains territoires se dégageant largement de leur part de responsabilité. Pire encore, certaines communes adoptent des politiques de répression comme

des arrêtés anti-mendicité⁴, au lieu de répondre par la solidarité.

Faute de places disponibles, des critères de priorisation⁵ ont été instaurés en Île-de-France par le préfet de région dans le cadre unifié des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Ces consignes générèrent ainsi « une rupture d'égalité de traitement des publics à situations comparables sur l'ensemble du territoire » sans pour autant « honorer pleinement la demande »⁶. Les personnes considérées comme prioritaires restent fréquemment sans solution, comme en témoigne le nombre croissant d'enfants non hébergés à la rentrée 2025⁷.

En l'absence de proposition de mise à l'abri, des recours juridiques peuvent être engagés pour obtenir un hébergement. Pourtant, l'État conteste parfois les décisions judiciaires favorables, au motif que d'autres situations seraient encore plus urgentes, exacerbant ainsi la précarité de celles et ceux

Niveau de priorité	Danger représenté par la situation de rue	Critères de priorisation (repères régionaux)
Priorité 1	Danger immédiat pour la personne, risque de dommages irréversibles	<ul style="list-style-type: none"> • Femmes victimes de violences (FVV) nécessitant une mise en sécurité immédiate • Personnes ou couples avec enfants de moins de 3 mois • Femmes enceintes de plus de 6 mois
Priorité 2	Danger pour la personne concernée, avec priorité forte	<ul style="list-style-type: none"> • Familles avec un ou des enfants de moins de 3 ans • Publics médico-sociaux très vulnérables (mobilité réduite, personnes très âgées, maladies chroniques) • Autres FVV ou personnes victimes de violences (PVV) • Jeunes en situation de rue de 18-25 ans sortant de l'ASE
Priorité 3	Danger pour le développement normal	<ul style="list-style-type: none"> • Familles en détresse sans enfants de moins de 3 ans mais avec au moins un enfant de moins de 13 ans) • Personnes de plus de 65 ans • Autres personnes sans enfants mais avec vulnérabilités particulièrement fortes (exemple : rue depuis très longtemps)
Priorité 4	Détresse autre	<ul style="list-style-type: none"> • Familles avec enfants de 13 à 18 ans • Personnes isolées sans enfants • Couples ou groupes d'adultes sans enfants

Source : Cadre unifié du SIAO Île-de-France.

4. L'arrêté interdisant la mendicité dans certains secteurs de Bussy-Saint-Georges (77) et dans un rayon de 50 mètres aux abords des commerces qui devait s'appliquer d'octobre 2024 à octobre 2025 ne sera pas appliqué. La LDH (Ligue des droits de l'Homme) a obtenu sa suspension par le tribunal administratif de Melun.

5. Cadre unifié d'intervention des SIAO et de suivi de leur activité en Ile-de France - décembre 2023.

6. Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence - IGAS IGF IGA - 2025.

7. Selon un rapport de l'Unicef et de la Fédération des acteurs de la solidarité (FAS) d'août 2025, 2 159 enfants étaient sans solution d'hébergement la veille de la rentrée scolaire dont plus de 900 en Île-de-France.

qui attendent une protection. Ce fut le cas, en 2024, pour ce sexagénaire qui avait pu entrer dans un Centre d'hébergement d'urgence (CHU) en Seine-Saint-Denis après être allé devant le juge. Cette décision de justice a finalement été contestée par l'État au motif que d'autres situations étaient bien plus graves et la décision a été annulée.

À cela s'ajoute une instabilité budgétaire chronique qui touche les associations gestionnaires des centres d'hébergement. Leurs financements se sont dégradés au fil du temps : à euro constant, ils ont diminué de 25 % en 20 ans⁸. Les associations se retrouvent en grande difficulté.

Du droit à l'asile à la galère administrative : parcours d'obstacles des exilés

En Île-de-France, le dispositif national d'accueil (DNA), pour les demandeurs d'asile est largement insuffisant : plus de la moitié d'entre eux n'y trouvent pas de places d'hébergement. La situation risque de se tendre encore plus avec les annonces de fermeture. Pour pallier à cette situation, l'État a notamment mis en place les sas de desserrement régionaux pour accueillir les personnes en dehors de l'Île-de-France, avec pour objectifs « de procéder à un examen systématique de la situation administrative des personnes et de proposer une orientation vers un hébergement adapté à leur situation et/ou de prendre les mesures administratives qui s'attachent à leur situation en matière d'asile, de séjour et d'éloignement ». Entre avril 2023 et septembre 2024, 8 700 personnes ont été prises en charge par un des 10 sas régionaux⁹.

Un dispositif dont l'efficacité reste à prouver puisqu'un tiers des demandeurs d'asile passés par les sas n'a finalement pas été hébergé par le DNA¹⁰.

Les personnes hébergées dans les dispositifs du DNA, sont, elles, une fois leur statut obtenu ou déboutées, contraintes de quitter les structures¹¹, parfois sans solution de relogement, puisque l'hébergement dans ces structures n'est pas inconditionnel mais lié à une situation administrative. Ces « présences indues » sont plus élevées en Île-de-France¹² que dans le reste du territoire notamment pour les réfugiés pour lesquels l'accès au logement est compliqué. Les associations gestionnaires se trouvent parfois contraintes par des injonctions à rationaliser les sorties, sous peine de pénalités financières en cas de maintien prolongé de personnes au-delà des délais définis.

D'autre part, les réfugiés ayant des droits établis peuvent rencontrer des obstacles administratifs : leur attestation de prolongation (API) a parfois été refusée comme justificatif pour l'accès au logement social, en dépit des directives officielles. À cela s'ajoute le dysfonctionnement de la plate-forme ANEF (Administration numérique pour les étrangers en France), obligatoire depuis 2021 pour plus de 80 % des demandes de titres de séjour. Loin de toujours atteindre son objectif de simplification, l'ANEF peut, en l'état actuel de sa mise en œuvre, contribuer à fragiliser les parcours de certaines personnes en grande précarité¹³.

Mineurs exilés et jeunes majeurs à la rue : un système de protection et d'accompagnement insuffisant face à l'urgence et la précarité

Des mineurs fuient la guerre, la misère ou l'abandon familial, espérant trouver en France un refuge et une protection. Lorsqu'ils arrivent seuls, ils doivent être pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) qui dépend des Départements. Les pratiques peuvent être différentes d'un département à l'autre néanmoins tous ces dispositifs sont souvent débordés et sous-dimensionnés. Parmi celles et ceux qui sont pris en charge, une partie est hébergée dans des conditions précaires, notamment à l'hôtel, malgré l'in-

8. « Nous sommes passés en mode survie : le cri d'alerte budgétaire des associations » - La Croix, 30 avril 2025.

9. Source : Les jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, Cour des Comptes, Septembre 2025.

10. Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence _ IGAS IGF IGA - 2025.

11. 3 mois renouvelables une fois pour les BPI, 1 mois renouvelable une fois pour les déboutés.

12. En Février 2025, 17 % des BPI sont en présences indues en Île-de-France (contre 7,7 % au national) et près de 6 % des déboutés (contre 5,1 % au national).

Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence _ IGAS IGF IGA - 2025.

13. 10 associations ont déposé en avril 2025 un recours au Conseil d'État pour « carence fautive » dans l'Administration numérique des étrangers en France (ANEF).

terdiction de cette pratique depuis février 2024¹⁴. D'autres, pour qui la minorité et/ou l'isolement ne sont pas reconnus, se retrouvent sans protection et livrés à la rue, exposés à la violence et à l'exploitation. Pourtant des centaines de jeunes ont, finalement, obtenu la reconnaissance de leur minorité¹⁵ après des mois d'errance, à vivre dans des conditions de vie alarmantes, marquées par la faim, l'absence de soins et des troubles psychologiques non pris en charge¹⁶.

Les jeunes majeurs, français ou étrangers confiés à l'ASE, bien que protégés par la loi Taquet (prévue jusqu'à 21 ans), sont parfois abandonnés dès leurs 18 ans, sans hébergement ni accompagnement. L'association AADJAM, qui accompagne sans condition les jeunes de 15 à 25 ans issus de l'ASE en Île-de-France, alerte dans son rapport 2023 : sur 36 jeunes majeurs reçus, 24 étaient à la rue, dont 12 de moins de 21 ans qui auraient dû bénéficier d'un contrat jeune majeur. 11 % des jeunes suivis ont même été hébergés à l'hôtel, malgré leur statut et les textes en vigueur.

Droits sociaux : quand la complexité administrative exclut les personnes sans domicile

Les personnes sans domicile sont confrontées à une série de dysfonctionnements administratifs qui compromettent gravement leur accès aux droits fondamentaux.

La domiciliation, première étape indispensable pour accéder à de nombreux dispositifs sociaux, est devenue un parcours du combattant¹⁷. Les organismes qui en ont la responsabilité sont surchargés, mettent parfois en place des critères abusifs et opposent régulièrement des refus en contradiction avec la législation en vigueur¹⁸. De même, la

14. La loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants, dite loi Taquet, a interdit le recours aux hôtels pour l'hébergement des enfants et jeunes majeurs placés à l'Aide sociale à l'enfance (ASE). Si l'interdiction était immédiate pour les jeunes placés de manière pérenne, pour permettre aux départements de se préparer à la fin de l'hébergement hôtelier auquel certains avaient largement recours, un délai de deux ans durant lequel la mise à l'abri à l'hôtel était encore possible en cas d'urgence était prévu. L'interdiction complète a pris effet le 1^{er} février 2024.

15. En 2024, Utopia 56 recensait, en Île-de-France, 428 jeunes (382 garçons, 46 filles) qui ont fini par obtenir la reconnaissance de leur minorité devant le Juge des Enfants. Au cours des 6 premiers mois de 2025, ce sont déjà 382 jeunes garçons et 30 jeunes filles recensés par l'association qui ont été reconnus mineurs suite à un recours.

16. Une enquête d'Action contre la Faim menée auprès de 128 jeunes montre que 90 % d'entre eux n'avaient pas quitté la rue depuis plus de trois mois, près de la moitié souffraient de la faim et 64 % déclaraient des problèmes de santé non pris en charge. L'enquête a eu lieu pendant 4 jours en octobre et novembre 2023 au sein de 4 dispositifs fréquentés par les jeunes en recours à Paris.

17. Dans le cadre de la dernière nuit de la solidarité, plus de quatre personnes sans-abri sur dix rencontrées à Paris indiquent ne pas disposer d'adresse/de domiciliation et un tiers des personnes rencontrées dans la Métropole.

18. Par exemple, 57 % des CCAS refusent de domicilier des personnes qui vivent à la rue sur leur commune selon le rapport d'enquête du collectif Domiciliation Île-de-France (plus de détails dans la partie 3 « Tableau de bord »).

19. Illectronisme en Île-de-France : 1,3 million de personnes en difficulté face au numérique - Insee Analyses Île-de-France - No 170 - 31 mai 2023.

20. Source : Rapport 2024 de l'Observatoire de l'accès aux droits et aux soins - Médecins du Monde.

complexité grandissante des démarches administratives pour l'ouverture ou la réouverture de droits et des aides laisse sur le carreau des personnes souvent dépourvues des outils nécessaires pour suivre des procédures dématérialisées sans accompagnement.

L'accès à un interlocuteur physique dans ces services publics est de plus devenu souvent impossible, ce qui plonge les usagers dans une errance administrative où les dossiers disparaissent, les pièces justificatives doivent être renvoyées à plusieurs reprises, et les droits peuvent être suspendus du jour au lendemain sans explication claire. L'évolution vers la dématérialisation renforce encore davantage ces difficultés. Pour les personnes en situation d'illectronisme¹⁹, chaque démarche devient une épreuve supplémentaire, multipliant les déplacements et le stress lié aux procédures incompréhensibles. Les administrations emploient un langage inadapté, truffé de sigles et de formulations complexes, excluant de fait une partie des usagers.

Les personnes vivant dans la rue, souvent atteintes de pathologies chroniques ou psychiatriques²⁰, sont confrontées à un accès restreint aux soins. La saturation de l'hôpital, la pénurie de médecins psychiatres et plus globalement de professionnels dans le secteur du soin génère un manque de coordination entre les hôpitaux, les services psychiatriques et les associations empêche une prise en charge adaptée. Les durées d'hospitalisation sont de plus en plus courtes, ne permettant pas un suivi suffisant.



Le non-respect de la loi SRU : une crise de solidarité territoriale

En Île-de-France, sur les 1 268 communes (en 2022), 421 sont concernées par l'obligation de respecter les seuils légaux en matière de logements sociaux (25 %). Pourtant, selon le bilan triennal 2020-2022, plus de la moitié d'entre elles (229 communes) restent déficitaires.²¹

Certes, des efforts ont été constatés dans certaines communes déficitaires, qui ont accueilli 60 % des nouveaux agréments de logements sociaux sur la période 2020-2022. Mais d'autres communes, réfractaires de longue date, persistent à ne pas respecter leurs obligations. Certaines affichent même un taux de réalisation quasi nul sur la dernière période. L'argument du foncier contraint ou trop cher est souvent avancé. Pourtant, dans des contextes comparables, certaines communes ont su rattraper leur retard. Difficile alors de ne pas y voir un choix politique²².

Autre inquiétude : la forte production de logements sociaux des PLS qui proposent des loyers en moyenne 100 euros plus cher que les logements sociaux à bas niveau de quittance (PLAI)²³. Ainsi, dans certaines communes, plus de 60 % des agréments portent sur des PLS, sans déclenchement de carence. Ce biais contribue à accentuer l'exclusion résidentielle des plus fragiles.

Face à ces manquements, les préfets peuvent prononcer des mesures de carence. Entre 2020 et 2022, 67 communes ont été sanctionnées, avec des prélèvements financiers (22,6 millions d'euros en 2022), et la reprise de certaines compétences. Mais ces leviers restent insuffisants pour enclencher un véritable sursaut solidaire.

21. Source : Bilan SRU de la septième période triennale 2020-2022. Synthèse régionale des propositions de mises en carence des communes pour avis (L.302-9-1 du CCH) - CRHH du 30 novembre 2023.

22. Source : « Les communes face à la loi SRU entre contraintes réelles et manque de volonté politique » - Fondation pour le Logement des Défavorisés - Avril 2024.

23. Loyers moyens des logements mis en service entre 2017 et 2022 : 410 euros pour un PLAI, 440 euros pour un PLUS, 510 euros pour un PLS et 650 pour un PLI. Source : Portrait de Territoire 2024 - AORIF

24. Pourcentage calculé à partir des demandeurs qui ont déclaré leurs ressources, socle de données Drihl au 31/12/2024.

25. Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2023.

26. L'État prône depuis quelques années, via le Fonds national des aides à la pierre (FNAP), la non-augmentation de l'offre très sociale dans les communes disposant déjà de plus de 40 % de logements sociaux (au sens de la loi SRU).

27. Le SDRIF E recommande de limiter le développement des logements PLAI dans les communes où les PLAI et les PLUS additionnés représentent déjà 30 % et plus de l'offre de logement social.

28. Source : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

Logements très sociaux : scandale d'une offre en chute libre, entre choix budgétaires et logiques idéologiques

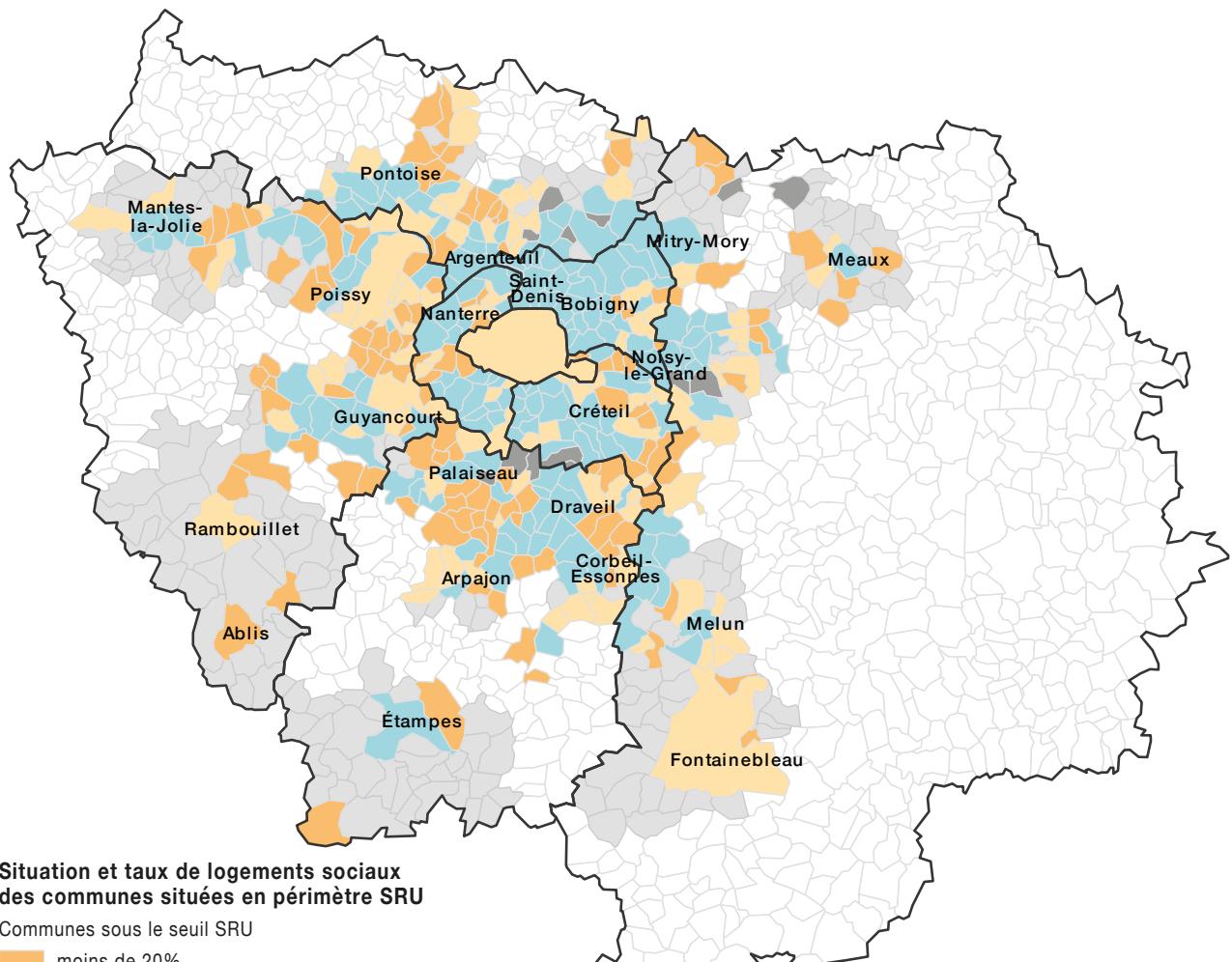
Alors que 63 % des demandeurs de logement social en Île-de-France attendent un logement social à bas niveau de quittance (PLAI)²⁴, seuls 20 % des logements livrés en 2023 en relèvent²⁵. Ces mises en service insuffisantes résultent à la fois de contraintes budgétaires (hausse du coût du foncier, baisse des financements) et d'une volonté politique de limiter ces logements, notamment dans les communes déjà dotées d'un parc social conséquent.

L'État²⁶ et la Région²⁷ Île-de-France encouragent cette réduction orientant ainsi la production vers des logements PLS ou intermédiaires. Derrière ces choix se cache souvent une volonté d'attirer une population plus aisée ou de limiter l'arrivée de ménages précaires au nom de la mixité sociale, parfois en invoquant des peurs infondées.

Beaucoup plus inquiétant, l'Île-de-France a perdu plus de 41 300 logements à loyers assimilés PLAI entre 2012 et 2023, conséquence des démolitions liées à la rénovation urbaine et hors cadre ANRU (voir carte dans la partie 3 « Tableau de bord »). Entre 2012 et 2023, la part des logements loués à des niveaux de loyers assimilés PLAI est ainsi passée de 48,7 % à 39,7 %, illustrant la forte érosion du parc le moins cher alors que la demande explose²⁸.

Mise en œuvre de la loi SRU en Île-de-France

au 1^{er} janvier 2023



* Toutes les communes sont soumises au seuil de 25%, sauf Brie-Comte-Robert (en Seine-et-Marne), Ballancourt, La Ferté-Alais et Itteville (en Essonne), soumises à 20%.

** Commune en décroissance démographique (pas de commune) ou avec une servitude (PEB...) (13 communes).

*** Commune de moins de 1500 habitants dans l'unité urbaine de Paris ou de moins de 3500 habitants hors unité urbaine de Paris (214 communes).

N 0 20 km

© L'INSTITUT PARIS REGION 2025
Source : DGALN/DHUP-PH2,
bilan annuel.



DES INÉGALITÉS D'ACCÈS PERSISTANTES : UN LOGEMENT DIGNE PAS POUR TOUS

L'accès à un logement ne dépend pas seulement de la disponibilité de l'offre. Il est aussi structuré par des mécanismes d'orientation, de sélection, voire d'éviction, souvent invisibles mais bien réels. Dans le parc social, les procédures d'attribution ou l'insuffisante transparence des informations génèrent parfois des parcours d'exclusion silencieux. Au-delà, les conditions de vie des locataires précaires du parc privé révèlent aussi la mise à mal du principe d'égalité avec des relations locataires/bailleurs profondément déséquilibrées.

Malgré les réformes, un accès à l'information des demandeurs de logement social défaillant voire discriminant

Malgré les réformes engagées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et renforcées par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), l'accès à l'information des demandeurs de logement social demeure inégal. Ces lois ont instauré les Conférences intercommunales du logement (CIL) et les Plans partenariaux de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGID) pour renforcer la transparence, l'équité et l'accompagnement des usagers. Mais sur les 39 intercommunalités franciliennes concernées, 4 CIL n'étaient toujours pas installées fin 2023, et plusieurs n'ont pas encore élaboré l'ensemble des outils attendus comme la charte intercommunale des attributions : seules 32 d'entre elles disposaient d'orientations stratégiques approuvées (DCOA) et 17 d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGID)²⁹.

Une enquête de terrain publiée en 2025³⁰ par la Fondation pour le Logement dans deux territoires sur des départements franciliens différents montre de fortes disparités dans le fonctionnement et la qualité de l'information délivrée aux demandeurs par les guichets communaux. Les conditions d'accueil varient selon les communes : certaines exigent un rendez-vous, d'autres demandent des documents non obligatoires, et l'information à la constitution du dossier est souvent minimal. Le recours au DALO (Droit Au Logement Opposable) est souvent mal expliqué, voire totalement ignoré par certains guichets, tandis que des informations erronées sont parfois transmises aux demandeurs. La majorité des guichets, au moment de l'enquête, ne sont pas en mesure de fournir des explications sur le système de cotisation des demandes.

Une autre enquête menée en 2022 a été réalisée pour tester la réponse apportée par les guichets communaux et des bailleurs en fonction d'un critère de discrimination³¹, celui de l'origine ethno-raciale supposée. La Fondation pour le Logement, en collaboration avec le Réseau Egalité et Logement (RéEL)³², a proposé à deux chercheurs, Sylvain CHAREYRON³³ et Yannick L'HORTY³⁴, la réalisation d'un « test par correspondance » national pour évaluer le fonctionnement des guichets d'enregistrement de la demande de logement social auprès des deux tiers de l'ensemble des guichets recensés au niveau national via l'envoi de courriels. Deux candidates fictives ont sollicité ces guichets par courriel, l'une portant un nom à consonance française, l'autre un nom suggérant une origine d'Afrique de l'Ouest. Les résultats sont préoccupants : près de la moitié des guichets n'a répondu à aucune des deux demandes, mettant en cause l'effectivité du droit à l'information inscrit dans la loi ALUR. Parmi ceux ayant répondu, plus d'un tiers n'a adressé une réponse qu'à une seule candidate, majoritairement celle présumée d'origine française. Finalement, seulement 24,2 % des guichets ont répondu de manière égale et conforme aux attentes des deux demandeuses. Les dif-

29. Source : [Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2023 - Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement \(SRHH\) Juillet 2024](#).

30. Droit à l'information du demandeur de logement social et fonctionnement des guichets communaux - Étude exploratoire auprès de deux territoires franciliens - Fondation pour le Logement des Défavorisés - Juin 2025.

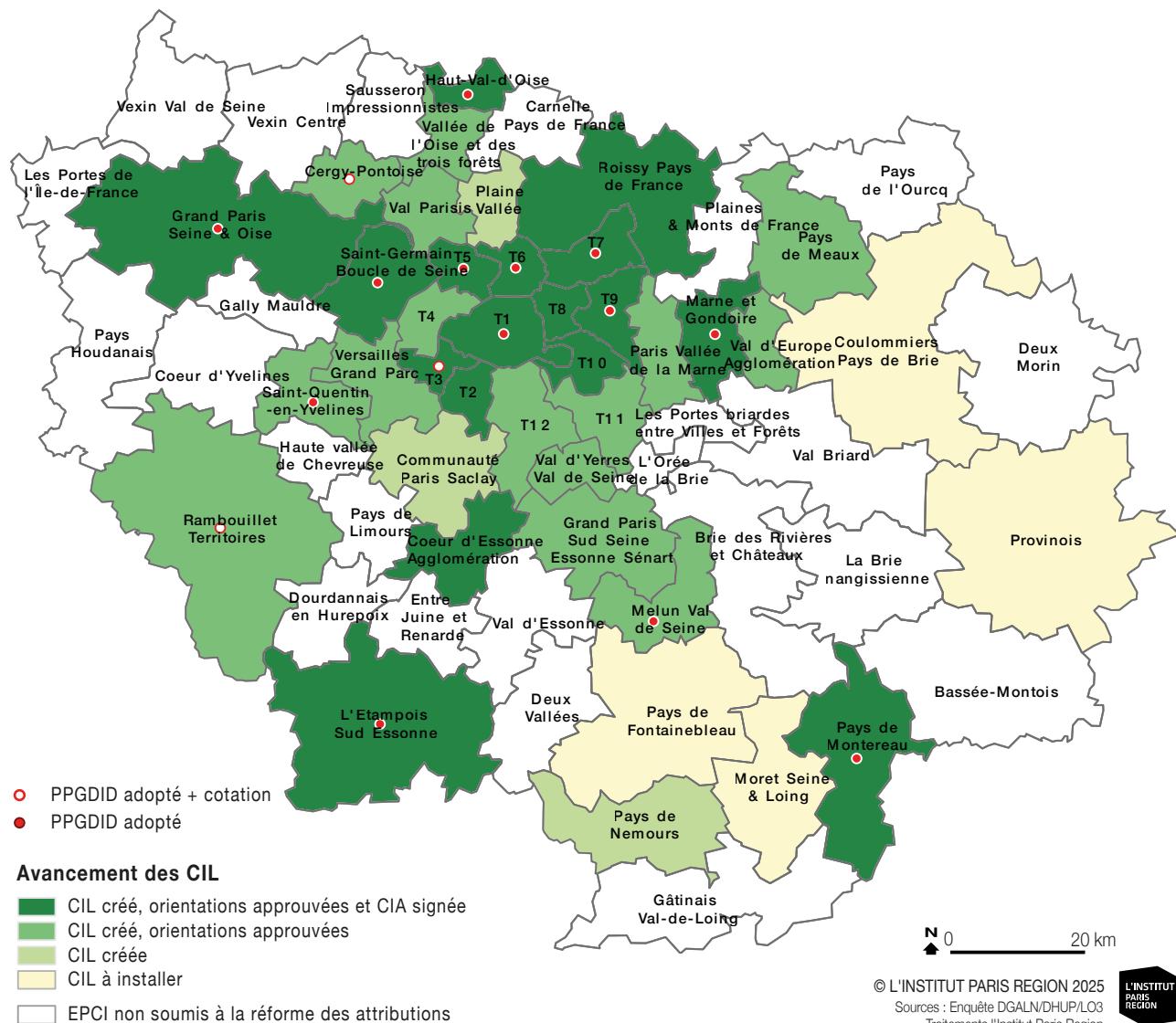
31. Discriminations ethno-raciales dans l'accès au logement social : un test des guichets d'enregistrement - Janvier 2023.

32. Le Réseau Egalité et Logement est né en 2013 à l'initiative de plusieurs associations impliquées dans le champ du logement et également sensibles aux enjeux de lutte contre les discriminations.

33. Enseignant-chercheur en sciences économiques chez Université Paris-Est Créteil (UPEC), membre du laboratoire ERUDITE et TEPP.

34. Enseignant-chercheur en sciences économiques à l'Université Gustave Eiffel, directeur de TEPP-CNRS.

Avancement des travaux des CIL au 31 décembre 2023



férences de taux de réponse et plus encore les différences dans le contenu des réponses sont essentiellement le fait des guichets gérés par les communes et non par les bailleurs sociaux. Ces discriminations se manifestent davantage dans les communes les plus "favorisées". En Île-de-France, environ 400 guichets ont été testés, dont une centaine a révélé une réponse différenciée en fonction de l'origine de la candidate fictive, et donc potentiellement discriminante.

Une attribution inéquitable : les ménages pauvres peu présents dans le logement social hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Le logement social devrait être un outil central de lutte contre la précarité, mais en réalité, de nombreux ménages parmi ceux ayant les plus faibles revenus restent exclus des attributions. La solution ne réside pas dans un logement social réservé uniquement aux plus pauvres car il faut au contraire préserver un modèle généraliste. Pour ce faire, la loi impose que 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile³⁵ des demandeurs ou aux ménages relogés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (Orcod-In). Or, en Île-de-France, en 2024, seulement 14,4 % des attributions hors QPV ont concerné ces ménages.

Les ménages les plus modestes restent donc sous-représentés parmi les bénéficiaires de logements sociaux alors que les logements sont potentiellement disponibles, comme l'ont démontré plusieurs études³⁶. De fait, plus on est pauvre, moins on a de chances d'accéder au logement social³⁷, conserver la note de bas de page et remplacer par : À Paris par exemple, 46 % des attributions des logements les moins chers (< à 7 euros/m²) bénéficient à des demandeurs du 3^e ou 4^e quartile et seulement 24 % à ceux du 1^{er} quartile.³⁸

35. 1^{er} quartile : ressources inférieures à 11 615 euros annuel par UC (968 euros/mois)

36. Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social ? Publication d'octobre 2023 soutenue par le Défenseur des droits et menée l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) et avec la collaboration de la Fondation pour le Logement des Défavorisés. L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1^{er} quartile - Drihl IDF - 2019.

Quelle part du parc social hors QPV est aux ménages les plus modestes ? Ancols 2021.

37. Les difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans la métropole du Grand Paris - Publication inter associative- Juin 2023.

38. Étude menée dans le cadre de la CIL 75 sur les attributions de logements au cours des années 2019-2020-2021-2022 à Paris.

La loi prévoit une intervention préfectorale en cas de non-respect des objectifs d'attribution par les bailleurs : les Préfets doivent faire usage de leur pouvoir de substitution et attribuer eux-mêmes les logements des autres réservataires, jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur conformément à la loi. Aucun préfet en Île-de-France n'a exercé ce pouvoir. C'est pourquoi, en septembre 2025, la Fondation pour le Logement avec la Fédération des acteurs de la solidarité IDF et le Secours Catholique, ont déposé des recours devant les tribunaux administratifs pour contraindre les Préfets des départements d'Île-de-France à faire usage de ce pouvoir.

Droit au logement opposable : une reconnaissance entravée pour des ménages pourtant prioritaires

Le droit au logement opposable (DALO) est censé garantir un accès prioritaire à un logement décent pour les ménages les plus vulnérables. Pourtant, en Île-de-France, les commissions de médiation (Comed) multiplient les restrictions, limitant injustement l'accès à ce droit. Suite aux écarts importants constatés à l'échelle régionale sur les taux de reconnaissance DALO/DAHO, la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (Drihl) a lancé, après un appel d'offres en septembre 2023, une étude visant à objectiver les différences des doctrines et des pratiques au sein des Commissions de médiation DALO d'Île-de-France. Les résultats de cette étude n'ont malheureusement toujours pas été publiés.

En 2024, seuls 34 % des recours ont été jugés favorables (de 18,5 % en Essonne à 46,1 % à Paris). Certaines COMED imposent des exigences non prévues par la loi, comme une durée minimale de demande de logement social, l'inscription préalable dans le fichier SYPLO pour les personnes hébergées en structures, être au stade du concours de la force publique accordée pour les demandes déposées sur le cri-

tère « menacé d'expulsion », remplir un autre critère pour les demandes déposées sur le critère « Délai anormalement long », fournir la pièce d'identité de toutes les personnes vivant au foyer ou la taxe d'habitation/foncière en cas d'hébergement chez un tiers... Plusieurs décisions de justice ont condamné ces pratiques, mais elles persistent.

D'autre part, dans certains départements, les travailleurs sociaux ne soutiennent pas systématiquement les ménages dans leur démarche, invoquant des raisons administratives ou des consignes restrictives. Monter un dossier DALO étant complexe, de nombreuses familles renoncent faute d'accompagnement.

Enfin, les délais d'instruction avant passage en commission et les délais de notification de reconnaissance s'allongent considérablement (7 mois à Paris ou 9 mois en Seine-Saint-Denis !) tout comme les délais de versement des indemnités aux ménages. Ainsi, l'Association DALO comptabilisait, à Paris, 268 jugements (recours indemnitaire) non appliqués en mars 2025, représentant une somme totale de plus de 700 000 euros non réglés aux ménages.

Locataire du parc privé et mal-logé : un rapport de force déséquilibré face aux propriétaires

Les locataires en situation de mal-logement font face à des abus fréquents de la part de certains propriétaires, profitant de leur précarité et du déséquilibre des moyens juridiques et financiers. Il est fréquent pour un locataire qui demande des travaux de s'entendre dire qu'il est responsable des désordres ou de voir avec son assurance. À cela s'ajoute que, parfois, la dénonciation de l'état du logement peut se retourner contre le locataire : pressions, congé pour reprise délivré...

Nombre de locataires peinent également à obtenir des quittances de loyer ou des attestations de la part de leurs bailleurs pour les transmettre la Caisse d'Allocations Familiales, ce qui complique leur accès aux aides. En cas de conflit, les rapports de force sont inéquitables : les bailleurs ont plus facilement recours à des commissaires de justice (anciennement huissiers de justice) ou avocats, tandis que les locataires, souvent isolés, ont du mal à défendre leurs

droits. Certains propriétaires vont jusqu'à employer des méthodes illégales et intimidantes, comme les coupures d'eau ou d'électricité, les menaces, voire des tentatives d'expulsion sans décision de justice. Dans des cas extrêmes, des violences physiques ou des dégradations volontaires sont signalées, mais les victimes rencontrent des obstacles pour faire valoir leur droit, en tout premier lieu, celui de pouvoir déposer plainte dans un commissariat.



DES CONDITIONS DE VIE INDIGNES : LES VISAGES HUMAINS DU MAL-LOGEMENT

Au-delà des difficultés d'accès, le mal-logement s'incarne dans des vies marquées par la précarité, l'instabilité et l'humiliation quotidienne. Expulsions locatives, habitat insalubre, suroccupation, chaleur extrême, hébergements dégradés ou inadaptés : ces situations traduisent une atteinte directe à la dignité humaine.

Le logement, lieu de refuge et de stabilité, devient parfois un facteur de souffrance, voire de danger. La dignité n'est plus garantie lorsqu'un toit ne protège plus, n'abrite plus, ou devient source de violences.

L'expulsion locative, une épreuve qui dépasse largement la simple perte d'un logement

Contrairement à l'idée reçue selon laquelle une expulsion locative serait la suite logique d'un impayé ou d'un besoin légitime du propriétaire de récupérer son bien, la réalité est bien plus complexe — et souvent profondément injuste. Derrière ces procédures se cachent aussi des congés abusifs en augmentation³⁹, des dettes parfois inexistantes réclamées à tort, des aides au logement suspendues sans raison valable, des retards administratifs qui précarisent encore davantage les ménages. Trop souvent, les personnes expulsées sont déjà fragilisées quand elles ne sont pas vulnérables comme les femmes victimes de violences... Et même lorsque des solutions de relogement sont en vue, des expulsions sont maintenues au mépris du bon sens.

Chaque année, ces décisions plongent des milliers de personnes dans l'errance ou l'hôtel, parfois pour de longues années⁴⁰ pire 18 % des personnes rencontrées lors de la nuit métropolitaine de la solidarité de janvier 2025 indiquent que l'expulsion de leur domicile est la raison pour laquelle elles se retrouvent sans-abri et 15 % des personnes rencontrées lors de la nuit parisienne.

39. Selon l'Agence départementale d'information sur le logement de Paris (Adil75), 19 % des congés signalés étaient invalides en 2022. Ce chiffre a grimpé à 23 % en 2023, puis à 28 % entre septembre 2023 et février 2024.

40. Une étude de la Fondation démontre qu'un à trois ans après une expulsion 32 % des ménages vivent encore en hébergement précaire (hôtel, chez un tiers).

41. Source : Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2023 - Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) - Juillet 2024.

42. Dépot de gravats, eau coupée : à Sartrouville, on emploie les grands moyens pour chasser des gens du voyage- 78actu, 21 mai 2025.

L'année 2023 a aussi marqué un tournant avec l'adoption de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (loi dite Kasbarian-Bergé) qui réforme en profondeur les procédures d'expulsion pour impayés, accélérant les délais de procédure d'expulsion, réduisant significativement les délais pour quitter les lieux et restreignant les protections jusque-là accordées aux locataires (plus de détails dans la partie 3 « Tableau de bord »).

Mal-accueil et mal-logement, une réalité prégnante pour les gens du voyage

En Île-de-France, les besoins en habitat adapté pour les gens du voyage (accession à la propriété, logements locatifs sociaux adaptés, terrains familiaux locatifs, etc.) restent massivement insatisfaits. En 2023, seuls 10 % des terrains familiaux prévus étaient réalisés⁴¹. Les délais de mise en œuvre s'allongent, et les obstacles administratifs s'accumulent, tandis que nombre de Voyageurs, faute de solutions d'habitat adaptées, vivent dans des conditions de mal-logement inacceptables : habitat indigne, absence de raccordement à l'eau ou à l'électricité, éloignement des services publics ou installation contrainte à l'année dans des aires dites « d'accueil » ne sont pas prévues pour de l'habitat mais pour du passage.

Les interdictions de stationnement résidentiel en caravane inscrites dans la majorité des PLU contraint des milliers de familles à l'ilégalité ou à des solutions transitoires indignes. L'achat de terrains privés est souvent bloqué par les communes. La question du logement des Voyageurs est traversée par des logiques structurelles d'exclusion et parfois des mesures ouvertement répressives.⁴²

Ce déficit majeur dans la mise en œuvre de ce pan des politiques publiques conduit à une errance contrainte pour de nombreux groupes familiaux, avec pour conséquence une aggravation de l'exclusion sociale : perte de droits sociaux, difficultés d'accès aux soins, déscolarisation des enfants...

Les coûts cachés du mal-logement : quand la précarité se paie au prix fort

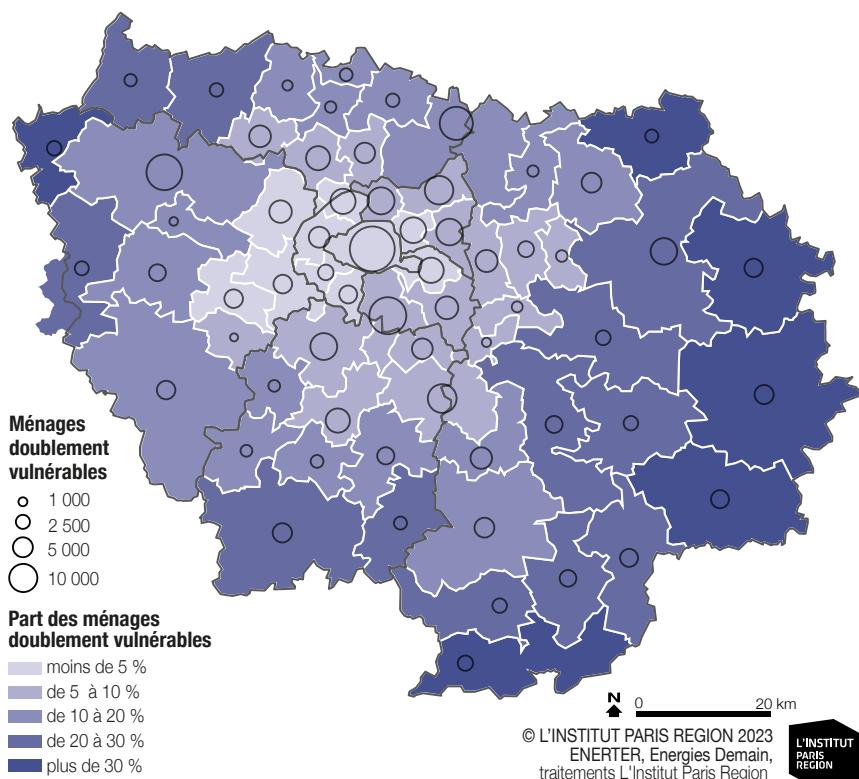
Le mal-logement en Île-de-France alourdit la précarité financière des ménages en engendrant des coûts supplémentaires. Face à des propriétaires défaillants, les locataires de logements indignes, doivent parfois assumer seuls les réparations et le remplacement fréquent de mobilier endommagé par l'humidité ou les nuisibles. L'absence d'isolation thermique entraîne une consommation excessive d'énergie, augmentant les factures de chauffage et aggravant la précarité énergétique.

Dans le parc locatif privé, les ménages modestes consacrent une part importante de leurs revenus au logement, limitant leur accès aux autres besoins essentiels. Selon l'Enquête logement 2020, les ménages franciliens appartenant aux

trois premiers déciles de revenu par unité de consommation, et logés dans le parc locatif privé ont un taux d'effort net de 34,8 % (part du revenu consacrée au paiement du loyer, aide au logement déduite). Certains ménages expulsés se tournent vers des solutions d'hébergement coûteuses, comme les locations touristiques ou les hôtels, faute d'alternative.

Enfin, une partie des ménages, poussés à s'éloigner de Paris pour acheter un logement, se retrouvent confrontés à des coûts sous-estimés (travaux, déplacements quotidiens coûteux), aggravant leur précarité et les rendant parfois doubllement vulnérables (à la consommation énergétique du logement et à la mobilité automobile).

Ménages doublment vulnérables



Note de lecture : Pour caractériser cette double fragilité, ont été analysés les ménages dont les taux d'effort, liés à la consommation énergétique du logement et liés à la mobilité automobile, sont supérieurs respectivement à 8 % et à 4,5 %. En Île-de-France, le nombre de ménages concernés est de 330 000 (6 % des ménages). Parmi eux, 220 000 appartiennent aux trois premiers déciles de revenus (4 % des ménages) : 90 000 en maison individuelle (6 % des ménages vivant en maison individuelle) et 130 000 en immeuble collectif (3 % des ménages vivant en immeuble collectif).

Quand l'habitat rend malade : les impacts trop souvent ignorés du mal-logement

En Île-de-France, les conditions de logement dégradées ont un impact direct et massif sur la santé des habitants, en particulier des plus vulnérables. Déjà connu comme facteur aggravant, ce lien entre habitat et santé a été brutalement mis en lumière par la crise de la Covid-19. Surpopulation, humidité, vétusté, nuisibles ou précarité énergétique ne sont pas de simples désagréments : ils favorisent la transmission de maladies, affaiblissent les défenses immunitaires et dégradent la santé mentale. L'Île-de-France est aussi l'une des régions les plus touchées par les intoxications au monoxyde de carbone, avec environ 150 épisodes d'intoxication chaque année⁴³. Le monoxyde de carbone reste en France la première cause de mort toxique accidentelle.

Les enfants sont particulièrement exposés : asthme, infections ORL, allergies, troubles du développement liés au saturnisme⁴⁴ ou encore difficultés scolaires dues à un cadre de vie inadapté sont monnaie courante.

En matière d'hébergement, « le recours aux nuitées hôtelières demeure une variable d'ajustement importante pour les services de l'État »⁴⁵, cela permet de répondre aux demandes de mise à l'abri à moindre coût mais malheureusement avec une moindre qualité qu'en structure d'hébergement. Les personnes vivant dans des hôtels doivent composer avec une absence d'intimité et, souvent, avec un manque d'équipements de base (cuisine, sanitaires privés) qui génèrent une insécurité psychologique permanente, avec des conséquences dramatiques sur la santé mentale (dépressions, anxiété, troubles du sommeil). Les 51 000 personnes hébergées par le Samu Social de Paris dans des hôtels franciliens sont ainsi confrontées à de fortes disparités territoriales auxquelles s'ajoutent des difficultés de mobilités (absence de transport en commun, coût du transport, crainte de se déplacer, etc.)⁴⁶.

43. Source : Agence Régionale de Santé Île-de-France.

44. De 2015 à 2018, entre 145 et 221 cas de saturnisme infantile ont été déclarés par an en Île-de-France, soit 49 % de l'ensemble des cas enregistrés en métropole (source : Évolution du saturnisme chez l'enfant (0-17 ans) Bilan 2015-2018, Santé publique France). Ces chiffres pourraient même être sous-estimés : cette intoxication chez l'enfant étant sous-déclarée, voire sous-déclarée.

45. Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence _ IGAS IGF IGA - 2025.

46. Source : Pour défendre l'accès aux soins des personnes sans domicile -Samu Social de Paris- Juin 2025.

47. Source : « Où sont les gens du voyage » - William Acker - Avril 2021.

Les aires pour les Gens du voyage, localisées près d'usines, d'autoroutes, de voies ferrées loin de services essentiels⁴⁷ (transports, écoles) exposent leurs habitants à des nuisances environnementales affectant directement leur santé (maladies respiratoires, fatigue, stress).

Tout ceci, dans un contexte où d'après l'Union régionale des professionnels de santé, 97 % de l'Île-de-France est considérée comme un désert médical fin 2024, que ce soit lié à l'absence de médecins ou à des délais d'attente trop longs.



DERRIÈRE L'ATTENTE INTERMINABLE D'UN LOGEMENT SOCIAL : LES SOUFFRANCES D'UNE MALTRAITANCE INSTITUTIONNELLE INVISIBLE

Lorsqu'un système administratif échoue à répondre aux besoins fondamentaux des citoyens — et, pire encore, contribue à les marginaliser — on peut parler de maltraitance institutionnelle.

Dans le domaine du logement, cette situation se manifeste pour de nombreux ménages franciliens précaires et modestes par l'impossible accès à un logement social, malgré des critères remplis et des situations urgentes. L'extrême saturation du parc disponible, conjuguée à des critères de priorisation plus stricts, crée une mise en concurrence croissante entre demandeurs.

Pourtant, des avancées ont eu lieu : l'augmentation de la part de logements réservés aux ménages prioritaires au titre du DALO, une réorganisation pour des attributions plus transparentes, et le développement de partenariats entre bailleurs sociaux et associations pour accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel. Ces avancées ne suffisent toutefois pas à effacer le sentiment d'exclusion ou d'arbitraire ressenti par ceux qui attendent depuis de longues années.

Ce contexte nourrit des dynamiques de stigmatisation et de culpabilisation des ménages mal logés, souvent perçus — à tort — comme responsables de leur sort. Les discours publics et institutionnels renforcent parfois ces logiques, mettant en avant de supposées erreurs individuelles, fragilités personnelles ou refus estimés injustifiés, au lieu de nommer les véritables causes : la pénurie de logements accessibles, les dysfonctionnements de la chaîne d'hébergement, et les discriminations persistantes.

Face à cette réalité, le soutien institutionnel fait souvent défaut, et les préjugés enferment ces ménages dans une spirale d'exclusion, où la solitude face à l'attente devient un facteur aggravant.

La Fondation pour le Logement a souhaité mieux comprendre les réalités vécues par celles et ceux qui attendent un logement social depuis de très longues années. Quelles stratégies mobilisent-ils pour faire face à cette attente ? Quels impacts cela a-t-il sur leur quotidien ? Que savent-ils du fonctionnement des attributions dans leur territoire ? Quelles sont leurs attentes en matière de logement — et parfois, les raisons qui les ont amenés à refuser une proposition ?

À la demande de l'Agence Île-de-France, la consultante Ingrid Fourny a mené une série d'entretiens auprès d'une quinzaine de ménages, parisiens et franciliens, tous en attente d'un logement social depuis au moins cinq ans, et accompagnés par la Fondation ou une de ses associations partenaires. Ce travail a donné lieu à un rapport d'analyse, dont voici les principaux enseignements.

Une vie sous contrainte et suspendue dans l'attente d'un logement social

Faute d'accéder à un logement social, les ménages interrogés se voient pour la plupart contraints de louer dans le privé ce qui les pousse à faire des choix impossibles entraînant des privations dans leur quotidien :

« Quand on vit sous le seuil de pauvreté, on prend des décisions : la santé ? la nourriture, qu'est-ce que je choisis ? »

« C'est 200 euros [la licence au club de foot], je lui ai promis pour l'année prochaine [à la rentrée 2024], qu'il pourra repartir au foot. Mon autre fils, il est très actif, on me dit que ce serait bien qu'il fasse des activités mais je ne peux pas payer [financer ces activités]. »

Les logements loués sont parfois dégradés ce qui atteint bien sûr la vie sociale. Nombreux sont celles et ceux qui renoncent à recevoir chez eux, par honte ou par gêne :

« Le logement est délabré, on ne peut inviter personne dedans. »

« Mes amies me fuient à cause du froid, quand elles viennent, elles me disent d'allumer les radiateurs, mais qui va payer les factures ?! »

L'attente prolongée d'un logement social plonge les personnes dans une incertitude paralysante, les empêchant de se projeter, de faire des plans, de croire en un avenir plus stable. Certains jeunes adultes repoussent ou abandonnent même l'idée de fonder une famille :

« On survit parce qu'on ne sait pas de quoi demain sera fait, on y pense tous les jours, c'est une dépression constante, notre vie n'avance pas, les choses sont figées, on ne peut pas vivre comme les autres. Je vis comme un régime de prisonnière. »

« Tout le monde n'est pas fort de caractère, tout le monde ne peut pas supporter l'insupportable. On peut attendre mais 11 ans c'est trop, c'est BEAUCOUP trop, ça gâche une vie ! On ne se projette vers rien, on ne pense qu'à ça, on ne pense qu'au logement. »

Entre culpabilité et sentiment d'abandon, un impact profond sur la santé mentale

L'impact psychologique est profond, avec des niveaux de stress très élevés, touchant particulièrement la santé mentale. La frustration de ne pas pouvoir offrir mieux à ses proches est omniprésente :

« Plus le temps passe, plus c'est catastrophique. Ma femme pensait que j'allais lui offrir une vraie vie de famille... »

Dans les familles, les enfants deviennent la priorité absolue des parents, qui orientent toutes leurs décisions autour de leur bien-être. Cette préoccupation est partagée par les enfants eux-mêmes, qui perçoivent la souffrance parentale :

« Ma mère, ça fait 17 ans qu'elle fait des demandes. Pour moi, ce serait bien de déménager, j'aimerais une chambre à moi, plus d'espace. Mais si je veux changer de logement, c'est vraiment plus pour ma mère. Les problèmes de logement, ça lui prend beaucoup la tête, elle travaille, elle

s'occupe de nous. Tous les jours, elle pense à ça [l'obtention du logement social]. Elle prend beaucoup les choses à cœur. Plus elle a des problèmes dans la tête, moins elle va aller bien et cela a des répercussions sur sa santé. »

Cette culpabilité est lourde à porter pour les parents, qui peinent à répondre aux besoins de leurs enfants :

« Mon fils me dit : "nous sommes pauvres, je veux avoir ma chambre et mon lit ; ici c'est sale, c'est trop petit, je ne peux pas jouer". Tout ce que me disent mes enfants, ça a des effets sur moi, je suis dans l'incapacité de répondre à cela. Ça me rend malade, je n'arrive pas à lui donner une meilleure vie. »

L'angoisse des enfants finit par se manifester, traduisant leur perte de confiance face à une attente qui s'éternise :

« Les enfants me demandent : "maman, quand est-ce qu'on va déménager ?" et je ne sais plus quoi répondre. Ce n'est pas une réponse de leur dire : "j'ai déposé, on attend". Ma petite ne demande même plus. Les enfants ne vous font plus confiance et après vous ne pouvez plus rien leur dire. »

Cette pression psychologique s'ajoute à un sentiment d'abandon institutionnel. Le mal-être s'installe, comme en témoignent les personnes qui décrivent des symptômes dépressifs et des troubles anxieux. Certains ont recours à des traitements médicaux :

« J'aimerais un logement stable, être tranquille, je suis tout le temps stressé, je prends des antidépresseurs depuis 7 mois. C'est le médecin qui me les a prescrits. Je suis une personne sans domicile fixe, je ne sais pas où je vivrai demain, je ne vais vraiment pas bien. »

La perte de confiance et le sentiment d'être déshumanisé

La perte de confiance en soi s'installe progressivement, accentuée par le regard des autres et la stigmatisation. :

« Ma situation me fait honte, à 33 ans, je n'ai pas de situation stable. »

« J'ai vécu un vrai cauchemar. Aujourd'hui, ma fille me dit que je ne suis plus comme avant. Pour l'administratif, elle me dit que je suis plus dispersée, plus perdue. Avec mes amis, je vois que j'ai plus de mal à m'exprimer, je n'arrive plus à m'exprimer comme avant. »

À cela s'ajoutent les remarques et jugements de l'entourage qui viennent renforcer ce sentiment de dévalorisation :

« Les gens me disent "mais va à la mairie" ; pour les gens, ce n'est pas possible que l'on ne nous reloge pas vu notre logement. Les gens me demandent ce que je fais. On dirait que c'est eux qui connaissent mieux que moi qui est dedans. Je le vois dans leur regard, il y a des non-dits. »

Pour sortir de cette impasse, les ménages multiplient les démarches : consultations quotidiennes des plateformes dédiées au logement social, recours au DALO, sollicitations des élus, lettres, appels... sans résultats concrets. Malgré les efforts répétés, les candidatures sont systématiquement rejetées, et les motifs restent inchangés : trop de demandes ou un taux d'effort jugé trop élevé :

« J'ai postulé [sur LOC'annonces⁴⁸] plusieurs fois mais à chaque fois, j'ai eu des refus... Ces motifs de refus, c'est comme ça depuis 10 ans ! »

« Je regarde presque tous les jours, depuis 4 ans, LOC'annonces et AL'in⁴⁹ et je n'ai jamais eu la chance d'avoir une proposition pour les logements pour lesquels j'ai postulé. »

« Je regarde tous les jours [BALAE] quand je rentre du travail. J'ai beaucoup postulé, je suis en attente mais au bout de quelques jours, j'ai toujours des refus. »

« Quand je vois le nombre de candidatures, 800 pour un logement, je me dis que c'est impossible... Ils vous écrivent : "après examen attentif de votre dossier", je peux vous garantir qu'ils n'ont pas examiné les 800 candidatures. »

Dans leurs démarches pour l'obtention d'un logement social, les ménages se tournent fréquemment vers des professionnels pour obtenir des conseils et un soutien notamment des assistantes sociales. Là encore, de nombreux demandeurs expriment leur frustration tout en reconnaissant l'engagement sincère des assistantes sociales, dont leur implication, bien qu'elle n'aboutisse pas toujours à des résultats concrets :

« J'ai une assistante sociale mais il faut 3 à 6 mois pour avoir un rendez-vous... Elle m'a dit qu'elle pouvait m'aider pour le travail mais pas pour le logement. »

« On va voir des gens qui nous donnent des conseils qu'on a déjà faits, ça tourne en rond ! »

« Une fois, l'assistante sociale m'a proposé une aide alimentaire mais moi ce dont j'avais besoin c'était un logement pas un bon alimentaire. »

D'autres vont multiplier les courriers aux élus et aux représentants de l'État, des "bouteilles à la mer" qui appellent le plus souvent des réponses brèves et standardisées perçues comme une tentative de "rassurer" sans véritable intention de résoudre les problèmes. Cette situation est doublement mal vécue quand beaucoup indiquent que, de leurs côtés, ils ont pris le temps de trouver les mots justes afin de raconter leur histoire personnelle :

« J'ai écrit plusieurs fois au Préfet, aux députés, à la maire de l'arrondissement. Les députés et la maire du [n°] arrondissement ont écrit pour moi au préfet. Le préfet a

48. LOC'annonces est la plateforme de la Ville de Paris qui propose des annonces d'appartements à louer parmi les logements gérés par les organismes HLM.

49. AL'in est la plateforme d'offres de logement d'Action Logement pour les salariés.

dit à la maire du [n°] arrondissement qu'il s'occupait de ma situation, mais c'était en 2018 et depuis plus rien. »

« Le préfet, je lui ai écrit 3 fois, je n'ai jamais eu de réponse, bon on m'a dit qu'il ne répondait à personne. Les députés, eux, ils répondent mais c'est juste administratif pour dire qu'ils ont répondu mais ça ne change rien. En 2023, j'ai écrit au Défenseur des droits, il [le défenseur des Droits] a répondu qu'il a envoyé un courrier au Préfet pour appuyer ma demande mais je n'ai pas eu de retour depuis. »

« Leur courrier de réponses, c'est écoeurant, ils ne prennent même pas la peine de faire des réponses personnalisées. J'ai fait le test en écrivant comme nom RRDD et j'ai eu la même réponse, c'est un robot qui fait la réponse, c'est la même réponse ! Des courriers par des robots, ce n'est pas une réponse, c'est juste pour nous rassurer, c'est ce que je me suis dit la 1ère fois [que j'ai reçu un courrier] mais en fait c'est juste pour qu'on se la ferme. Je préfère qu'on ne me réponde pas, c'est plus honnête. Le courrier par les robots, cela veut dire que personne n'a lu mon courrier alors que moi, j'ai pris le temps, j'ai cherché les bons mots pour expliquer ce que je vivais. En fait, [le courrier de réponse] c'est pour justifier qu'ils ont fait le travail, qu'ils ont répondu mais ce n'est pas pour nous aider. »

Les demandeurs rencontrés ont bien sûr fait valoir leur Droit au logement opposable (DALO), et leur situation a toujours été reconnue comme prioritaire :

« Quand on m'a dit que j'étais prioritaire, je pensais qu'un logement me serait attribué rapidement, mais cela fait presque 8 ans que j'attends. »

« En six mois, je n'ai eu aucune proposition. Je ne comprends pas pourquoi on fait une demande DALO, elle est acceptée, et pourtant, après six mois, je n'ai toujours pas de proposition. Pourquoi la décision DALO n'est-elle pas respectée ? »

« Depuis que j'ai été reconnu prioritaire DALO, il ne s'est rien passé. Je n'ai eu aucune proposition, rien du tout. »

« Pourquoi l'État ne nous relogé-t-il pas, alors qu'il en a l'obligation ? L'État paie des amendes, mais il se les inflige à lui-même. »

« Je suis en stress, je ne suis pas tranquille dans ma tête. Tous les jours, je me pose des questions : "pourquoi je n'ai pas le droit d'avoir un logement ?". Et on me dit que je vais devoir aller au Tribunal [pour faire un recours] mais pourquoi je suis obligée d'aller au Tribunal après 17 ans, cela ne fait pas 17 jours ou 17 mois que j'attends, cela fait 17 ans, le logement, je devrais l'avoir sans aller au Tribunal. »

Et les recours indemnitaires ne changent rien à la situation :

« Moi, je ne pense pas à l'argent, ce que je veux, c'est un logement. Je pensais que ce recours [indemnitaire] allait accélérer l'attribution, mais non, ce n'est que de l'argent. Là, on est à la dernière étape, on l'a fait, mais après, il n'y a plus rien. »

« Les recours indemnitaires sont dérisoires : 100 euros par mois, rétroactifs, mais ça ne change rien. Ça ne nous donne pas de logement. On perd trop de temps à faire des demandes pour au final ne rien obtenir ! On tourne en rond, ça n'avance pas ! »

La répétition des démarches, la collecte incessante de justificatifs devient elle-même un fardeau. Certains demandeurs expriment leur exaspération face à l'absurdité de devoir justifier une situation qui reste inchangée au fil des années :

« Ma situation ne change pas, on est toujours dans le même logement. L'État sait que les enfants handicapés sont prioritaires pour le logement, mais cela ne fait aucune différence. Ma fille est toujours handicapée [atteinte de trisomie], elle est condamnée à l'être toute sa vie, il n'y a aucun traitement ou opération qui pourrait changer sa situation. Pourquoi continue-t-on de me demander des justificatifs pour quelque chose qui ne changera jamais ? ! »

Finalement beaucoup estiment avoir fait le maximum :

« Je sais ce que je dois faire [les démarches], j'ai tout fait. J'ai fait beaucoup de choses pour avoir un logement : la demande de logement social, le DALO, le recours contentieux... J'ai envoyé des milliers d'e-mails ... »

« Faire une autre démarche, mais pour aller voir qui ? L'assistante sociale, ce n'est pas elle qui relogé les gens. »

« J'ai fait le tour des dispositifs et des recours. Il n'y a plus rien à tenter, j'ai tout fait ! Il faut que j'écrive au Président de la République ?! »

Et certains soulignent même leur conduite exemplaire et leurs efforts constants, mais regrettent que ces efforts ne soient pas reconnus. Malgré leurs démarches assidues et leur conformité aux exigences administratives, ils se retrouvent toujours dans l'attente :

« Je n'y comprends rien, je fournis les papiers, on me dit que tout est en règle et rien n'avance. »

« On dit : "quand tu travailles, tu as un logement". Moi, je travaille, j'ai travaillé comme une dingue pendant le Covid et je suis quand même bloquée. Je suis fatiguée de cette situation. »

« Ils peuvent m'attribuer un logement. Je vois les loyers des annonces sur LOC'Annonces et mon taux d'effort est inférieur à 33 %. Je suis une bonne garantie pour les bailleurs, j'ai des revenus fixes. »

L'attente, un marqueur d'exclusion sociale

L'attente interminable amène certains à suspecter des discriminations sur des motifs liés à l'âge, à la situation familiale ou aux revenus. Le sentiment d'exclusion grandit, renforcé par des comparaisons avec d'autres, perçus comme logés plus rapidement, nourrissant un fort sentiment d'injustice face à un système vécu comme opaque et arbitraire. L'impression d'un favoritisme ou d'un clientélisme latent vient renforcer cette perception d'inégalité.

L'attente devient alors un marqueur d'exclusion sociale, accentuant le sentiment d'être relégué à une "catégorie indésirable" :

« Ce que je vois, c'est que tout le monde s'en fout de ma situation ! Ça vous détruit psychologiquement, ça me détruit, ça détruit ma famille. »

« Ne pas sentir qu'on est rien, ne pas sentir qu'on est dénigré, c'est vraiment important. Les gens qui demandent un logement social, ce sont les gens qui n'ont pas de pouvoir d'achat. Avoir un logement ne doit pas coûter aussi cher. Quand on est demandeur de logement HLM, on est dans une catégorie qui ne compte pas, on est un surplus dont on ne sait pas quoi faire, une catégorie indésirable en quelque sorte, une catégorie indésirable aux yeux de l'État. »

Dans ce contexte, les demandeurs se sentent à la fois exclus, rejettés, et ignorés par des politiques publiques qu'ils perçoivent comme contribuant à leur marginalisation.

Perdus dans le labyrinthe du logement social

Le processus d'attribution du logement social est largement perçu par les demandeurs comme un système opaque, fragmenté, et marqué par un jeu de renvois de responsabilités. À leurs yeux, chaque acteur semble se défausser sur un autre, sans que personne n'assume concrètement la responsabilité de l'attribution des logements. Ce sentiment d'être pris dans un labyrinthe institutionnel alimente une profonde frustration :

« La mairie m'a dit dans son courrier : "vous dépendez du Contingent de la Préfecture" ; eux [la Préfecture], ils ont 30 % et la mairie a 15 à 20 %, en fait la mairie, elle s'en lave aussi les mains. »

« [nom du bailleur] me dit qu'ils ne peuvent rien faire pour moi, que c'est la Mairie et la Préfecture qui proposent les profils. Quand je vais en mairie, ils me disent que ce n'est pas eux qui donnent les profils. J'ai contacté la Préfecture mais c'est un répondeur téléphonique, on ne peut pas communiquer avec quelqu'un, échanger ; le répondeur donne des informations qu'on a déjà ! »

Ce flou administratif engendre un sentiment d'impuissance profond, d'autant plus renforcé par l'absence de communication claire et humaine. L'impression de tourner en rond, de ne pas être écouté, alimente une détresse croissante.

À cela s'ajoute un doute croissant sur la sincérité du discours institutionnel autour de la pénurie de logements sociaux. Certains demandeurs, témoins de la construction de nouveaux programmes immobiliers dans leur quartier ou de la présence apparente de logements vacants, remettent en question la réalité du manque de logements. Ce scepticisme nourrit une défiance vis-à-vis du système d'attribution, perçu comme arbitraire ou verrouillé.

Par ailleurs, de nombreux ménages se disent blessés et agacés par la manière dont leur situation est systématiquement relativisée, par comparaison à d'autres cas jugés plus graves. Cette rhétorique, bien qu'elle vise peut-être à faire preuve de pédagogie ou de contextualisation, est perçue comme injuste et méprisante :

« On me dit toujours qu'il y a pire que moi [que des gens vivent des situations plus difficiles]. Pourquoi on veut me comparer à quelqu'un qui dort dans la rue, c'est pour me rassurer, eh bien il vaut mieux qu'ils ne disent rien. Mais ils ne me disent jamais qu'il y a mieux que moi [qui ont des situations plus faciles] et ces personnes, elles sont dans le logement social. »

« Quand j'ai appelé une fois en mairie, la personne que j'ai eue au téléphone m'a dit : "Madame, vous avez de la chance, il y a des familles qui vivent dans des garages." Pour elle, ma situation n'était pas grave. »

« Je suis allé plusieurs fois à la mairie mais je suis déçu ; à la mairie, on m'a dit qu'il y avait 200 000 personnes qui attendaient et que je n'étais pas prioritaire. On me dit "vous avez déjà un logement" ; c'est vrai, j'ai un logement mais en réalité, ce n'est pas un logement, c'est comme si nous étions à la rue. Il fait toujours froid, à l'intérieur, il fait plus froid que dehors. »

Ces formes de réponses contribuent à accroître le sentiment d'isolement des demandeurs. Elles donnent l'impression que leurs souffrances ne sont ni entendues ni reconnues, et que leur situation est banalisée au nom d'une hiérarchie implicite de la précarité. Cette attitude administrative est souvent interprétée comme un manque d'empathie et comme une stratégie d'évitement qui nie la singularité de chaque parcours de vie.

Les personnes atteintes de problèmes de santé ressentent particulièrement cette indifférence. Bien qu'elles aient souvent fourni des documents médicaux attestant de leur état, elles ont le sentiment que leur condition est tout simplement ignorée dans l'évaluation de leur demande.

« Tout le monde a donné des certificats médicaux : le médecin, l'école, la MDPH, mais ça n'a rien changé, ils s'en foutent complètement. »

Faire des compromis sans garantie : l'impasse des demandeurs face au système d'attribution du logement social

De nombreux demandeurs de logements sociaux sont contraints d'adapter leurs critères de recherche dans l'espoir de maximiser leurs chances d'obtenir un logement. Sur les conseils de professionnels, ils élargissent souvent leur périmètre géographique, incluant davantage de quartiers, de communes, voire de départements, notamment ceux considérés comme moins attractifs. Par ailleurs, en raison de ressources financières limitées, certains acceptent de revoir à la baisse leurs attentes concernant la taille du logement.

Dans le cas des familles comptant un ou plusieurs enfants majeurs, les professionnels suggèrent fréquemment la stratégie de la décohabitation. Cette dernière repose sur l'idée que si l'enfant effectue une demande de logement de façon autonome, cela pourrait faciliter, voire accélérer, l'accès au logement pour l'ensemble de la famille. Toutefois, cette proposition est souvent perçue comme un pis-aller. D'une part, elle fragmente la cellule familiale et méconnaît le désir légitime de vivre ensemble ; d'autre part, elle place les parents dans une situation difficile et exerce une pression importante sur les jeunes, en particulier lorsqu'ils aspirent à rester auprès de leurs proches.

Cette nécessaire adaptation des critères soulève des interrogations profondes chez de nombreux demandeurs, qui doutent de l'efficacité réelle de ces ajustements. Malgré leurs efforts, ils constatent que leur situation n'évolue pas, ce qui les plongent dans une forme de résignation :

« On est découragé, est-ce que ça change quelque chose si je change de souhaits de logement ou si je ne change pas ? »

Ce flou autour des critères d'attribution entretient un sentiment de confusion et d'impuissance. Les demandeurs manquent d'informations claires et concrètes sur les éléments réellement pris en compte dans l'instruction de leur dossier. Ce déficit de transparence les empêche d'élaborer une stratégie d'attente cohérente :

« Je n'ai aucune idée sur comment ils choisissent [...] J'ai besoin de comprendre pour savoir ce que je dois faire [choisir comme stratégie]. »

Face à l'attente qui se prolonge, de nombreux demandeurs affirment être prêts à accepter "n'importe quel logement", même très éloigné de leurs critères initiaux :

« N'importe où, je n'ai pas le choix, j'ai tellement attendu, j'ai tellement envie de déménager, je galère ici [dans mon logement] avec mes enfants. Dans ma demande, j'ai coché toutes les cases [pour les communes]. Tout le monde [Mme et ses enfants] a envie de partir. »

« Je pense que de toute façon j'accepterai n'importe quel logement. »

Ainsi, lorsqu'une proposition leur est faite, même si elle ne correspond pas à leurs attentes, elle est souvent vécue comme une opportunité à ne pas refuser. Nombreux sont ceux qui, dans un contexte d'absence d'alternative, acceptent un logement inadapté par crainte de perdre leur place dans la file d'attente :

« [La proposition de logement] C'était un F3 situé dans le 10^e arrondissement, c'était trop loin pour ma fille. Mais si je refusais, je perdais tous mes droits donc, j'ai fait le dossier. Dans mes conditions, je ne peux pas protester. Mais le logement ne me plaisait pas ; je suis allée visiter,

c'était une vue directement sur les voies ferrées. Le logement était triste. »

D'autres vivent la situation inverse : une proposition est faite, le logement est visité, le projet prend forme... puis tout s'effondre sans explication. La déception est d'autant plus vive que la candidature est rejetée sans justification claire :

« [Les bailleurs] Ils donnent l'espoir mais après on redescend. On visite, après la visite, on rêve, on se dit qu'on aménagerait comme ça et comme ça, on fait le dossier et après [à la réception du rejet de la candidature], on redescend. »

Les personnes âgées, elles aussi, dénoncent le manque d'adéquation entre les propositions reçues et leurs besoins spécifiques. Certaines se voient proposer des logements en résidence autonomie, ce qu'elles interprètent comme une manière de les écarter du parc social classique et de les privier de leur autonomie :

« Je suis âgé, ils savent que s'ils me proposent un logement, je vais rester dans ce logement jusqu'à ma mort, ça ne les arrange pas. En fait, ils voulaient se débarrasser de moi en me proposant un foyer-logement. »

De surcroît, les délais imposés pour accepter ou refuser une proposition de logement sont souvent extrêmement courts, contrastant violemment avec la lenteur du processus administratif auquel les demandeurs sont confrontés depuis des années :

« La dame du bailleur m'a appelée le vendredi et m'a dit qu'elle avait besoin d'une réponse tout de suite. On ne laisse pas le temps aux personnes, on ne sait pas quand la Commission se réunit, on ne va pas attendre à la maison, la dame m'a dit de donner ma réponse dans les 10 minutes. Mais nous, on attend depuis des années et là tout va vite, on n'a pas le temps. »

Ce décalage entre l'urgence institutionnelle et la patience imposée aux demandeurs renforce leur sentiment d'injustice. Ces derniers doivent réunir une multitude de pièces justificatives dans un délai restreint, alors que les institutions, elles, ne se contraignent à aucun calendrier.

Certaines personnes, malgré les contraintes, choisissent de refuser les logements proposés lorsqu'ils sont manifestement inadaptés à leurs besoins essentiels. Ces décisions, souvent prises pour protéger les enfants ou préserver l'équilibre familial, sont rarement comprises par les institutions.

Parmi les principaux motifs de refus figurent l'éloignement du logement par rapport à l'école d'un enfant en situation de handicap, une configuration inadaptée, ou une discordance entre la description et la réalité du bien. Après de longues années d'attente, certains ménages considèrent qu'il n'est plus acceptable d'accepter un logement en deçà de leurs besoins fondamentaux.

Ces refus, pourtant argumentés, sont fréquemment interprétés comme des décisions irrationnelles, voire de mauvaise foi, par les bailleurs :

« Les personnes ne comprennent pas le refus mais ce sont aussi eux qui proposent des logements qui ne sont pas adaptés. On essaie toujours de vous calmer en vous disant que c'est toujours mieux qu'autre chose mais en fait, ils ne répondent jamais que c'est moins bien que des logements dans lesquels ils vivent, par exemple. »

Les réponses administratives aux courriers de justification sont rarement à la hauteur des attentes. Les ménages constatent que leurs arguments sont ignorés, considérés comme "non justifiés", et que leurs dossiers sont suspendus pour de longues périodes :

« Pour qu'ils prennent en considération les arguments, je ne sais pas comment il faut tourner les choses. Quand vous refusez, ils vous pénalisent un an mais dans les faits, c'est 3 à 4 ans, si c'était qu'un an, cela irait. Ils vous punissent. Ça ne suffit pas que le logement ne plaise pas, ils vous punissent, ils nous condamnent ! Ce n'est pas que je ne veux pas mais les logements ne sont pas adaptés. Ils s'obstinent à me dire : "on vous a proposé des logements" mais ils ne considèrent pas mes arguments. »

Une méfiance, voire une défiance, envers les institutions

De nombreux demandeurs dénoncent un système d'attribution du logement social qu'ils jugent opaque, complexe et inefficace. S'ils en comprennent les grandes étapes, les règles précises – notamment celles relatives au système de cotation – leur échappent. Ce dernier est fréquemment décrit comme une "véritable usine à gaz", dont l'utilité est mise en doute : malgré l'augmentation de leurs points, les demandeurs ne constatent souvent aucun impact concret sur leur situation.

Les critères de sélection, en particulier ceux liés aux ressources, suscitent également frustration et incompréhension. Certains estiment être pénalisés pour leur solvabilité, se voyant ainsi orientés vers le secteur privé – une orientation perçue comme injuste et paradoxale. Le flou autour des priorités alimente par ailleurs la suspicion d'une gestion discrétionnaire, voire corrompue. Certains évoquent même l'existence d'un réseau parallèle, où des intermédiaires seraient rémunérés pour accélérer les procédures.

Ce manque de transparence renforce une défiance généralisée à l'égard du système et de ses acteurs :

« Je ne veux plus entendre les excuses, j'en ai marre d'entendre toujours la même chose. Ils ne vont pas me dire que depuis 11 ans, il n'y avait pas de logements, qu'il était impossible de me trouver un logement. On me raconte des histoires. Tous les acteurs du logement sont les avocats du système. »

Face à des attributions jugées arbitraires, les demandeurs expriment leur colère, leur désillusion et une perte profonde de confiance envers des institutions perçues comme déconnectées de leurs réalités. La méfiance devient la norme, nourrie par un sentiment d'inégalité d'accès à un droit pourtant fondamental.

Entre découragement et persévérence

Malgré des années de démarches souvent infructueuses et les efforts déployés pour s'adapter au tout numérique, beaucoup de demandeurs montrent des signes d'épuisement moral. La répétition des tentatives, l'absence de résultats et le manque de perspectives concrètes génèrent un sentiment profond de désillusion. Certains finissent par s'adapter, contraints, à une situation subie, renonçant à espérer un véritable changement :

« Je ne dis pas que j'ai abandonné, mais un peu quand même. Pour l'instant, je reste dans mon logement, je me suis arrangé. »

D'autres, plus explicitement encore, expriment leur perte totale d'espoir :

« Chaque année, je renouvelle la demande pour mon mari, mais moi, je n'ai plus aucun espoir. Lui, il croit encore à la victoire, mais mes enfants et moi, après 20 ans d'attente, on en rigole, on n'y croit plus. »

« J'ai fait tellement de démarches, je n'y crois plus. »

« On fait bien les choses, on vous dit "Faites", on vous envoie du rêve mais en fait, on vous envoie du haut d'une falaise. »

Et pourtant, malgré la lassitude, beaucoup persistent dans leurs efforts. Cette persévérence relève souvent d'un engagement moral profond, notamment parental, à "ne pas se laisser abattre". Pour ces personnes, continuer à agir, même dans l'adversité, devient un acte de résistance porté par la nécessité de tenir pour les siens :

« Il y a de quoi se décourager, ça fait des années que nous attendons. À force, la personne n'a plus de force, n'a plus d'envie. J'ai une enfant handicapée, je dois garder le cap ! Mais un jour ou l'autre, ça va bien finir par se dénouer. »

Même lorsqu'il est fragile, l'espérance subsiste et se manifeste dans des démarches, des initiatives, ou simplement dans la volonté de ne pas céder :

« Je vais me déplacer en mairie pour expliquer une énième fois ma situation, et si je tombe un jour sur une bonne personne, peut-être que ça va marcher [j'aurai un logement]. »

Parfois silencieuse, cette ténacité s'exprime aussi dans une posture intérieure de résistance :

« Tout est bloqué. Je suis épuisée, mais je dois rester debout ! [...] je ne peux pas me permettre d'explorer, je dois rester zen. »

« Ma souffrance, je la garde pour moi, je veux avancer. »



RÉPARER, PROTÉGER, LOGER : UNE NOUVELLE AMBITION POUR L'ÎLE-DE-FRANCE

Le mal-logement en Île-de-France est plus qu'une crise sociale comme nous l'avons vu, il est aussi le symptôme d'une rupture dans laquelle l'égalité des droits, la solidarité et la dignité humaine sont mises à mal par une série de dysfonctionnements institutionnels et sociaux.

La difficulté persistante des pouvoirs publics à garantir un logement digne à chacun, malgré un arsenal législatif et réglementaire censé protéger ce droit fondamental, exacerbe les inégalités et nourrit un profond sentiment d'injustice parmi les mal-logés. Pour beaucoup, cette situation n'est pas seulement une épreuve matérielle : elle est aussi vécue comme une négation de leur place dans la société, et un signal inquiétant sur la capacité collective à protéger les plus fragiles.

L'absence de réponse adéquate dans les situations d'urgence, les refus d'assistance, les mises à l'abri temporaires, et les expulsions sans relogement, renvoient une image d'un État indifférent, voire hostile, à ceux qu'il est censé protéger. Cette perception, même lorsqu'elle ne reflète pas

l'intégralité de l'action publique, fragilise la confiance dans les institutions.

Cette défaillance est d'autant plus criante qu'elle contraste avec l'expression d'une solidarité citoyenne active en Île-de-France. Face à des dispositifs saturés ou inadaptés, des Franciliennes et Franciliens s'organisent, hébergent chez eux ceux qui n'ont nulle part où aller, s'investissent dans des associations, collectent des denrées, ou accompagnent les démarches administratives. Leur engagement pallie, au moins temporairement, certaines lacunes institutionnelles. Mais cette solidarité, aussi admirable soit-elle, ne peut constituer une politique publique de substitution : elle ne saurait remplacer la responsabilité et les moyens de l'État et des collectivités.

On ne peut pas fermer les yeux sur la souffrance de celles et ceux qui, au cœur même de la région la plus riche de France, vivent dans l'insécurité résidentielle, dans des habitats insalubres ou dans l'incertitude quotidienne de savoir où dormir. La lutte contre le mal-logement n'est pas seulement une question de toit : c'est un combat pour la justice sociale, pour la santé publique et pour la cohésion territoriale. Elle appelle une refonte profonde des politiques publiques, une prise de conscience collective et une action concertée pour redonner dignité et égalité à tous.



POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF, DES MESURES AMBITIEUSES, COORDONNÉES ET DURABLES PEUVENT ÊTRE MISES EN ŒUVRE :

- 1. Accroître l'offre de logements abordables et adaptés** : renforcer massivement la production de logements sociaux et très sociaux, en adéquation avec les besoins des demandeurs, et en tenant compte des enjeux d'accessibilité et de qualité des conditions d'habitat.
- 2. Intégrer l'urgence sociale dans la planification territoriale** : inscrire la réduction des inégalités d'accès au logement et la lutte contre le mal-logement dans les outils de programmation et d'aménagement (Schéma directeur de la Région Île-de-France, Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, Programmes locaux de l'habitat...), avec des objectifs chiffrés et un suivi renforcé.
- 3. Mettre fin aux pratiques et doctrines restrictives qui entravent l'accès aux droits** des personnes et qui sont bien souvent contraires à la réglementation et à la législation (ex : doctrines restrictives des Commissions DALO ou de certaines Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) qui vont demander un jugement de divorce à un demandeur séparé de fait).
- 4. Prendre en compte la complexité des situations humaines et la vulnérabilité dans l'action publique** : élaborer des politiques et dispositifs qui prennent en compte la diversité des parcours de vie et la multiplicité des facteurs de précarité, en intégrant une compréhension fine des fragilités individuelles et collectives. Cette approche doit permettre d'éviter les réponses uniformes et de concevoir des dispositifs plus humains, adaptés aux réalités vécues, et attentifs à la dignité des personnes⁵⁰.

5. Adopter une approche globale et coordonnée en matière de lutte contre le mal-logement comme enjeu de santé et de bien-être : reconnaître le rôle central du logement dans la santé physique, mentale et le bien-être des habitants, et organiser la coopération entre acteurs publics, associatifs, sociaux et de santé pour offrir un accompagnement complet et efficace des ménages en situation de précarité.

6. Personnaliser l'accompagnement et restaurer la confiance : développer une écoute active des personnes concernées et individualiser la réponse apportée à chaque situation, même lorsque les solutions techniques sont limitées, afin de redonner confiance dans les institutions et de mieux répondre aux besoins spécifiques.

7. Renforcer les moyens humains et financiers pour l'accompagnement social : augmenter les ressources allouées à l'accompagnement des ménages en grande précarité, en consolidant les équipes de travailleurs sociaux et les dispositifs d'accueil et de suivi.

8. Associer pleinement les personnes concernées à l'élaboration et au suivi des politiques : mettre en place des dispositifs participatifs permettant aux personnes en situation de mal-logement et aux associations qui les représentent de contribuer à la conception, à l'évaluation et à l'ajustement des politiques publiques, afin de garantir leur pertinence et leur efficacité.

50. Exemple : Lorsque le bail est au nom du conjoint et que celui quitte brutalement le domicile, la femme restante ne peut pas bénéficier de dispositifs essentiels tels que le Fonds de solidarité pour le logement (FSL), le Protocole de cohésion sociale ou le dispositif Accompagner et reloger les publics prioritaires (ARPP). Elle est juridiquement occupante sans droit ni titre.

PARTIE 2

LE MAL-LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE UN SCANDALE ÉVITABLE **L'URGENCE D'AGIR**

LES PROPOSITIONS DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT

LOGER DAVANTAGE ET MIEUX LES PLUS MODESTES

Mobiliser l'ensemble des acteurs pour développer une offre de logement social et en adéquation avec les besoins

En matière de production, la Fondation prend acte de la loi relative au Grand Paris de 2010 qui fixe l'objectif de mise en chantier de 70 000 logements par an pendant 25 ans en Île-de-France. La Fondation soutenait, d'autre part, de produire 32 000 à 37 000 logements sociaux par an⁵¹ pour atteindre 30 % de logements sociaux en Île-de-France à l'horizon 2030⁵². Les nouveaux objectifs de production assignés au SRHH 2024-2030 (31 500 à 38 500/an) ne permettront pas de rattraper le retard accumulé pour atteindre l'objectif de 30 % de logements sociaux en 2030⁵³.

Pour la Fondation, il y a donc urgence à réaffirmer l'ambition d'atteindre 30 % de logements sociaux en Île-de-France dans une nouvelle temporalité et d'augmenter la production⁵⁴ en veillant à :

- Appliquer rigoureusement la loi SRU, instaurer une majoration minimale de 100 % pour les communes en carence, en cas de non-respect répété de leurs obligations, proposer des contrats de mixité sociale (CMS) sans baisse d'objectifs.
- S'engager dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) à des objectifs qui permettent d'atteindre, à minima, la cible haute des objectifs régionaux (38 500 logements sociaux/an), avec un accent sur les logements très sociaux (PLAI y compris adaptés) et les logements ordinaires. Cela inclut le développement de la Maîtrise d'Ouvrage d'Inser-

tion (MOI), dispositif qui permet de produire et de gérer à taille humaine des logements très sociaux (PLAI) et adaptés, favorisant l'inclusion, la revitalisation des centres et la requalification de l'habitat dégradé.

- Garantir le maintien des financements du Fonds national d'aide à la pierre⁵⁵ (FNAF) et le retour du soutien des collectivités.
- Préserver le parc de logements sociaux existants des démolitions touchant les logements les moins chers.
- Développer des outils de communication dédiés pour promouvoir le logement social auprès des habitants.

Progresser dans l'accès au logement social pour les plus démunis

Pour améliorer l'accès des plus démunis au parc locatif social, il s'agit d'atteindre au plus vite l'obligation pour chaque réservataire d'attribuer 25 % de leur contingent aux ménages reconnus prioritaires au titre du DALO (et à défaut, aux ménages prioritaires) et l'obligation de 25 % des attributions hors des quartiers en politique de la ville (QPV) à des ménages appartenant au 1^{er} quartile et aux ménages relogés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (Orcod-In).

Si la cotation est un outil d'aide à la décision, il est néanmoins important que les Conférences intercommunales du logement (CIL) garantissent que les candidats aux Commission d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) soient choisis parmi les mieux cotés.

Progresser dans l'accès aux logements sociaux pour les plus démunis nécessite également davantage de transparence de la part de la CALEOL dans les refus de logement au motif

51. Objectif inscrit au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2016-2023.

52. Objectif du schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) « Île-de-France 2030 » approuvé en décembre 2013 mais qui ne figure plus au nouveau schéma directeur environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) approuvé en juin 2025.

53. Il aurait fallu pour cela viser un objectif 50 000 logements sociaux par an ce qui semble aujourd'hui impossible à atteindre.

54. À lire également : [20 propositions de l'AORIF pour relancer la production en Île-de-France - décembre 2023](#).

55. Le Fonds national des aides à la pierre a pour objet de financer les aides à la pierre selon des principes fixés par son conseil d'administration composé à parité de représentants de l'État et des bailleurs sociaux, de parlementaires et de représentants de collectivités locales. Son rôle est de simplifier et de clarifier la programmation et la gestion des aides à la pierre ; de sécuriser et de pérenniser leur financement par la mutualisation des ressources et d'associer plus étroitement les bailleurs sociaux et les collectivités locales à la définition de la politique de production de logements sociaux et à une meilleure répartition sur le territoire en fonction des besoins identifiés.



La Commission des situations spécifiques de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Boucle Nord-de-Seine (BNS) : un dispositif innovant de traitement des demandes de logement complexes.

Mise en place en 2022, la commission des situations spécifiques rassemble, tous les six mois, l'Etablissement Public Territorial (EPT) et son prestataire, la Drihl 92, Action Logement, les villes, les principaux bailleurs, et les associations membres, dont la Fondation pour le Logement.

Elle vise à identifier et résoudre collectivement les situations de ménages en attente prolongée ou rencontrant des difficultés particulières, en croisant les expertises des différents acteurs et en mobilisant, si nécessaire, les dispositifs d'accompagnement adaptés (AVDL, ASLL...). La Commission permet ainsi de partager le relogement entre réservataires et de proposer un accompagnement plus efficace et mieux ciblé.

Dans un premier temps, la Drihl 92 a transmis à la commission une liste actualisée et consolidée de 20 ménages en attente d'un logement et pourtant reconnus PU DALO depuis 10 ans. Le processus a pris un peu de temps mais en deux ans, 10 ménages ont été relogés par les différents réservataires et d'autres sont en cours. Cette démarche encourage une approche collégiale, objective et pragmatique des situations, tout en préparant les dossiers en amont avec les familles et en veillant à la mise à jour des pièces administratives. L'objectif que porte la Fondation pour le logement est naturellement de poursuivre ce travail de relogements avec d'autres demandeurs puisqu'environ 400 ménages PU DALO ont une demande datant de plus de 10 ans sur le territoire de BNS.

de « ressources insuffisantes ». Les critères de refus pris en compte par la commission d'attribution doivent être explicités clairement au demandeur. Et en cas de refus par une CALEOL d'un logement à un demandeur prioritaire DALO, le préfet doit faire usage de son droit à attribuer directement un logement (article L441-1-2-3 du CCH).

Enfin, le principe de « location choisie » doit être développé tout en s'assurant de l'ouverture de guichets physiques pour permettre aux demandeurs de logements qui n'ont pas accès aux outils numériques, ou ne les maîtrisent pas, de pouvoir postuler.

Garantir un accès égal et transparent à l'information pour tous les demandeurs de logement social

L'élaboration des Plans partenariaux de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGID) doit s'appuyer sur une analyse quantitative et qualitative approfondie du fonctionnement des guichets enregistreurs. Les communes et autres guichets doivent s'engager à assurer

une uniformisation des pratiques en matière d'accueil et d'information des demandeurs. Ces engagements doivent porter sur la qualité de l'accueil, la clarté des informations fournies ainsi que l'accessibilité aux démarches.

Il est également essentiel de mettre à disposition, au sein de tous les guichets, des documents standardisés présentant les informations essentielles sur la demande de logement social, la liste des pièces justificatives requises, le fonctionnement du système de cotation, ainsi que les procédures de recours (notamment le DALO). Des sessions régulières de formation doivent être organisées sous l'égide de l'EPCI/EPT afin d'améliorer les connaissances des agents d'accueil sur le système d'attribution des logements, le système de cotation et le DALO notamment.

Enfin, un suivi rigoureux du respect des engagements pris par les guichets doit être instauré dans le cadre du Service d'information et d'accueil du demandeur. Cette évaluation annuelle devrait donner lieu à une restitution en Conférence intercommunale du logement (CIL).

Renforcer l'efficacité et l'équité de la cotation

Malgré l'introduction de la cotation⁵⁶ comme outil d'attribution des logements sociaux, son application reste insuffisamment contraignante, elle est utilisée à titre indicatif et ne garantit pas pleinement l'égalité d'accès au logement. Afin d'améliorer son efficacité et de corriger les inégalités constatées, il est nécessaire de :

- Rééquilibrer les critères de priorisation : il s'agit d'abord de réduire la surpondération de la préférence communale ou intercommunale⁵⁷ afin de ne pas pénaliser les ménages en désir de mobilité. Il est nécessaire, par contre, d'assurer une juste reconnaissance des situations de grande urgence (DALO, femmes victimes de violences, sans-abri, personnes menacées d'expulsion) en les positionnant systématiquement en haut de la file d'attente. Des points supplémentaires doivent aussi être accordés aux demandeurs ayant essayé plusieurs refus en CALEOL ou ayant été classés en 2^{ème} ou 3^{ème} position sans obtenir de logement. Enfin, il s'agit d'augmenter le nombre de points attribués aux demandeurs ayant de faibles ressources (1^{er} quartile) afin de mieux refléter leurs difficultés d'accès au logement.
- Protéger les demandeurs contre des sanctions injustes notamment l'absence de sanctions en cas de refus de proposition afin de ne pas contraindre des ménages vulnérables à accepter un logement inadapté.
- Simplifier l'accès à la cotation pour les publics les plus vulnérables en supprimant, autant que possible, l'exigence de pièces justificatives pour l'obtention de points, en prévoyant des dispositifs d'accompagnement renforcés pour les personnes en difficulté administrative (publics non francophones, personnes sans accès au numérique, etc.) et par la mise en place de guichets de proximité performants et accessibles.
- Garantir une application effective de la cotation par les acteurs du logement en inscrivant, dans les conventions

de cotation, un engagement clair des réservataires et des bailleurs sociaux à aller au-delà de l'utilisation de la grille comme une simple aide à la décision. Il s'agit aussi de renforcer le suivi et l'évaluation des pratiques en rendant obligatoire la publication de données sur l'utilisation de la cotation (notes médianes des candidats sélectionnés, taux d'attribution, etc.).

Maintenir un parc privé accessible pour les ménages modestes

Le parc privé doit contribuer à atténuer la crise et à offrir des solutions dignes pour les ménages pauvres et modestes. Il s'agit alors de :

- Poursuivre l'encadrement des loyers, élargir le périmètre des territoires qu'il couvre et améliorer le respect des règles et plafonds fixés⁵⁸.
- Utiliser le Bail réel solidaire (BRS) pour aider à préserver la capacité d'accession de ménages répondant à des conditions de ressources définies. Dans ce cas, un système de cotation pour sélectionner les candidats, comme le pratique la Ville de Paris, pourrait être généralisé pour éviter tout clientélisme ou l'effet « premier arrivé / premier servi ».
- Au-delà du Solibail ou Louez Solidaire, promouvoir des dispositifs comme le bail à réhabilitation ou le mandat de gestion pour que le parc privé contribue de manière plus directe et immédiate à l'accès au logement des plus démunis.

Produire du logement dans une trajectoire de sobriété foncière

Face aux défis environnementaux, il s'agit aujourd'hui de poursuivre le développement d'une offre de logements à la hauteur des besoins tout en veillant à réduire la consommation foncière liée à sa production⁵⁹.

56. La cotation est mise en place pour rendre plus transparent et plus objectif le processus d'attribution des logements sociaux. Concrètement, chaque demandeur de logement social se voit attribuer une « note » calculée en fonction de plusieurs critères définis localement : taille et composition du ménage, niveau de ressources, ancienneté de la demande, conditions de logement actuelles (insalubrité, surpeuplement...), situation professionnelle, situation de handicap, etc.

57. La préférence communale ou intercommunale est fortement pondérée dans certains territoires alors que dans les faits, les attributions sont déjà en majorité au bénéfice des demandeurs de la commune ou de l'intercommunalité.

58. La fin de l'expérimentation est prévue pour novembre 2026, des collectivités et la Fondation appellent à pérenniser le dispositif.

59. La trajectoire de développement inscrite au Sdrif-E approuvé en juin 2025, prévoit que 90 % des nouveaux logements devront être produits en renouvellement urbain à l'horizon 2040.

Une meilleure mobilisation du parc existant doit être suscitée pour ne pas perdre, du fait de l'évolution de son occupation, et notamment du recul de la part des résidences principales, les fruits des efforts de construction engagés. Au-delà de l'éventuelle réquisition par les Préfets de logements vides depuis un certain temps, des actions doivent s'engager pour lutter contre la vacance et les formes d'inoccupation des logements qui se développent rapidement (locations partielles, pieds à terre, résidences secondaires...), ou pour repenser les modes d'occupation du parc existant. Un quart des logements franciliens sont en situation de sous-occupation⁶⁰ et la question de l'optimisation de leur occupation et des usages des logements s'impose de plus en plus.

Il s'agit également de déployer de nouvelles manières, plus sobres, de production des logements, en optimisant le parc immobilier et les fonciers urbanisés existants sans renoncer à une destination sociale pour une grande part des logements produits. Transformation de bureaux en logements, réhabilitation d'ampleur d'ensembles immobiliers obsolètes, densification organisée (à la verticale ou des tissus pavillonnaires) peuvent être une partie de la réponse, en particulier s'ils s'inscrivent dans des montages opérationnels permettant de maîtriser prix et loyers de sorties.

En Île-de-France, ces différents gisements sont loin d'être anecdotiques puisque dans une étude récente⁶¹ menée par France Nature Environnement Île-de-France, la Fondation pour la Nature et l'Homme et la Fondation pour le Logement, ils pourraient représenter 30 ans de production à 70 000 logements / an.

Offrir une réponse publique (accueil et logement) pour les voyageurs

Il ne s'agit pas seulement de "répondre à une volonté de sédentarisation", mais de garantir aux Voyageurs la possibilité de choisir leur mode d'habiter, qu'il soit mobile ou plus stable. Les réponses publiques doivent permettre un habitat digne et durable, intégrant pleinement la résidence

60. Source Insee RP 2021- traitement Institut Paris Région. Un logement est sous-occupé s'il comporte plus de pièces que le nombre de pièces théoriquement nécessaire au ménage qui l'occupe (norme). Le nombre de pièces théoriquement nécessaire est calculé en comptant une pièce de séjour pour le ménage ; une pièce pour chaque couple ; une pièce pour chaque personne de 19 ans ou plus ne vivant pas en couple dans le ménage ; pour les personnes de moins de 19 ans une pièce pour deux personnes si elles ont le même sexe ou ont moins de 7 ans, et si non une pièce par personne. La cuisine n'est comptée comme une pièce que si elle mesure plus de 12 m².

61. Loger sans artificialiser, Réussir le ZAN et réduire le mal-logement en Île-de-France, c'est possible ! - Octobre 2025.



Aires d'accueil parisiennes : scolarisation et conditions dignes de résidence.

Sur les aires d'accueil parisiennes situées au sein des bois de Boulogne et de Vincennes, la Ville de Paris et l'Éducation Nationale avec le soutien en médiation du Centre Social Itinérant (agrément par la Caisse d'Allocations Familiales de Paris et géré et animé par l'Adept) ont travaillé, en 2020, à la mise en place d'une école transitoire au sein des aires d'accueil. C'est ainsi que deux jours par semaine des enseignants volontaires se rendaient sur site pour « faire l'école ». L'objectif de cette école de transition était de permettre une scolarisation et de travailler à une scolarisation dans les écoles de quartier dans les meilleurs délais.

Le diagnostic préalable à la révision du schéma départemental a permis le constat d'un début de scolarisation dans les écoles de quartier dès 2023, une forte progression de l'assiduité dès l'année scolaire 2023-2024 mais une faible scolarisation en maternelle. Pour pallier à l'éloignement des écoles et conforter la mobilisation des parents, un service de transport scolaire a été mis en place en octobre 2024 pour l'aire du bois de Vincennes. Les échanges de la commission départementale du 26 juin 2025 ont confirmé à la fois cette progression mais aussi une assiduité très variable qui vont conduire à « rappeler fortement que l'instruction scolaire est obligatoire ».

Des conditions dignes d'accueil et d'habitat sont un droit en tant que telles, mais elles sont également la condition à un bon accès aux droits sociaux. L'exemple de l'action multipartenaire menée sur les aires d'accueil parisienne en est la démonstration, même si tout n'est pas encore gagné, notamment en termes d'assiduité et de scolarisation en maternelle.

mobile (caravane) comme habitat reconnu : terrains familiaux locatifs, terrains privés en propriété, habitat social adapté (y compris les dispositifs de type PLAï intégrant des

emplacements pour caravanes). Ces solutions doivent à la fois permettre de vivre décemment et de préserver la liberté du voyage.

Conformément aux schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, il est indispensable de finaliser l'offre en aires d'accueil mais aussi de réhabiliter les aires existantes, de relocaliser celles qui sont implantées sur des sites pollués ou dangereux, et de corriger les logiques de relégation urbaine. Rappelons que la compétence « *aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs* » tels que définis par la loi du 5 juillet 2000 sera transférée à la Métropole du Grand Paris dès que le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) sera exécutoire.

Il faut aussi veiller à ce que tout document d'urbanisme identifie les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habiter. Enfin, des réformes permettant de garantir aux Voyageurs les mêmes droits sociaux que les autres habitants : aides au logement, chèque énergie, trêve hivernale sont à mener.

Lutter contre les taudis

L'ambition d'éradiquer l'habitat indigne nécessite de redonner une place centrale aux occupants en leur donnant la possibilité d'agir et de faire valoir leurs droits auprès de leur bailleur, des Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), des officiers de police et des juges si nécessaire (civil, administratif et pénal).

Il s'agit aussi d'accélérer le repérage et le signalement des situations d'habitat indigne et de renforcer le mandat des institutions en charge de l'intervention en santé publique : Agence régionale de santé (ARS) ou SCHS en les dotant de moyens humains et financiers à la hauteur de leurs missions. Il est primordial de mobiliser les procédures coercitives, d'engager les travaux d'office, d'appliquer strictement les sanctions possibles auprès des propriétaires bailleurs indélicats ou encore de mieux lutter contre les sources de l'habitat

indigne. Le risque d'intoxication par le plomb⁶² n'ayant pas disparu, il est nécessaire d'engager un grand plan régional pour éradiquer le saturnisme en Île-de-France⁶³.

Dans le cas des relogements de droit, il s'agit de proposer, sans exception, un relogement digne et pérenne à tous les occupants d'un habitat indigne, y compris à ceux qui font l'objet d'une décision d'expulsion antérieure à la prise de l'arrêté d'insalubrité. Il convient également de mettre en place plus systématiquement des conventions d'occupation temporaire entre les bailleurs sociaux et les personnes victimes d'habitat indigne sans titre de séjour pour lesquelles le bailleur (et à défaut la collectivité) a une obligation de relogement et de prévoir le glissement du bail une fois que la personne a obtenu son titre de séjour.

Au-delà des interventions correctives, il est indispensable de développer une politique ambitieuse de prévention et de régulation, qui intègre le logement comme un levier fondamental de réduction des inégalités de santé.



62. Le saturnisme est une maladie provoquée par l'ingestion ou l'inhalation de poussières de plomb. Le plomb provient de logements insalubres où la peinture au plomb s'écaillle. L'intoxication au plomb est particulièrement nocive pour les enfants : elle empêche notamment le développement normal de leur système nerveux et entraîne de ce fait des conséquences irréversibles.

63. Retrouver d'autres propositions sur le site de l'[Association des familles victimes du saturnisme](#) (AFVS).



Saint-Denis, une commune engagée dans la lutte contre l'habitat indigne

Confrontée à une dégradation multiforme et ancienne de son parc privé, la commune de Saint-Denis a mis en place une politique déployant toute la palette des outils à sa disposition pour lutter contre l'habitat indigne. Son action croise ainsi :

- Des moyens humains renforcés affectés à cette politique publique, avec une augmentation conséquente des effectifs des services à hauteur de 50 agents et la création d'une direction dédiée, qui est structurée autour de trois secteurs (centre-ville, Wilson-Pleyel et Nord-Est).
- L'utilisation de tous les outils juridiques dont elle dispose à son échelle : arrêtés de mise en sécurité, qu'il s'agisse de la procédure ordinaire ou d'urgence (95 arrêtés en 2024, 87 logements évacués), travaux d'office réalisés par la mairie liés à la procédure d'urgence et un conventionnement avec l'État pour la réalisation de travaux d'insalubrité non urgents à partir de l'été 2025, engagement des procédures de traitement d'insalubrité et, en dernier recours, des opérations de recyclage foncier en lien avec la SOREQA.
- Des moyens financiers engagés pour réaliser des travaux d'office, en se substituant aux propriétaires défaillants (1,5 millions d'euros par an, en moyenne) avec émission des titres de recettes correspondant aux travaux réalisés d'office (travail de concert avec le comptable public pour recouvrer ces titres).
- Une action incitative à destination des copropriétés dans le cadre de nouvelles OPAH avec Plaine Commune incluant un volet de portage massif de lots de copropriétés.
- La mise en place d'un guichet unique de signalement des logements indignes (sur la base de la plateforme Signal Logement).

- La mise en œuvre d'un permis de louer (l'autorisation de mise en location sera obligatoire sur la totalité du territoire dionysien à compter du 1^{er} septembre 2025 ; par ailleurs la ville est très mobilisée sur la mise en œuvre du permis de louer).
- La mobilisation de multiples partenariats visant à renforcer la connaissance et le traitement des situations : partenariats institutionnels avec la préfecture, l'agence régionale de santé, la CAF (signalement des ouvertures de droit dans le centre-ville afin d'identifier les infractions au permis de louer) et l'ADIL 93 pour l'accompagnement juridique des ménages avec un doublement des permanences d'accueil (250 rendez-vous individuels par an) ; coopération avec les fournisseurs énergie et eau pour renforcer le croisement des indicateurs d'identification de logements potentiellement indignes (risque d'incendie, surconsommations des passoires thermiques, surconsommations d'eau liées aux fuites...) ; partenariat avec le parquet : verbalisation systématique et signalement au procureur de la République pour le non-respect des arrêtés d'insalubrité et de péril, ainsi qu'un partenariat avec la SIFAE pour la prévention des dégradations d'habitat dans le tissu pavillonnaire.
- La création d'un service de prévention dans l'habitat privé, ayant pour objectif d'accompagner les copropriétés dégradées afin de réaliser les travaux nécessaires pour supprimer les dangers structurels et redresser la situation financière et la gouvernance des copropriétés en difficulté, grâce à la mobilisation des outils du droit commun ; pour y parvenir, ce service a misé en place un plan d'action dédié, en s'appuyant sur les prérogatives des administrateurs provisoires.

Lutter contre les marchands de sommeil

La notion de « marchand de sommeil » est communément utilisée pour dénoncer les pratiques de propriétaires peu scrupuleux exploitant la fragilité de publics souvent captifs d'un marché du logement refuge, peu en situation de se défendre. Cette appellation, mal définie en droit, désigne toute une graduation de situations : du propriétaire modeste lui-même plus ou moins de bonne foi à des propriétaires qui possèdent souvent plusieurs logements à plusieurs adresses, et savent contourner les poursuites ou organiser leur insolvabilité pour échapper à toute sanction. Leur pratique peut aussi, dans les cas les plus graves, recouvrir l'organisation de filières d'immigration clandestine, proposant des conditions d'hébergement indignes à des personnes étrangères en situation irrégulière ou précaire (demandeurs d'asile) sur le territoire (location à la chambre, location partagée en « 3/8 » de lits, suroccupation organisée, locaux impropre...).

Le manque d'efficacité des procédures répressives et le manque de suivi pénal des procédures contre ces “marchands de sommeil” qui sont les grands bénéficiaires de l'engorgement des services comme de la lenteur et de la complexité des procédures, ont souvent été dénoncés. C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont depuis la fin des années 2000 renforcé le panel des mesures et des sanctions pénales à l'encontre des “marchands de sommeil” (mise en place de cellules de police dédiée, possibilité pour les associations de se porter partie civile, confiscation des biens et interdiction de racheter un logement locatif en cas de condamnation...) avec des premiers résultats obtenus ces dernières années et quelques procès ayant débouché sur des condamnations effectives et exemplaires.

Mais ces procédures restent complexes et un trop grand nombre de signalements et de dossiers n'aboutissent toujours pas à la sanction des propriétaires. Pour poursuivre dans le renforcement de la lutte contre ces propriétaires délinquants, il s'agit notamment de :

- Faciliter la recherche des biens susceptibles d'être dégradés appartenant à un même propriétaire lors de la phase administrative des procédures LHI (lutte contre l'habitat indigne).
- Favoriser l'échange entre départements d'informations relatives aux propriétaires visés par des procédures d'insalubrité.
- Suivre les éventuelles relocalisations des marchands de sommeil hors du périmètre de lutte contre l'habitat dégradé.
- Repérer les propriétaires indélicats et les ventes immobilières à risque.
- Favoriser l'information des communes et de l'ARS sur les suites pénales et les constitutions de partie civile.
- Faciliter le dépôt de plainte des victimes et améliorer la protection des occupants.
- S'assurer que toutes les victimes sans titre de séjour soient accompagnées pour l'obtention d'une carte de séjour temporaire en application de l'article L425-11 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile⁶⁴ (créé par l'article 55 de la loi pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration de 2024).

⁶⁴. L'étranger qui dépose plainte contre une personne qu'il accuse d'avoir commis à son encontre des faits constitutifs de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, mentionnée à l'article 225-14 du Code pénal, se voit délivrer une carte de séjour temporaire portant la mention “vie privée et familiale” d'une durée d'un an. La condition prévue à l'article L. 412-1 du présent Code n'est pas opposable. La carte est renouvelée pendant toute la durée de la procédure pénale, sous réserve que les conditions prévues pour sa délivrance continuent d'être satisfaites. »



Grigny, une ville en guerre contre les « marchands de sommeil », avec l'aide du Parquet et de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

À Grigny, la mairie lutte activement contre les marchands de sommeil, notamment grâce au permis de louer, à l'organisation de visites conjointes par la ville et l'Agence Régionale de Santé, et au signalement systématique des infractions au Parquet d'Évry, qui a fait de la lutte contre ces pratiques un axe prioritaire de sa politique pénale. Au total, de 2012 à fin 2024, 30 propriétaires différents ont été condamnés avec des amendes parfois importantes.

Les services municipaux visitent systématiquement tout logement de Grigny 2 mis en vente ou en location afin de s'assurer de leur conformité aux normes de mise en location. En cas de manquement et d'absence de travaux correctifs par le propriétaire, le dossier est transmis au tribunal. Depuis la mise en place du permis de louer en septembre 2018, la ville a enregistré 1 044 demandes d'autorisations préalables à la mise en location déposées. Cette vigilance s'est traduite par 80 arrêtés municipaux refusant la mise en location, 63 demandes d'amendes préfectorales pour non-respect du dispositif, et 5 amendes préfectorales de 15 000 euros chacune infligées pour mise en location malgré un refus explicite de la commune. À cela s'ajoutent 27 amendes préfectorales de 5 000 euros chacune pour mise en location sans autorisation préalable.

La ville agit également pour contraindre les bailleurs à réaliser les travaux nécessaires : 1 144 mises en demeure ont été adressées entre 2018 et 2024, dont 204 procès-verbaux pour non-réalisation des travaux transmis au tri-

bunal de police. Au total, 114 dossiers ont été transmis au Parquet d'Évry sur cette période pour instruction.

Enfin, la lutte contre la suroccupation organisée mobilise également la ville et l'ARS. Entre 2018 et 2024, 104 saisines de l'ARS ont été effectuées et 56 arrêtés de l'ARS ont été pris sur Grigny 2 pour dénoncer ou sanctionner ces pratiques.

Par ailleurs, la ville de Grigny et la Fondation pour le Logement des Défavorisés cofinancent une mission spécifique d'accompagnement juridique des locataires de Grigny 2 vivant dans des logements indignes ou dégradés. Depuis juillet 2024, cette mission est confiée à l'ADIL 91. Elle s'inscrit dans la stratégie municipale de lutte contre l'habitat indigne et vient en appui des procédures engagées par la ville contre les propriétaires défaillants. La ville identifie et signale les ménages concernés à l'ADIL, après transmission des procès-verbaux d'infraction au tribunal. L'ADIL les accompagne dans leurs démarches amiables et judiciaires (mise en demeure, commission de conciliation, aide juridictionnelle, préparation et présence aux audiences, exécution des jugements) et propose un appui spécifique lors des procédures pénales. À fin décembre 2024, 68 situations ont été traitées en 6 mois, dont 45 sont en cours et 23 ont été clôturées, 2 audiences pénales ont été suivies et 15 autres sont à venir. Lors de l'audience pénale du 10 décembre 2024, par exemple, un bailleur a été condamné à 18 mois de prison avec sursis, à la saisie du bien à hauteur de 30 000 euros, à 5 ans d'interdiction d'activité et à indemniser les locataires partie civile (1 000 euros chacun), la mairie obtenant également réparation (1 601 euros).

Accompagner la mobilisation collective dans les petites copropriétés en difficulté

La copropriété est d'abord un lieu de vie et d'investissement, matériel et personnel, pour ses habitants, mais aussi un immeuble qu'il faut gérer collectivement. Elle accueille des relations de voisinage dans l'immeuble et le quartier, des ancrages et des solidarités qui en résultent, ou au contraire du repli, des souffrances et le souhait (parfois impossible) d'en partir. Cette situation est exacerbée dans les copropriétés dégradées, dans la mesure où cette diversité

des statuts et des intérêts, mais aussi des capacités à agir sont attisées par le fait de vivre dans un cadre qui se dégrade, et de le payer cher. Il est donc intéressant d'expérimenter de nouveaux outils de mobilisation, d'aide à la décision et de formation des copropriétaires et des habitants, et de proposer un accompagnement social renforcé individuel et collectif notamment dans les petites copropriétés fragiles et « désorganisées ».



« (Ré)anime ta copro » : l'exemple des petites copropriétés de La Courneuve

Une expérimentation de mobilisation des petites copropriétés, intitulée « (Ré)anime ta copro », a été lancée, entre 2019 et 2023, par la Fondation pour le Logement et la Fondation de France dans 3 villes : Sète, Lille et La Courneuve. Dans cette dernière, une méthode innovante a été testée pour accompagner des copropriétés fragiles en mobilisant les habitants. L'objectif était de les aider à réorganiser collectivement la gestion de leur immeuble et à restaurer un fonctionnement durable. L'approche, adaptée à un public en partie allophone, combinait médiation culturelle, traduction, affichage, permanences locales et ateliers partenariaux.

Elle s'appuyait sur une méthodologie progressive, en sept étapes, allant de l'identification d'un copropriétaire moteur à l'accompagnement des assemblées générales et de la gestion quotidienne. Des outils d'éducation populaire, comme des diagnostics participatifs, des vidéos-témoignages ou des temps collectifs inter-copropriétés, ont permis d'encourager la prise de parole et l'action collective. L'expérience a montré l'importance d'un interlocuteur de confiance pour animer la dynamique, de prendre le temps d'écouter les besoins des habitants, même au-delà des seuls aspects techniques, et d'associer étroitement les collectivités pour assurer la continuité des efforts.

Lutter contre la précarité énergétique dans les passoires thermiques et les logements bouilloires

La bonne réponse, durable, structurelle, à la précarité énergétique est celle qui consiste à rénover de manière globale les logements concernés. Il faut ainsi rendre plus lisibles et accessibles les aides en matière de lutte contre la précarité énergétique pour les usagers et les partenaires en disposant d'un guichet unique contractualisé avec chaque EPCI ou EPT pour les mettre en œuvre. Des programmes de formations des entreprises et artisans du bâtiment dans le cadre de la rénovation énergétique pour s'assurer de la qualité des rénovations doivent aussi être menés.

Il faut mieux protéger les locataires de passoires énergétiques qu'il s'agisse du parc privé (en les accompagnant à faire valoir leurs droits à un logement décent) ou du parc social (en aidant les ménages à payer les surcharges énergétiques). Enfin, il est aussi souhaitable de développer le contentieux pour faire reconnaître devant le juge, la responsabilité du bailleur en cas de précarité énergétique.

Dans le cadre de la lutte contre les logements bouilloires, il est nécessaire d'intégrer systématiquement des travaux d'adaptation aux vagues de chaleur aux rénovations énergétiques subventionnés (isolation thermique, installations de protections solaires, ventilation adéquate, couleurs claires pour les toits murs et volets, brasseurs d'air et végétalisation), d'intégrer la notion de chaleur aux critères de décence des logements, de faciliter la réalisation de travaux grâce à l'évolution du DPE et des règles de protection du patrimoine et enfin d'instaurer un plan « grand chaud » en Île-de-France permettant de protéger les personnes sans abri et habitants de lieux de vie informels, particulièrement vulnérables lors des canicules.

PRÉVENIR ET COMBATTRE LES FACTEURS D'EXCLUSION PAR LE LOGEMENT

Renforcer l'accompagnement aux droits liés à l'habitat et diminuer les situations de non-recours

Au-delà de l'information et des conseils juridiques qui sont proposés aux personnes mal logées, il est important d'aller plus loin en proposant un accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH) aux ménages les plus démunis et les plus éloignés des institutions pour faire valoir leurs droits et trouver des solutions pérennes à leurs difficultés de logement. Cet accompagnement ne s'inscrit pas dans un format prédéfini mais il s'adapte au rythme de la personne accompagnée et au degré de complexité de sa situation. Il participe au décloisonnement des approches sociales, administratives et juridiques et passe ainsi par une compréhension de l'ensemble des facteurs susceptibles d'alimenter le processus d'exclusion que vit la personne. Il est donc nécessaire de multiplier les lieux (et les financements) dans lesquels les personnes mal logées pourront trouver une écoute, des conseils et un accompagnement pour faire valoir leurs droits.



À Paris, au-delà du travail de l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation pour le Logement, celui de l'association Droits et Habitat (ADH) illustre concrètement la manière dont un accompagnement de proximité, bienveillant et structuré, contribue à faire valoir les droits des ménages en difficulté de logement et à prévenir les situations d'exclusion.

Animée par une équipe salariée, appuyée par des bénévoles et des volontaires en service civique, l'ADH propose aux habitants du 18^{ème} arrondissement un accompagnement individualisé, allant de l'information ponctuelle jusqu'au suivi rapproché des démarches administratives et juridiques. L'objectif est d'aider chaque ménage à élaborer une stratégie adaptée à sa situation, qu'il s'agisse d'un recours DALO, d'une procédure d'expulsion ou d'une situation d'habitat indigne, tout en travaillant en lien étroit avec les services sociaux, les avocats et les institutions concernées.

Le premier accueil se fait sans rendez-vous dans des locaux ouverts et accessibles à tous du lundi au jeudi, avec une première écoute et des conseils délivrés par la responsable d'accueil et de médiation sociale. Un rendez-vous est ensuite fixé pour constituer un dossier complet, en définissant avec le ménage les objectifs à atteindre et les démarches à engager. Un suivi est assuré ensuite grâce aux permanences d'accès aux droits organisées chaque mercredi et jeudi après-midi, ainsi qu'une permanence dédiée aux situations d'expulsion tous les mardis.

En 2024, l'association a organisé 138 permanences d'accompagnement, au cours desquelles 1 300 ménages ont été reçus pour faire le point sur leur situation ou engager de nouvelles démarches. Au cours de l'année, 510 ménages ont bénéficié d'un accompagnement complet à l'accès aux droits liés à l'habitat, dont 39 % étaient menacés d'expulsion. Parmi les nouveaux publics, près de 70 % ont été orientés par la mairie et les services sociaux de secteur, illustrant l'importance des partenariats institutionnels.

Cette action est rendue possible grâce à un budget reposant sur divers soutiens financiers : subventions publiques, soutiens de fondations privées dont la Fondation pour le Logement et autres dons et cotisations.

De l'information jusqu'au logement : faire du DALO une réalité

La loi sur le droit au logement opposable représente une conquête législative et sociale majeure. Cependant, de nombreuses insuffisances dans la mise en œuvre de ce droit fondamental existent ou perdurent. Il s'agit d'apporter des solutions concrètes : garantir aux personnes qui le souhaitent un soutien dans la mise en œuvre de ce droit, faire respecter par les commissions de médiation les principes initiaux qui ont présidé à leur mise en place, mobiliser tous les moyens visant au relogement des ménages prioritaires DALO (comme l'attribution d'office) ou encore organiser, dans chaque département, une conférence annuelle sur le DALO.



Essonne : une permanence dédiée pour accompagner les ménages DALO dans la contestation des refus prononcés en COMED.

En Essonne, plusieurs associations, soutenues par l'Association DALO, le Secours catholique et la Fondation pour le Logement, ont mis en place une permanence dédiée pour accompagner les ménages dans la contestation des refus prononcés en COMED et faire valoir leur droit au logement. Cette initiative inter associative répond à une doctrine trop restrictive et à un taux de reconnaissance DALO parmi les plus bas d'Île-de-France. À Paris, l'accompagnement juridique des ménages dans les recours DALO par l'association DALO a poursuivi son développement, avec un réseau renforcé de 19 avocats partenaires. Leur expertise a permis d'engager 26 recours gracieux, 8 recours en annulation, 106 recours en injonction et 188 recours indemnitaire. Plusieurs jugements ont marqué des avancées notables, des indemnisations importantes ont également été obtenues, jusqu'à 30 000 euros pour une famille logée en hôtel depuis plusieurs années. Cette permanence confirme qu'un suivi juridique spécialisé et coordonné reste essentiel pour faire respecter le droit au logement des ménages précaires, tout en contribuant à faire évoluer la jurisprudence dans un sens plus protecteur.

Faire de l'expulsion locative une exception

Une expulsion est toujours un drame humain. Il est donc urgent de mettre en œuvre une politique visant à réduire drastiquement leur nombre. Il est ainsi nécessaire de prévoir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés par une procédure d'expulsion, d'abonder les fonds d'indemnisation des propriétaires (en cas de non-accord du concours de la force publique par le préfet), de ne pas expulser sans relogement les personnes en difficulté dans le parc privé et social. Il est essentiel de renforcer les moyens humains et financiers alloués aux dispositifs de prévention, en particulier les fonds de solidarité pour le logement (FSL) et les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX). Parallèlement, une réflexion approfondie sur le fonctionnement de ces dernières s'impose, afin de consolider leur rôle en matière de prévention et d'assurer une mise en œuvre effective de leurs préconisations. Dans chaque département, une étude devrait être menée pour évaluer la prise en compte réelle de ces recommandations ainsi que leur impact concret sur la situation des ménages concernés. Devant l'absence de protection juridique des étudiants expulsés des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous), il s'agit de requérir (par voie législative) le rattachement des expulsions opérées par le Crous au droit commun. Et enfin, face à l'extension progressive du recours au Référendum Mesures Utiles pour demander l'expulsion des personnes hébergées en structure ou logement adapté, il est indispensable de renforcer la vigilance juridique et la coordination entre acteurs pour défendre les droits des personnes concernées et interroger collectivement la légitimité de ce recours systématique au contentieux.

Proposer des solutions pérennes face à l'habitat précaire

Aujourd'hui, malgré une stratégie régionale amorcée en 2016 et une circulaire nationale de janvier 2018, la résorption des bidonvilles reste trop souvent laissée à la seule initiative de quelques communes, et parfois pour un projet ponctuel. En parallèle, on a longtemps observé une véritable politique d'expulsions et de démantèlements systématiques, qui entretient un cycle sans fin : installation - évacuation - réinstallation, sans solution durable ni accompagnement humain.



Limiter les expulsions grâce à un accompagnement sociojuridique de proximité : l'exemple de la permanence d'Interlogement 93 à Saint-Denis

Depuis 2022, Interlogement 93 anime, avec le soutien de la Fondation pour le Logement et de la ville de Saint-Denis, une permanence sociojuridique pour prévenir les expulsions locatives. Elle accompagne les ménages dionysiens menacés d'expulsion dans leurs démarches administratives et judiciaires, en lien avec les services sociaux et le réseau ADLH de la Fondation. Cette action vise à éviter la perte du logement lorsque la situation est encore remédiable, ou à orienter les ménages vers un relogement dans un contexte de forte tension. En 2024, la permanence a accompagné 96 ménages à travers 174 rendez-vous. Près d'un ménage sur deux arrive à la permanence après la résiliation de son bail, ce qui réduit fortement les marges de négociation avec les bailleurs. Face à ces constats, la permanence adapte sa stratégie en maintenant la négociation dans l'intérêt du ménage quand c'est encore possible en développant davantage le travail sur le relogement, malgré les tensions sur le parc locatif et l'inexécution fréquente des décisions DALO/DAHO et en travaillant les contentieux auprès du juge de l'exécution pour obtenir des sursis ce qui est le cas dans 86 % des saisines. Enfin, la permanence accompagne aussi des ménages expulsés dans leur recours à la mise à l'abri par l'État lorsque le relogement prioritaire n'est pas exécuté, pour éviter des situations de rue.

Cette permanence montre l'importance d'un accompagnement précoce et coordonné, permettant à la fois de défendre les droits des locataires, de retarder l'expulsion et, dans certains cas, de les maintenir ou reloger durablement.

Il est donc indispensable de rompre avec cette logique répressive et de mettre en œuvre une véritable politique de résorption des bidonvilles, coordonnée à l'échelle régionale et départementale et reposant sur le droit commun. Cela suppose que l'État décline des feuilles de route départementales partagées, engageant l'ensemble des acteurs concernés (préfectures, communes, associations, bailleurs, ARS, etc.), dans une démarche à la fois digne, respectueuse des droits et adaptée à chaque situation.

Au-delà des bidonvilles, il faut aussi soutenir durablement les structures et les partenaires qui interviennent auprès des personnes vivant en habitat précaire, qu'il s'agisse de faciliter l'accès au logement, à l'emploi, à la santé, à l'éducation ou encore à un accompagnement administratif. Ces interventions doivent être pensées dans la durée, avec des financements pérennes, et fondées sur une approche globale.

Enfin, toute politique efficace de lutte contre l'habitat précaire doit intégrer la parole, les besoins et les choix des personnes concernées. Leur participation active aux projets, à la gouvernance locale, et aux processus de sortie de précarité est non seulement un impératif démocratique, mais aussi une stratégie gagnante pour bâtir des réponses justes, pérennes et adaptées.



L'évacuation en 2025 du bidonville de la Poterne des Peupliers à Paris : un exemple de résorption respectueuse des habitants

En 2025, la préfecture d'Île-de-France et la Ville de Paris ont mené, sur le site de la Poterne des Peupliers, une opération de résorption dans une approche digne, planifiée et partenariale. Elles ont financé les associations Acina et Solidarités International pour accompagner en amont l'ensemble des personnes vivant sur le site. La coordination entre services de l'État, de la Ville et acteurs associatifs a été assurée par des comités de pilotage réguliers.

Parmi les bonnes pratiques identifiées :

Des actions d'amélioration des conditions de vie dans l'attente de l'évacuation (dératification, enlèvement des déchets, accès à l'eau, sécurisation incendie).

Un temps de travail collectif pour préparer les orientations et définir des solutions adaptées famille par famille.

La transmission, quelques jours avant l'évacuation, des propositions d'hébergement pour toutes les personnes suivies, avec une majorité d'hébergements stabilisés correspondant aux souhaits géographiques exprimés par les résidents.

Développer les accueils de jour et renforcer leur rôle dans la lutte contre la pauvreté et les exclusions

Pour sortir d'une logique purement urgentiste, les accueils de jour doivent s'inscrire dans une stratégie globale de lutte contre les exclusions et d'accès au logement des personnes sans domicile, fondée sur le principe du Logement d'abord. Il s'agit de donner les moyens (humains et financiers) aux équipes pour accompagner les personnes dans le logement en s'adaptant aux besoins et désirs exprimés. Il s'agit aussi de former les accueillants à la médiation numérique et de doter les accueils de postes informatiques, de téléphones et de bagageries électroniques. Il est nécessaire d'assurer une équité territoriale aussi bien dans les zones tendues que dans les zones détendues de la région francilienne et de se donner les moyens d'assurer une coordination des accueils de jour, en lien avec les structures d'hébergement, du logement adapté et du logement ordinaire.



À Gennevilliers : un accueil de jour inconditionnel pour les personnes sans-abri ou en grande précarité.

La Maison de la Solidarité, un membre du réseau des Boutiques Solidarité de la Fondation pour le Logement, combine repas, sanitaires, écoute et orientation vers les services adaptés, tout en assurant un repérage rapide des situations critiques. Au-delà de l'urgence, elle accompagne les personnes dans l'accès aux droits, la santé et l'insertion, grâce à des permanences spécialisées et des activités visant à recréer du lien social et de l'estime de soi. Elle s'appuie sur un solide réseau partenarial pour renforcer son action et développe notamment des initiatives contre la précarité alimentaire en proposant une alimentation de qualité et en impliquant les bénéficiaires dans des ateliers autour de circuits courts et durables.

Rendre effectif le droit à la domiciliation

Face à la saturation du dispositif de domiciliation en Île-de-France, il est essentiel d'augmenter le nombre de structures domiciliataires et de mettre fin aux discriminations visant certains publics (personnes sans titre de séjour, personnes mineures, habitants de squat ou de bidonvilles...). L'État doit retrouver son rôle d'organisateur de service public et rendre effectifs les schémas départementaux de domiciliation. Il semble primordial d'intégrer des représentants des personnes domiciliées dans les différentes instances de concertation sur la domiciliation. Il faut également y consacrer des moyens financiers spécifiquement dédiés tant pour les associations que pour les CCAS.

CONSTRUIRE UNE RÉGION ÉQUITABLE ET ACCUEILLANTE

Garantir les droits des personnes sans abri

Les villes et les collectivités locales ont un rôle déterminant à jouer pour faire respecter les droits fondamentaux des personnes sans abri. Elles doivent développer et renforcer des dispositifs garantissant un accès réel et digne à l'eau potable, aux bains-douches, à une alimentation suffisante, à l'accompagnement social et juridique, ainsi qu'aux activités sportives, culturelles et citoyennes, autant de leviers d'inclusion et de reconnaissance. Elles ont aussi la responsabilité de faciliter l'implantation de structures d'hébergement sur leur territoire et de mobiliser leurs locaux vacants.

Parallèlement, les collectivités doivent s'opposer fermement à toute approche punitive ou stigmatisante : interdictions de mendicité, aseptisation excessive de l'espace public, mobilier urbain dissuasif... Ces pratiques renforcent l'exclusion, alors que l'urgence est de retisser le lien social et de garantir l'accès aux droits pour toutes et tous.



Un outil mobilisateur : signature de la Déclaration des droits des personnes sans abri par le Département de Seine-Saint-Denis

La Déclaration des droits des personnes sans abri, élaborée par la Fondation pour le Logement et la FEANTSA dans le cadre du réseau européen Housing Rights Watch et de la campagne « La pauvreté n'est pas un crime », constitue un outil mobilisateur à l'échelle locale. Cette déclaration poursuit plusieurs objectifs, celui d'informer les personnes sans abri de leurs droits fondamentaux et de les inciter à les faire valoir, en luttant contre le non-recours, celui de sensibiliser les professionnels et bénévoles des structures sociales ainsi que le grand public et celui d'interpeller l'État et les collectivités sur leurs responsabilités en matière d'accueil et d'accompagnement des plus vulnérables.

Le Département de la Seine-Saint-Denis a choisi de s'engager en devenant signataire de cette déclaration le 3 avril 2025. Par cet engagement, il s'est notamment promis de mobiliser ses compétences, son expertise et ses ressources pour faire vivre la déclaration sur tout le territoire départemental, de diffuser largement le texte auprès de ses services, des acteurs sociaux et des autres institutions locales ; d'interpeller les services de l'État et les autres collectivités chaque fois que les droits énoncés dans la déclaration ne sont pas respectés et d'encourager et soutenir les initiatives locales en faveur de la dignité et des droits des personnes sans abri.

Cette initiative illustre comment un cadre européen et une démarche partenariale peuvent se traduire concrètement dans l'action publique locale, pour replacer les droits fondamentaux des personnes sans abri au cœur des politiques territoriales.

Faire du Logement d'abord un moteur d'inclusion

La politique du Logement d'abord constitue une révolution des pratiques en matière d'action publique. Elle rompt avec une logique d'insertion linéaire où le logement viendrait récompenser un parcours jugé "vertueux" pour en faire, au contraire, la condition préalable à la reconstruction personnelle et à l'autonomie.

C'est sur cette philosophie que doivent désormais reposer les politiques locales du logement et de l'inclusion, et en particulier les travaux des Conférences intercommunales du logement. Mettre en œuvre le Logement d'abord exige de refuser toute approche qui conditionnerait l'accès au logement à une supposée "capacité à habiter". Cela suppose la mise en place d'un accompagnement social ajusté, qui part de besoins réels et des droits des personnes, plutôt que d'une présomption d'inaptitude.

Dans cette perspective, il est indispensable de prendre en compte la complexité des situations humaines et la vulnérabilité dans l'action publique : élaborer des politiques et dispositifs qui intègrent la diversité des parcours de vie et la multiplicité des facteurs de précarité. Cette approche, fondée sur une compréhension fine des fragilités individuelles et collectives, permet d'éviter les réponses uniformes pour concevoir des dispositifs plus humains, adaptés aux réalités vécues et attentifs à la dignité des personnes.

Elle doit aussi conduire à personnaliser l'accompagnement et à restaurer la confiance : développer une écoute active des personnes concernées et individualiser la réponse apportée à chaque situation, même lorsque les solutions techniques sont limitées, afin de redonner confiance dans les institutions et de mieux répondre aux besoins spécifiques.

Enfin, la réussite du Logement d'abord suppose de renforcer les moyens humains et financiers pour l'accompagnement social : augmenter les ressources allouées à l'accompagnement des ménages en grande précarité, consolider les équipes de travailleurs sociaux et renforcer les dispositifs d'accueil et de suivi, pour garantir un soutien durable et efficace.



Mantes-la-Jolie : une permanence DALO pour les personnes sans domicile

La politique du Logement d'abord ne peut se traduire en actes sans des dispositifs d'accueil et d'accompagnement juridique et social accessibles aux personnes sans domicile, pour leur permettre de faire valoir leurs droits et de retrouver un logement stable le plus tôt possible. La permanence de l'ADIL 78 dédiée aux personnes sans domicile qui fréquentent l'accueil de jour de DECLIC à Mantes-la-Jolie (Yvelines) illustre concrètement cette approche.

En 2024, cette permanence a assuré 74 consultations, permettant d'accompagner 35 personnes sans domicile. La permanence fonctionne à la fois sur rendez-vous mais aussi en accueil inopiné, le juriste se tenant disponible pour recevoir les demandeurs se présentant spontanément. En plus des consultations en face-à-face, 12 personnes ont également été accompagnées par téléphone.

Dans la grande majorité des cas, la démarche s'inscrit dans une recherche d'accès à un logement, conformément à la philosophie du Logement d'abord. Mais les accompagnements peuvent aussi concerter des recours liés au DAHO au regard de la situation administrative des personnes ou encore de leur souhait d'accéder à un hébergement transitoire avant un logement.

Les situations suivies sont souvent complexes, nécessitant plusieurs rendez-vous pour instruire un dossier. En 2024, 3 personnes ont pu se voir attribuer un logement, une personne a obtenu une place en hébergement, et une autre a pu se reloger dans le parc privé. Ces résultats, modestes en volume mais significatifs sur le plan humain, montrent que l'accès au logement dès le début du parcours d'insertion est possible, même pour des personnes éloignées des droits.

Cette permanence est financée pour le moment à 100 % par la Fondation pour le Logement. Une deuxième permanence de ce type, tenue par l'ADIL 94, est aussi proposée au sein d'un autre accueil de jour à Créteil (Val-de-Marne).

Poursuivre la création de pensions de famille

Les pensions de famille sont des lieux de vie uniques, qui offrent à celles et ceux dont le parcours a été chaotique la possibilité de reprendre confiance et de se reconstruire. Pour garantir leur réussite, il est essentiel de concevoir des projets bien pensés, articulant étroitement le projet social et le projet immobilier, de donner aux gestionnaires les moyens financiers nécessaires pour assurer à la fois un service logement de qualité et un accompagnement social ambitieux, et d'intégrer dès la conception un nombre suffisant de logements accessibles et une coordination efficace des services afin de permettre le maintien à domicile ou l'orientation vers des solutions adaptées. Il convient aussi de soutenir les équipes des pensions de famille en leur proposant un accompagnement approprié et en favorisant les liens entre le secteur social et le secteur de la santé, pour ne pas laisser les associations gestionnaires, et en particulier les hôtes, seuls face aux problématiques psychiatriques ou psychiques des résidents.

Assurer un accueil respectueux des personnes exilées

L'arrivée de personnes exilées, en situation de grande précarité sociale et sanitaire, oblige à repenser une politique d'accueil respectueuse des droits et des besoins fondamentaux des personnes. On assiste à un tri des personnes sans abri en fonction de leur statut administratif pour refuser leur prise en charge alors qu'il ne faut évidemment rien lâcher sur les principes d'accueil inconditionnel et de continuité. Au-delà de la nécessité d'offrir des solutions d'hébergement dignes pour toutes les personnes migrantes présentes sur le territoire francilien, il s'agit d'inventer et d'innover des formes de logement permettant de loger des personnes sans titre de séjour ou en attente de régularisation.

Garantir l'accueil, la protection et l'avenir des mineurs et jeunes isolés

Il est impératif de mettre en place, sous la responsabilité de l'État et des départements, des structures adaptées permettant à chaque jeune isolé d'être accueilli et hébergé dignement, de se restaurer, d'accéder à ses droits fondamentaux et de poursuivre sa scolarité ou sa formation dans des conditions adaptées et ce, quel que soit son âge présumé ou son statut administratif.

Conformément au principe de présomption de minorité, tant qu'un doute subsiste sur leur âge, ces jeunes doivent être systématiquement considérés et protégés comme des enfants, dans l'attente d'une décision judiciaire définitive⁶⁵. Enfin, il est nécessaire de garantir à l'ensemble de ces jeunes accueillis un titre de séjour à leur majorité, afin de leur permettre de poursuivre leur scolarité, d'accéder à une formation ou à l'emploi et de construire leur avenir professionnel selon leurs choix – contribuant ainsi pleinement à la société dans la diversité des métiers et compétences dont elle a besoin.



Créer des espaces hors cadre pour les jeunes exilés : l'exemple du Coucou Crew à Paris.

L'expérience de l'association Coucou Crew, implantée à La Station – Gare des Mines, à Paris, montre l'intérêt de créer des lieux hybrides et accessibles, qui combinent accueil psychologique, activités culturelles et lien social pour les jeunes isolés en situation d'exil. Cette approche transculturelle « hors cadre » offre une alternative bienvenue aux dispositifs institutionnels parfois trop rigides ou inadaptés. Elle illustre plusieurs principes essentiels : celui d'accueillir inconditionnellement les jeunes, en respectant leur présomption de minorité et leur besoin de repos et de sécurité psychologique, celui de favoriser la création de liens sociaux et la reconstruction identitaire grâce à des activités collectives et créatives ou encore celui d'inclure les jeunes dans la conception et la vie de ces espaces (par exemple la coconstruction de la Case).

⁶⁵. En juin 2023, le Comité des droits de l'enfant des Nations Unies a demandé à la France d'« aligner les procédures d'évaluation de l'âge sur le principe de présomption de minorité, garantir le bénéfice du doute en faveur du jeune en cas d'incertitude sur son âge, et permettre un recours juridictionnel effectif », tout en assurant la protection des jeunes tout au long de la procédure. Malgré ces recommandations et plusieurs condamnations par le Comité, le Conseil d'État, dans sa décision du 1^{er} juillet 2025 a refusé de reconnaître un effet juridiquement contraignant aux constatations du Comité, rejetant ainsi la demande de mise en conformité des dispositifs français avec la Convention internationale des droits de l'enfant.

Garantir un accompagnement sans rupture

Reconnaitre le rôle central du logement dans la santé physique, mentale et le bien-être des habitants est une condition essentielle pour agir efficacement. Cela suppose d'organiser une coopération renforcée entre acteurs publics, associatifs, sociaux et de santé, afin d'offrir un accompagnement complet et coordonné aux ménages en situation de précarité. Il s'agit notamment d'amplifier les interventions auprès des publics souffrant de troubles psychiques dans l'accès et le maintien dans leur logement.

Parallèlement, une meilleure articulation doit être assurée entre les dispositifs de prévention du surendettement et ceux de prévention des expulsions.

Dans le cadre de la lutte contre le non-recours aux droits sociaux et liés à l'habitat, il est indispensable de poursuivre le combat contre la fracture numérique. Le tout numérique ne doit pas remplacer les interactions existantes ni se substituer à des services déjà défaillants. Cela implique aussi de mieux former les aidants, les acteurs sociaux et associatifs aux difficultés numériques, mais également de sensibiliser les acteurs du numérique aux enjeux sociaux.

Enfin, il convient de garantir le maintien des droits sociaux lors du renouvellement d'un titre de séjour, même tardif, afin d'éviter suspensions et périodes de carence. La validité du récépissé de demande de renouvellement ne devrait cesser qu'au moment d'un refus formel de renouvellement.

Lutter contre les discriminations et la stigmatisation de certains publics

Dans le parc privé, il faut donner les moyens aux associations de pouvoir mener régulièrement des testings pour mesurer l'évolution des pratiques discriminatoires.

Dans le parc social, les processus de sélection, de hiérarchisation des critères de priorité et d'attribution des logements génèrent amertume, incompréhension et parfois renoncement chez les demandeurs de logement (y compris

les plus prioritaires). Au-delà de la transparence sur les critères de sélection, l'enjeu réside notamment dans la capacité des systèmes de cotation mis en place à ne pas exclure certains publics et à s'assurer que le concept de mixité sociale et l'utilisation qui en est faite à travers les politiques de peuplement, ne ferment pas la porte aux plus modestes.

Plus globalement, face à la résistance de certains habitants qui font pression pour ne pas construire près de chez eux des logements sociaux, il faut enfin déconstruire les représentations négatives que véhicule encore le logement social en développant la concertation et les démarches de co-conception avec les habitants et les riverains, et en communiquant massivement sur une image positive du logement social (qualité des opérations et de la gestion locative, etc.).

Il faudrait enfin construire un outil de type « baromètre de l'égalité » donnant à voir, à échéance régulière, l'évolution de quelques indicateurs-clés.

Développer des tiers-lieux inclusifs pour et avec des personnes en grande précarité

Face au développement de la réappropriation d'espaces vacants pour des usages transitoires, il est intéressant de soutenir des tiers-lieux à vocation sociale, conçus avec et pour les personnes en grande précarité, à rebours des modèles dominés par des logiques économiques (coworking, événementiel). Ces espaces hybrides, portés par des collectifs citoyens ou associatifs, permettent de créer du lien social, de favoriser l'accès aux droits, de rompre l'isolement et d'expérimenter de nouvelles formes de solidarité en proposant des lieux accueillants, inclusifs, gouvernés collectivement, où les personnes précaires ne sont pas seulement bénéficiaires, mais co-actrices du projet.

Néanmoins, il est nécessaire de rester attentif à plusieurs dérives potentielles comme la standardisation de modèles qui perdraient leur sens social en misant trop sur l'auto-financement ou la rentabilité. Un autre point de vigilance concerne le recours aux conventions d'occupation temporaire. Si ce cadre juridique permet à des acteurs associatifs de porter des projets utiles, notamment dans le champ de

l'hébergement des personnes en grande précarité⁶⁶, le caractère transitoire de ces occupations entraîne alors un déplacement des publics concernés, au gré des calendriers de travaux ou de remise en service des lieux. Ces déplacements imposés pénalisent particulièrement les plus vulnérables, en fragilisant leur parcours résidentiel, en limitant leur capacité à s'insérer durablement dans un territoire, et en compliquant la mise en place d'un accompagnement social de proximité et de long terme.

Pour que ces tiers-lieux restent de véritables leviers d'inclusion, il est donc essentiel d'assurer une stabilité minimale, une cohérence territoriale, et une vision partagée à long terme entre les acteurs impliqués (collectivités, associations, habitants, bailleurs), afin que ces espaces ne soient pas de simples solutions d'attente, mais de véritables lieux de reconstruction, d'autonomisation et de participation citoyenne.

Construire la ville avec et pour ses habitants

Avant tout, il s'agit de donner la priorité au développement de logements réellement adaptés aux ressources des Franciliens, tout en renforçant très significativement les moyens nécessaires à l'amélioration de la qualité de vie et des services publics dans tous les quartiers populaires, afin de garantir un accès équitable à la ville.

Pour cela, il convient de veiller à ce que les opérations urbaines — qu'il s'agisse de renouvellement urbain ou de projets communaux — ne réduisent pas l'offre de logements très accessibles, et de privilégier les réhabilitations aux démolitions chaque fois que cela est possible.

Par ailleurs, intégrer l'urgence sociale dans la planification territoriale constitue un levier majeur : il s'agit d'inscrire la réduction des inégalités d'accès au logement et la lutte contre le mal-logement dans les principaux outils de programmation et d'aménagement (Schéma directeur de la Région Île-de-France, Schéma régional de l'habitat et de l'hé-

bergement, Programmes locaux de l'habitat...), en fixant des objectifs chiffrés assortis d'un suivi renforcé.

De plus, l'émergence de nouvelles centralités, notamment autour des gares du Grand Paris, doit être saisie comme une opportunité pour améliorer concrètement les conditions de vie des habitants et répondre aux besoins des personnes mal logées sur les territoires concernés.

Enfin, parce que la ville continue largement de se fabriquer de façon descendante, il est indispensable d'associer pleinement les habitants aux projets de territoire et à la construction de la ville. Cela passe par le soutien à de nouvelles formes d'implication et d'expression, la reconquête de la citoyenneté à travers l'aide aux initiatives portées par les habitants eux-mêmes, et le développement d'activités artistiques en lien avec l'habitat favorisant l'appropriation collective des espaces de vie.

Conjuguer l'enjeu social du logement avec la responsabilité environnementale

Il s'agit de produire plus de logements et de le faire en sauvant l'habitabilité des territoires. Construire dans des zones non exposées aux pollutions, protéger la biodiversité et maintenir les continuités écologiques sont des impératifs pour garantir un cadre de vie sain et résilient.

Pour que l'environnement soit véritablement vivable, les recommandations scientifiques soulignent la nécessité de conserver au minimum 45 % d'espaces non artificialisés. Ces espaces jouent un rôle fondamental dans la régulation des climats locaux, la qualité de l'air, la préservation des sols et la protection de la biodiversité. Ils offrent aussi aux habitants des lieux de détente, de ressourcement et d'interactions avec la nature.

Face aux vulnérabilités écologiques et sociales du territoire francilien, il est essentiel de mener des opérations de renaturation et de renforcement des espaces de biodiversité. Ces actions permettent non seulement de restaurer

⁶⁶. Sur les 439 projets recensés par l'APUR dans la Métropole du Grand Paris, 139 offrent de l'hébergement. Source : [Projets d'occupation temporaire dans le Grand Paris](#) - mai 2025.

les écosystèmes mais aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants, en leur assurant un cadre urbain plus frais, plus sain et plus apaisant.

Donner la parole et du pouvoir d'agir à celles et ceux qui vivent le mal-logement au quotidien

Pour une Île-de-France plus accueillante et équitable, donnons toute leur place aux personnes concernées par le mal-logement.

Il s'agit de faire de la participation des premiers concernés un levier central des politiques locales du logement, de l'aménagement urbain et des services publics. Pour cela, il est essentiel de reconnaître les personnes en situation de mal-logement comme des interlocuteurs légitimes dans l'élaboration des projets qui les touchent directement.

Il convient également de soutenir et d'accompagner la formation de collectifs d'habitants et de personnes en précarité, afin qu'ils puissent exprimer leurs attentes et porter des initiatives concrètes. Des espaces de dialogue réguliers doivent être créés entre ces collectifs et les décideurs publics pour améliorer l'accès aux droits, la qualité des services et lutter contre les discriminations.

Enfin, il est indispensable de promouvoir l'évaluation participative des projets urbains et sociaux, afin de mesurer leur impact réel sur la vie des habitants et d'ajuster les actions en conséquence.



Un collectif d'usagers au cœur de l'action de l'ESH

Le groupe de la Réunion, composé de personnes accompagnées ou autrefois accompagnées par l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation, se réunit régulièrement depuis sa création en avril 2023. Ce collectif a contribué à la réalisation de plusieurs supports internes essentiels : la plaquette de présentation de l'ESH, le livret d'accompagnement remis à chaque ménage nouvellement suivi, ainsi que le règlement de fonctionnement de la structure. Il a également pris part et animé à une rencontre avec des représentants de la Ville de Paris et de la Drihl pour les interpeller sur l'accès au logement social et faire entendre les difficultés vécues par les personnes en situation de précarité. Le groupe a également été mobilisé dans la réflexion sur le réaménagement des locaux, apportant son expertise d'usage aux côtés d'un cabinet spécialisé. Enfin, les membres du Groupe de la Réunion sont entrés en septembre 2025 dans une période d'intensification du travail d'expression et de scénographie en vue de la production d'un « rendu public ».



LES ACTIONS DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

En Île-de-France, la Fondation pour le Logement des Défavorisés agit à travers son **Agence régionale et son Espace Solidarité Habitat (ESH)** pour défendre le droit au logement et lutter contre toutes les formes de mal-logement. L'Agence accompagne les associations, développe un réseau de permanences d'accès aux droits, mène des études et porte la voix des ménages dans les instances régionales. L'ESH accueille et conseille gratuitement les personnes en difficulté et œuvre à faire respecter leurs droits. Ensemble, l'Agence et l'ESH conjuguent accompagnement individuel, appui aux acteurs de terrain et plaidoyer pour que chacun puisse accéder à un logement digne et durable.

Les actions de la Fondation pour le Logement sont financées à plus de 95 % par des dons, des legs, des donations et le mécénat d'entreprises. Cette générosité lui permet de préserver son indépendance d'action, de gérer en propre des lieux d'accueil comme l'Espace Solidarité Habitat à Paris, et de soutenir des projets portés par des associations et des opérateurs de la lutte contre les exclusions et le mal-logement.

ACCOMPAGNER LES MÉNAGES : L'ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

Créé en 2000, l'Espace Solidarité Habitat (ESH) qui dépend de l'Agence Île-de-France est un **lieu d'accueil et d'accompagnement aux droits liés à l'habitat (ADLH)** des **Parisiens mal logés**. Le soutien proposé dans la durée est gratuit. Il aide les ménages à appréhender les mécanismes des procédures juridiques et à les mobiliser. L'objectif visé est de les placer en position de faire des choix éclairés quant à la stratégie à mettre en œuvre pour sortir de leur situation de mal-logement. Ses missions sont essentiellement tournées vers la prévention des expulsions locatives et la lutte contre l'habitat indigne.

L'ESH propose un accompagnement individuel, sur mesure, dans la durée mais aussi des ateliers collectifs de mobilisation et de capacitation. La structure mobilise 9 salariés, une trentaine de bénévoles et une vingtaine d'avocats, ainsi que divers partenaires.

En 2024, l'Espace Solidarité Habitat a accueilli, conseillé et/ou accompagné 5 640 ménages en situation de mal-logement. 70 % d'entre eux étaient parisiens, 24 % franciliens et 6 % des appels proviennent de ménages vivant hors Île-de-France. Pour les ménages non parisiens, des réorientations sont systématiquement assurées.



© Fondation pour le Logement

L'Espace Solidarité Habitat obtient chaque année des avancées concrètes pour les ménages qu'il accompagne : maintien dans les lieux, relogement dans des conditions dignes, résolution de litiges et amélioration des conditions de logement, condamnation de propriétaires malveillants (marchands de sommeil), etc. Par son action juridique, sociale et technique, il contribue à faire respecter les droits des personnes et à prévenir les ruptures de parcours résidentiel. Au-delà des dossiers individuels, l'ESH renforce la capacité des ménages à défendre leurs droits, développe localement des partenariats institutionnels et associatifs, et interpelle les acteurs parisiens sur les obstacles rencontrés, pour que les lois se traduisent en réalités tangibles dans la vie des plus fragiles.

FINANCER DES PROJETS PARTOUT EN ÎLE-DE-FRANCE

Entre 2022 et 2024, la Fondation a soutenu environ 170 projets en Île-de-France par an, pour un engagement financier annuel variant de 4 à 5 millions d'euros (environ 25 millions d'euros à l'échelle nationale).

Ces projets se répartissent entre soutiens associatifs (projets portés par des partenaires locaux) et aides directes à des particuliers. Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne concentrent la majorité des projets soutenus. Les autres départements franciliens bénéficient également de soutiens significatifs, selon les besoins identifiés localement.

Les projets financés concernent des actions au service des ménages en attente d'un logement social, des personnes sans-abri ou vivant en habitat précaire, des résidents de pensions de famille ou des usagers d'accueils de jour, des gens du voyage, des locataires en litige, des propriétaires qui n'ont pas les ressources pour rénover et réhabiliter leur résidence ou encore des habitants des quartiers populaires.

FOCUS : TROIS PROGRAMMES STRUCTURANTS

Toits d'abord : produire des logements sociaux à bas niveau de quittance (PLAI)

Une attention constante est portée à la production de logements très sociaux, à travers le programme Toits d'Abord, qui mobilise chaque année entre un tiers et la moitié des crédits régionaux de la Fondation. Ces logements prennent la forme de logements sociaux ordinaires, de pensions de famille ou d'habitats adaptés. L'objectif de la Fondation pour le Logement est d'aider l'émergence et la démultipliation de logements destinés à des personnes durablement exclues ou éloignées du statut de locataire. Le soutien apporté par la Fondation consiste en une aide à l'investissement immobilier, pouvant aller jusqu'à 10 % du coût total des opérations. Les logements financés sont essentiellement portés par des associations : parfois issus d'initiatives citoyennes, ancrés dans la vie du territoire, ces acteurs de terrain connaissent bien les publics concernés et les partenaires locaux, et proposent des logements avec une présence humaine renforcée.

À noter que la Fondation pour le Logement des Défavorisés et la Région Île-de-France ont mis en œuvre plusieurs conventions de partenariat pour une offre nouvelle de logements très sociaux en maîtrise d'ouvrage d'insertion. Entre 2016 et 2023, ce sont 678 logements qui ont vu le jour grâce à 150 opérations financées. La dernière convention couvrait la période 2022-2024 mais l'annonce fin 2024 par la Région Île-de-France du gel des financements régionaux sur le logement social n'a pas permis, pour le moment, de renouveler ce partenariat.

Les boutiques solidarité : un accueil inconditionnel

Depuis sa création la Fondation pour le Logement des Défavorisés s'est préoccupée de la situation des personnes sans-abri et mal logées. Elle a orienté son action prioritairement en direction des personnes vivant à la rue. L'une des premières réalisations de la Fondation a été la mise en place et l'accompagnement des Boutiques Solidarité. Ces lieux, animés par des équipes de bénévoles et de salariés, accueillent

des personnes en situation de grande vulnérabilité de manière anonyme et inconditionnelle. Les personnes reçues peuvent se poser, se reposer, prendre une collation, une douche, laver leur linge, être écoutées, orientées, accompagnées. Au fil du temps, les personnes accueillies retrouvent peu à peu confiance et s'inscrivent dans une nouvelle dynamique, recherchent un hébergement ou un logement, font valoir leurs droits fondamentaux.

Aujourd’hui plusieurs centaines de lieux sont implantés en France. La Fondation apporte son soutien à nombre d’entre eux et plus particulièrement aux 30 Boutiques Solidarité qui composent son réseau. Parmi ces 30 boutiques, 6 sont en Île-de-France à Paris, Fontenay-sous-Bois, Créteil, Gennevilliers, Mantes-la-Jolie et Gagny.

Le réseau ADLH : accompagner et défendre

La Fondation soutient une quinzaine d’associations franciliennes rassemblées au sein du réseau ADLH (Accompagnement aux droits liés à l’habitat). Elles accompagnent entre 3 000 à 5 000 ménages par an afin de connaître et faire reconnaître leurs droits en matière de prévention des expulsions locatives, lutte contre l’habitat indigne, accès au logement social... Dans ces 28 permanences, même les situations les plus complexes peuvent trouver des réponses.

L’accompagnement proposé ne s’inscrit pas dans un format prédéfini mais il s’adapte au rythme de la personne accompagnée et au degré de complexité de sa situation. Il participe au décloisonnement des approches sociales, administratives et juridiques et passe ainsi par une compréhension de l’ensemble des facteurs susceptibles d’alimenter le processus d’exclusion que vit la personne.

Au-delà de l’accompagnement juridique proposé aux personnes, ce réseau contribue à faire avancer le droit en faveur des défavorisés grâce à la jurisprudence obtenue et permet de nourrir la réflexion de la Fondation sur l’évolution du mal-logement en Île-de-France.

PAROLES DE TERRAIN : LES PARTENAIRES TÉMOIGNENT

Suzanne de Bellescize, (ex)Directrice générale d’ACINA : La Fondation pour le Logement est un partenaire de longue date d’Acina, et notre premier soutien privé. Acina a pour objectif de contribuer à l’inclusion durable - par le biais de l’insertion socio-professionnelle - des personnes vivant en squats, bidonvilles et hôtels sociaux, dans des conditions de grande précarité et d’exclusion. Outre l’apport financier, vital, nous apprécions particulièrement la qualité du dialogue avec les équipes de la Fondation. Elles connaissent nos sujets sur le bout des doigts, et nous aident aussi à élargir nos horizons en évoquant avec nous des dispositifs ou méthodologies mis en œuvre ailleurs. La Fondation est un partenaire avec lequel nous pouvons interagir en toute transparence, sans avoir peur d’évoquer nos difficultés, ce qui est précieux et nous aide à prendre de la distance dans un quotidien surchargé.

Redouane Lazaar, Président de l’association de Tous solidaires 95 : la Fondation pour le Logement est un acteur majeur de la lutte contre le mal-logement en France. Nous avons sollicité son soutien car nous partageons les mêmes valeurs et les mêmes combats. Grâce à l’aide financière de la Fondation, nous avons pu acquérir un nouveau camion de livraison, ce qui nous permet d’optimiser nos collectes et nos distributions. Ce véhicule est un outil indispensable pour mener à bien nos missions sur le terrain.

David Delpech, Chargé d’accompagnement pour Nouvelles Voies à Nanterre : le partenariat avec la Fondation pour le Logement est essentiel. En plus d’un soutien financier important apporté au projet, il permet à nos équipes opérationnelles d’avoir accès au soutien technique et aux formations continues proposées par des experts (*via* le réseau francilien ADLH) concernant les problématiques liées au logement. Nos intervenants ont également pris l’habitude de travailler avec les avocats partenaires, ce qui permet de rester efficaces et proactifs dans tous les dossiers relatifs au Droit au Logement.

Stéphane Barbanchon de l'association RD Insertion qui accompagne les personnes au centre pénitentiaire de Bois d'Arcy : sans la Fondation, le projet CTOUTOIT n'existerait pas. Le financement de la Fondation est essentiel pour notre activité. L'accès au logement n'est absolument pas la priorité du suivi judiciaire contrairement aux obligations de soins et de travail. Grâce à la Fondation, le logement est devenu un élément constituant du parcours socioprofessionnel au centre pénitentiaire de Bois d'Arcy. Les lignes semblent bouger et l'administration pénitentiaire pourrait très prochainement financer une partie de notre action. Un autre point fort quant au soutien de la Fondation se trouve dans l'aura qui rayonne autour de cette entité. Le nom de Fondation nous a permis d'ouvrir quelques portes et de bénéficier d'oreilles plus attentives.

Carole Guilhaumaud, Coordinatrice de la permanence « Suivis DALO » à l'Association DALO : nous ne pourrions pas fonctionner sans le soutien financier de la Fondation pour le Logement des Défavorisés même si, bien sûr, nous nous efforçons de trouver d'autres financements. Au-delà de cet aspect, nous travaillons avec la Fondation dans le cadre du Collectif des Associations pour le Logement ou encore dans le réseau Jurislogement. La Fondation rassemble des compétences et des moyens qu'elle met à la disposition d'associations comme la nôtre, qui partagent son combat et ses valeurs. Elle nous donne des armes dans notre action de plaidoyer comme dans notre action juridique.

Naseer Gul Mohammad, Coordinateur général de l'association POYA : le soutien financier et opérationnel apporté par la Fondation pour le Logement a joué un rôle essentiel dans le développement des actions en faveur de notre public bénéficiaire. En effet, le financement et le discours porté par la Fondation ont encouragé d'autres financeurs à pérenniser leur soutien ou à devenir partenaires de l'action depuis cette année. Elle intervient là où certains partenaires hésitent. Elle permet d'établir un équilibre financier pour le projet au cours des premières années, jusqu'à ce que l'action ait fait ses preuves et que d'autres acteurs se joignent au projet. Grâce à ce précieux financement, nous sommes en mesure de mener à bien nos actions visant à

l'émancipation et à l'intégration du public que nous accueillons, qu'ils soient sans abris, demandeurs d'asile ou réfugiés statutaires. La Fondation est un partenaire clé, et nous nous retrouvons parfaitement dans les valeurs d'inclusion et d'égalité qu'elle défend.

Coline Berlaud, Directrice des Compagnons Bâtisseurs Île-de-France : le soutien financier et opérationnel apporté par la Fondation pour le Logement depuis les débuts de l'association en 2012 a joué un rôle essentiel dans le développement des actions territoriales d'auto-réhabilitation en Île-de-France. En effet, le financement et le plaidoyer porté par la Fondation ont encouragé d'autres financeurs à pérenniser leur soutien ou à devenir partenaires de l'action une fois qu'elle a démarré. La Fondation joue un rôle de "starter" pour chaque projet. Elle intervient là où certains partenaires hésitent. Elle permet d'établir un équilibre financier pour le projet au cours des premières années, jusqu'à ce que l'action ait fait ses preuves et que d'autres acteurs se joignent au projet. La Fondation pour le Logement des Défavorisés est un partenaire clé, et nous nous retrouvons parfaitement dans les valeurs qu'elle défend.

Valérie Hamidi, Directrice de la Maison de la Solidarité de Gennevilliers : faire partie d'un réseau tel que celui des Boutiques Solidarité de la Fondation pour le Logement, qui partage les mêmes valeurs et les mêmes principes, tout en étant riche d'une histoire emblématique et porteuse de revendications légitimes dans la prise en compte des plus démunis, est essentiel à la conduite d'un projet de politique sociale associative tel que le nôtre. Cela nous permet de partager nos préoccupations, de nous enrichir de nouvelles pratiques et de nouvelles approches, de découvrir de nouveaux projets, d'être soutenus et accompagnés, et d'avancer ensemble. Au-delà, un réseau de cette envergure nous permet bien évidemment d'avoir un impact plus significatif dans le débat public et dans le paysage des politiques sociales, et d'être sur le terrain une force de proposition plus audible.



PARTIE 3

TABLEAU DE BORD **FRANCIEN**

L'objectif de ce tableau de bord est de rendre compte de l'évolution du mal-logement en Île-de-France, dans ses différentes composantes et manifestations. Pour la Fondation pour le Logement, le mal-logement renvoie à cinq dimensions : l'absence de domicile personnel, les mauvaises conditions d'habitat, les difficultés pour accéder à un logement, les difficultés pour s'y maintenir et enfin les blocages dans les parcours résidentiels.

Sont rassemblés ici quelques-uns des principaux indicateurs qui permettent de mesurer le phénomène du mal-logement au niveau régional et de qualifier ses différentes facettes.

L'ABSENCE DE DOMICILE PERSONNEL

Parmi les formes de mal-logement, l'absence de logement personnel est l'une des plus alarmantes. Elle recouvre des conditions de vie diverses, selon que les personnes se retrouvent dans un parcours d'errance à la rue, trouvent des solutions dans des formes d'habitat précaires ou dans des hébergements temporaires, ou ont pu se "stabiliser" dans des structures d'hébergement ou de logement adapté.

UN DÉNOMBREMENT DIFFICILE DES PERSONNES SANS-DOMICILE, MAIS DES INDICATEURS EN HAUSSE RÉGULIÈRE

D'après l'Insee, une personne est dite sans domicile si elle a passé la nuit précédant dans un lieu non prévu pour l'habitation ou dans un service d'hébergement.

Selon cette définition, comme le souligne l'Insee, « une majorité de personnes sans domicile ne dort pas dehors une nuit donnée, mais tous sont dans une situation qui les exposent à ce risque ». Le dénombrement de ces situations est ainsi condamné à ne pouvoir être très robuste, avec à la fois des risques de double compte et de non-repérage d'une partie des situations.

Des enquêtes ponctuelles menées par l'Insee et l'Ined en 2001 et 2012 ont cherché à consolider leurs estimations. La dernière, menée en 2012, a permis d'estimer que près de 143 000 personnes, dont 30 000 enfants, étaient sans domicile en France⁶⁷, parmi lesquelles plus de 54 000 vivaient dans l'agglomération parisienne. Une nouvelle enquête sur le dénombrement des personnes sans domicile est en cours de réalisation par l'Insee, dont les premiers résultats seront disponibles à la fin de l'année 2026.

En l'absence d'évaluation périodique par le service statistique public, la Fondation pour le Logement estime au moins à 350 000 le nombre de personnes qui seraient sans domicile en France⁶⁸. En reprenant la même approche, près de 126 000 personnes seraient sans domicile en Île-de-France.

Estimation du nombre de personnes sans domicile en Île-de-France (31/12/2024)

TOTAL **125 613**

4 000 Sans-abris⁽¹⁾

96 217 Hébergement dans le dispositif généraliste de l'Etat (places chaque nuit fin 2023 à l'hôtel, en CHU, CHRS ou places OMA)⁽²⁾

21 246 Hébergement dans le dispositif national d'accueil et de mise à l'abri des personnes en exil ou réfugiées⁽²⁾

4 150 Habitants recensés dans les bidonvilles franciliens⁽³⁾

Sources : (1) Insee 2021 ; (2) Drihl données socle 12/2024 ; (3) plateforme Dihal, données février 2025.

67. Source : L'hébergement des sans-domicile en 2012, Insee Première, juillet 2013.

68. Les sans-domicile, au sens Insee, peuvent être sans abri, en habitation de fortune, en hébergement collectif, à l'hôtel, en CADA ou hébergés dans un logement associatif.

Personnes sans-abri : état des lieux en Île-de-France

L'enquête « sans domicile » menée en 2012 par l'Insee et l'Ined auprès des personnes fréquentant les services d'hébergement ou de distribution de repas, estimait que sur les 28 800 adultes francophones sans domicile, **4 000 étaient sans abri⁶⁹** dans l'agglomération parisienne⁷⁰.

Faute d'enquête récente, d'autres méthodes sont déployées afin de mieux connaître le parcours et le profil des personnes sans-abri. Les « nuits de la solidarité », reconduites chaque année, visent à dénombrer le nombre de personnes sans-abri ou de personnes sans solutions d'hébergement rencontrées dans les rues, les gares, les bois, les parkings et autres interstices urbains. **Elles ont permis**, dans les lieux parcourus **en 2025 d'identifier 4 275 personnes sans-abri⁷¹** : 3 507 dans la capitale⁷² et 768 dans 30 communes de la Métropole du Grand Paris.

Il est aussi fort possible que le nombre de femmes en situation de rue rencontrées soit sous-estimé (14 % des personnes rencontrées en 2025 à Paris dont le genre a pu être connu étaient des femmes), en raison d'une plus forte volonté de se rendre invisibles pour se protéger. L'Unicef et la FAS pointaient également, à la veille de la rentrée scolaire de 2025, une forte progression de personnes en famille à la rue et soulignaient leur concentration **en Île-de-France (43 %) où 924 enfants dont 286 de moins de 3 ans sont restés sans solution d'hébergement à la suite de l'appel de leurs parents au 115**.⁷³ Parmi les autres enfants vivant à la rue, il faut évidemment ajouter la présence de mineurs isolés présents sur le sol français sans leurs représentants légaux, en situation de grande vulnérabilité.

Vivre dans la rue tue. Selon le collectif Les Morts de la Rue, en 2024, au moins 855 personnes sans « chez-soi » ou ayant connu cette condition dans leur vie sont décédées dont 19 enfants de moins de 4 ans. En 2023, plus de 42 % des décès

QUI SONT LES PERSONNES RENCONTRÉES LORS DES NUITS DE LA SOLIDARITÉ ORGANISÉES EN JANVIER 2025 (PARIS ET MÉTROPOLE DU GRAND PARIS) ?

Une très large majorité sont des hommes (86 % à Paris, 83 % dans la Métropole du Grand Paris), avec une forte proportion d'adultes en âge actif : entre 73 % et 78 % ont entre 25 et 54 ans.

La précarité s'inscrit souvent dans la durée : près de 30 % des personnes interrogées déclarent être sans abri depuis plus de cinq ans.

Les situations d'hébergement sont très dégradées : 54 % des personnes à Paris et 37 % dans la Métropole dormaient sans aucun abri, à même le sol, parfois avec un duvet, un matelas ou des cartons. 27 % étaient en tente à Paris, contre 20 % dans la Métropole, tandis que d'autres vivaient dans des cabanes (10 % à Paris, 18 % dans la Métropole) ou des véhicules (13 % dans la Métropole).

Les lieux de vie varient : à Paris, 70 % des personnes ont été rencontrées dans la rue, mais aussi dans des campements, stations de métro, bois, gares, hôpitaux ou parkings. Dans la Métropole, au-delà de la rue (36 %), les personnes sans abri sont davantage présentes dans des interstices urbains : campements (19 %), parkings (15 %), espaces privatifs d'immeubles (9 %), ou encore dans des zones spécifiques comme le long de l'A86, le canal Saint-Denis ou le secteur de la Défense.

69. Pour l'Insee, est « sans-abri » toute personne qui ne dispose d'aucun lieu couvert pour se protéger des intempéries (pluie, froid) et dort à l'extérieur (dans la rue, un jardin public...) ou dans un lieu non prévu pour l'habitation (cave, cage d'escalier, chantier, parking, centre commercial, grotte, tente, métro, gare...).

70. Source : « Les sans-domicile dans l'agglomération parisienne : une population en très forte croissance », Insee Île-de-France à la page, juin 2014, numéro 423.

71. Source : Nuit de la Solidarité à Paris et dans la Métropole du Grand Paris - APUR - Juillet 2025.

72. Depuis 2018, le nombre de personnes décomptées varie de 2 598 en 2022 à 3 641 en 2019. Depuis 2018, le décompte de 2025 (3 507 personnes) est le 3^{ème} plus important (3 641 en 2019 et 3 601 en 2020).

73. 4 036 personnes en famille au niveau national dont 1 760 en Île-de-France. Source : « Baromètre Enfants à la rue », Unicef-FAS, aout 2025.

recensés concernaient une personne en Île-de-France. Ces personnes meurent beaucoup plus jeunes que l'ensemble de la population (48 ans en moyenne contre près de 80 ans)⁷⁴.

Habitats précaires et hébergements contraints : les autres réalités de l'absence de logement

L'habitat précaire (bidonvilles, campements, squats...)

En Île-de-France, de nombreuses personnes vivent en habitat précaire. Il peut s'agir d'occupations de bâtiments dé-saffectés, de baraqués autoconstruites ou encore de campements de tentes montés dans les interstices urbains :

- Les **squats**, loin de n'être que des « infractions au droit de propriété », sont souvent des lieux de vie, d'organisation collective, de solidarité et d'alternative face à l'échec des politiques de logement. À Vitry-sur-Seine, Thiais, Aubervilliers ou Pantin, ils accueillent ou ont accueilli des exilés, des jeunes isolés, des sans-papiers, souvent dans l'ombre des institutions.
- De même, les **campements de fortune**, régulièrement démantelés selon une politique de « zéro point de fixation » imposée par les autorités notamment à l'approche des Jeux olympiques, sont souvent qualifiés d'«enfers» par ceux qui y survivent. Ils traduisent l'échec structurel du premier accueil en France.
- Enfin, les **bidonvilles**, qui abritaient *a minima* 4 150 personnes réparties sur 125 sites dans la région selon la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), offrent des conditions de vie particulièrement dégradées : 54 % des sites n'ont pas d'accès à l'eau, 77 % n'ont pas de sanitaires, 39 % ne bénéficient d'aucun ramassage des déchets et 47 % sont infestés par des nuisibles.

L'ensemble de ces formes d'habitat, qui relèvent bien souvent de la survie, sont difficilement mesurables à l'échelle statistique en raison notamment de leur caractère informel. Par contre, ils font l'objet de nombreuses évacuations ou expulsions. Selon l'Observatoire des expulsions de

lieux de vie informels, entre le 1^{er} novembre 2023 et le 31 octobre 2024, ce sont près de **12 000 personnes qui ont été expulsées de 227 sites d'habitats précaires en Île-de-France**, notamment à Paris et dans le Val-d'Oise, avec des conséquences graves pour les personnes : rupture des parcours de soin, aggravation des troubles de santé, perte de documents, isolement renforcé, etc.

L'hébergement chez des tiers

Autre forme plus discrète d'absence de domicile personnel : l'hébergement chez un tiers. Ces réalités progressent dans la région si on se base sur le socle de données des demandeurs de logement social en Île-de-France : **207 392 demandeurs franciliens de logement social se déclarent hébergés chez un tiers en 2024, soit 48 400 demandeurs de plus qu'en 2019 (+ 30 %).** [cf. graphique page suivante]

La solidarité familiale et sociale hébergerait ainsi chaque nuit davantage de personnes que les structures d'hébergement et de logements adaptés. Dans les Hauts-de-Seine, l'Observatoire de la précarité et du mal-logement (OPML 92) indique, dans ses chiffres clés de 2023, que l'hébergement chez un tiers est le premier statut locatif des 30 600 allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA) du département (34,6 %), devant la location dans le parc social (30,2 %) et le parc privé (14,8 %).

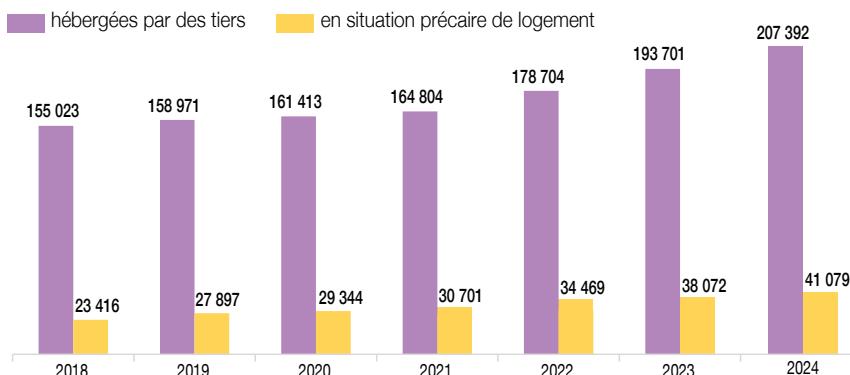
L'hébergement chez des tiers est ainsi souvent un dernier rempart avant la rue pour ceux qui disposent de relais familiaux, amicaux ou communautaires. Mais il pose de nombreux problèmes de cohabitation au quotidien, pour les hébergés comme pour ceux qui les accueillent : surpeuplement, bruit, promiscuité, manque d'intimité... Ces conditions de vie sont particulièrement préjudiciables pour les enfants (stress, problèmes de concentration, difficultés à faire ses devoirs...). Solution temporaire⁷⁵, de dépannage ou d'attente, l'hébergement peut se révéler pénalisant lorsqu'il se prolonge, voire malheureusement dangereux (travail dissimulé, violences sexistes et sexuelles, etc.). Amortisseur de la crise du logement, il rend "invisibles" ces

74. Source : Mortalité des personnes sans chez-soi en 2023. Dénombrer et décrire. Novembre 2024. 12^e rapport annuel, p2.

75. 35 % des personnes interrogées lors de la nuit de la solidarité Métropolitaine (janvier 2025) indiquent que leur dernière solution d'hébergement était chez un tiers et 24 % d'entre elles indiquent que la fin d'un hébergement chez un tiers est la raison pour laquelle elles se retrouvent en situation de rue.



Évolution du nombre de personnes sans domicile en Île-de-France hébergées par des tiers ou en situation précaire de logement



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : Drihl, données socle demandes et attributions 2018-2023.

personnes sans logement personnel, renvoyant leur prise en charge à la sphère privée⁷⁶.

La domiciliation : une adresse pour exister

Le service de domiciliation permet à toute personne sans domicile stable, en habitat mobile ou précaire, de disposer gratuitement d'une adresse administrative où recevoir son courrier si elle en exprime le besoin. Cette adresse lui permet de faire valoir ses droits civiques et d'engager des démarches administratives pour accéder à ses droits.

Au 31 décembre 2023, 183 155 attestations d'élection de domicile étaient en cours de validité en Île-de-France, représentant 242 330 personnes domiciliées (2 % de la population francilienne)⁷⁷. Signe de la tension et de la saturation du dispositif, les refus de délivrer une attestation d'élection de domicile augmentent : 63 200 en 2023, + 168 % par rapport à 2021. Et dans le cadre de la dernière nuit de la solidarité, plus de quatre personnes sans abri rencontrées à Paris sur dix indiquent ne pas disposer

d'adresse pour recevoir leur courrier (44 %) et un tiers des personnes rencontrées dans la Métropole (33,5 %).

L'activité se rééquilibre progressivement mais reste inégalement répartie avec 45,4 % de domiciliations en cours de validité recensées à Paris (51 % en 2021), contre 21,8 % dans toute la grande couronne. Si l'activité de domiciliation a augmenté de 56 % en Seine-et-Marne, de 61 % en Essonne et de 65 % dans le Val-de-Marne, Paris et la Seine-Saint-Denis continuent de concentrer plus de 60 % de l'accroissement de l'activité régionale sur ces 4 dernières années⁷⁸.

Ce droit est pensé à l'échelle des communes et les centres communaux d'action sociale (CCAS) ont l'obligation de domicilier les personnes sans hébergement stable ayant un lien avec leur territoire. Des organismes agréés par le préfet de département, garant de l'effectivité de ce service, peuvent également être missionnés pour assurer ce service⁷⁹. Dans la pratique, le dispositif francilien est porté en majorité par les associations qui réalisent 73 % des domiciliations (jusqu'à 85 % à Paris) pour 27 % par les CCAS. Plus

76. Une enquête portée par le Samu social de Paris (Observatoire et SIAO-75) & ses partenaires sera publiée fin 2025 pour évaluer l'ampleur du recours à l'hébergement chez des tiers en Île-de-France, montrer l'intrication entre hébergement d'urgence et hébergement chez des tiers et décrire les conditions d'hébergement chez des tiers.

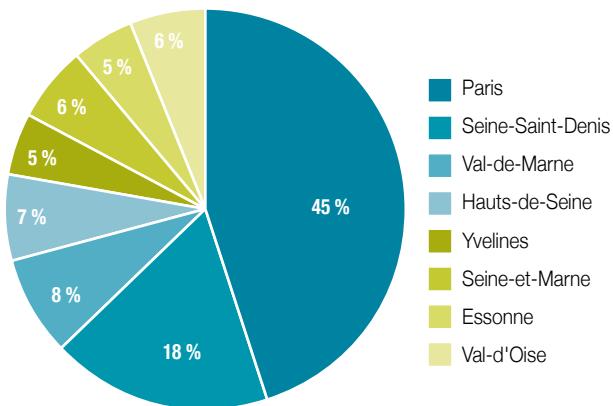
77. Source : Porter à connaissance sur l'activité de domiciliation en Île-de-France, Drihl, 01/2024.

78. Op cit. Porter à connaissance Drihl, janvier 2024.

79. L'ensemble du cadre législatif et réglementaire de la domiciliation est décrit dans l'instruction n° DGCS/SDIB/2016/188 du 10 juin 2016 relative à la domiciliation des personnes sans domicile stable, actualisée par la note d'information n° DGCS/SDIB/2018/56 du 5 mars 2018.

CCAS et OA - Domiciliation 31/12/2023

Part des départements dans le volume d'activité



inquiétant, selon une enquête menée par le collectif Domiciliation Île-de-France⁸⁰ auprès de 96 CCAS en 2024, **57 % d'entre eux refusent de domicilier des personnes qui vivent à la rue sur leur commune** et 46 % refusent de domicilier des personnes qui vivent en bidonville. D'autres critères censés donner droit à une domiciliation ne sont pas toujours respectés. L'enquête précise que « 40 % des CCAS refusent de domicilier les personnes en situation administrative irrégulière et 62 % refusent de domicilier les personnes ayant un suivi médical dans leur commune »⁸¹.

LE DISPOSITIF D'ACCUEIL, D'HÉBERGEMENT ET D'INSERTION : UN SYSTÈME SATURÉ ET EN TENSION

Le dispositif d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (AHI) repose sur 3 piliers :

- **Les structures de premier accueil et d'orientation** (dispositif de veille sociale) : 115, maraudes, accueils de jour, haltes de nuit et service intégré, d'accueil et d'orientation (SIAO).
- **Le dispositif d'hébergement, composé des places dans les différents centres et des nuitées hôtelières** (faute de places dans les centres).
- **Le logement adapté, composé des résidences sociales et des pensions de famille-maisons relais**, auxquelles s'ajoutent également les logements relevant de l'intermédiation locative.

La veille sociale

Les 115 : un accès toujours plus difficile à l'hébergement d'urgence

Le 115 est un numéro d'urgence gratuit, qui centralise les demandes d'hébergement et d'orientation vers les dispositifs disponibles. Son activité en Île-de-France est marquée par une forte saturation, avec des milliers d'appels enregistrés chaque jour et une capacité d'hébergement largement insuffisante pour répondre aux demandes.

Signe de cette saturation, les bilans des appels au 115 dans les départements d'Île-de-France, témoignent tous de taux de décrochage inférieurs à la moitié des appels reçus, voire moins du tiers dans les départements les plus tendus⁸². L'augmentation du nombre d'appels oblige les personnes à réitérer leur demande avant d'accéder à un correspondant tant le nombre d'appels reçus dépasse les capacités et le nombre des écouteurs.

80. CNDH Romeurope, Dom'Asile, Fédération des Acteurs de la Solidarité Île-de-France, Médecins du Monde, Secours Catholique-Caritas France et Solidarité Jean Merlin.

81. « Accès à la domiciliation dans les centres communaux d'action sociale (CCAS) d'Île-de-France », Février 2025.

82. On compte ainsi près de 31 % d'appels décrochés en Seine-Saint-Denis et 24 % à Paris en 2024, 26 % dans le Val-de-Marne et 46 % dans les Yvelines en 2023.

LE BILAN 2024 DU 115 DE SEINE-SAINT-DENIS*

Le 115 de Seine-Saint-Denis a enregistré 403 106 appels en 2024. Avec un taux de traitement des appels de 31 % environ et un temps d'attente moyen de 1h30, le 115 a traité en moyenne par jour 312 appels. Les demandes de mise à l'abri concernent 181 841 personnes soit 69 289 ménages avec une forte réitération (12 demandes par ménage en moyenne). Les ménages sans enfant représentent 56 % des sollicitations.

Sur l'année 2024, 2 910 personnes (1 324 ménages) ont obtenu une solution : 74 % en hôtel et 26 % en structures.

Les demandes non pourvues (DNP) s'élèvent à 175 852 et concernent 4 023 ménages distincts. 97 % des nouvelles demandes sont refusées faute de place, avec un public majoritairement familial (45 %), suivi des hommes seuls (22 %).

Globalement, 2024 confirme une tension persistante sur l'hébergement d'urgence : hausse de la demande, baisse de la capacité d'accueil et accès toujours très restreint pour les nouveaux demandeurs, malgré des efforts ponctuels d'ouverture de places.

* Source : « Que serais-je sans toit » Rapport d'activité 2024 d'Interlogement⁹³.

Les appels traités débouchant sur un refus et une absence de proposition d'hébergement restent largement majoritaires. **Chaque soir, il y a environ 2 000 personnes pour lesquelles la demande d'hébergement n'est pas pourvue en Île-de-France⁹³** : la moitié n'entrant pas dans les critères de priorisation et l'autre moitié ne se voit pas proposer de place en raison de la saturation de l'offre hôtelière sur le territoire⁹⁴.

Dans ce contexte, lors des nuits de la solidarité de janvier 2025, 57 % des personnes rencontrées lors de la nuit métropolitaine indiquent ne pas ou plus appeler le 115,

ce taux monte à 70 % des personnes rencontrées lors de la nuit parisienne.

Les maraudes : aller vers les personnes en situations de rue

Les maraudes sont des équipes mobiles qui vont au contact des personnes à la rue pour évaluer leurs besoins et leur proposer un accompagnement. Selon un recensement de 2019, 175 maraudes étaient actives en Île-de-France, dont plus de la moitié étaient assurées par des équipes de bénévoles (56 %). Elles étaient encore très concentrées sur la capitale et le cœur de l'agglomération avec 110 maraudes actives à Paris et 37 maraudes organisées en petite couronne (20 dans les Hauts-de-Seine, 12 en Seine-Saint-Denis, 5 dans le Val-de-Marne) et 28 en grande couronne (7 en Seine-et-Marne, 3 dans les Yvelines, 6 en Essonne, 12 dans le Val-d'Oise).

Des accueils de jour et l'aide alimentaire : un soutien essentiel très concentrés sur Paris

Les accueils de jour offrent un lieu de répit avec accès aux services essentiels (repas, hygiène, bagagerie, écoute, accompagnement social). Lors des nuits de la solidarité de janvier 2025, 44 % des personnes rencontrées lors de la nuit métropolitaine (et 42 % lors de la nuit parisienne) indiquent s'être rendues dans un accueil de jour au moins une fois dans le cours de la semaine.

Selon le recensement de l'Observatoire francilien des personnes à la rue ou hébergées (OFPRUH)⁹⁵, 157 accueils de jour ont été recensés dans les huit départements franciliens : 70 accueils de jour à Paris, 50 en petite couronne et seulement 37 en grande couronne.

Le fonctionnement des accueils de jour franciliens repose très largement sur la mobilisation de bénévoles. Les trois quarts fonctionnent avec des bénévoles, soit en partie, avec des équipes mixtes (50 % des accueils de jour), soit uniquement avec des bénévoles (26 % des accueils de jour). Seuls

93. Source : Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence _IGAS IGF IGA - 2025.

94. Attention, dans le cadre du SIAO unifié ne sont pas comptabilisées dans les demandes d'hébergement d'urgence (et donc dans les demandes non pourvues - DNP), les personnes sollicitant le 115 et disposant d'une alternative à la rue ne remettant pas en cause leur intégrité.

95. Source : Lettre de l'OFPRUH n°1 : recensement des accueils de jour de la Région Île-de-France, mai 2019.

un quart des accueils de jour franciliens fonctionnent uniquement avec un personnel salarié.

Les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO), un rôle pivot d'accueil et d'orientation

Les 8 SIAO franciliens sont chargés de recenser les demandes d'hébergement d'urgence ou d'insertion ainsi que de logement adapté. Ils recensent l'offre disponible en matière d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ainsi que de logement et assurent ainsi une orientation des personnes vers la solution la plus adaptée à leur besoin et en fonction de leur situation de détresse.

Ils veillent à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale ou psychique. Ils assurent la gestion du service d'appel téléphonique 115. Ils coordonnent l'action des autres acteurs de la veille sociale (équipes mobiles, accueil de jour...). Ils suivent le parcours des personnes prises en charges jusqu'à la stabilisation de leur situation. Ils contribuent à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social.

Enfin, ils participent à l'observation sociale.

Un cadre uniifié a été mis en place le 1^{er} janvier 2024, il aborde l'ensemble des missions des SIAO franciliens, de la prise en charge initiale par le 115 aux orientations et sorties d'hébergement. Il inclut des objectifs stratégiques tels que la définition d'un cadre d'intervention commun, des critères de priorisation communs, la systématisation des évaluations sociales pour les personnes mises à l'abri, et l'organisation régionale des missions d'observation sociale et de prise en charge de publics spécifiques.

LE BILAN 2024 DU PÔLE HABITAT DU SIAO DE PARIS*

Le SIAO de Paris régule plus de 45 000 places d'hébergement et de logements temporaires. Ce parc se répartit entre hébergement (78 %) – en structures collectives ou à l'hôtel – et logement d'insertion (22 %). Chaque mois, le pôle habitat a reçu en moyenne 1 715 nouvelles demandes, qui sont examinées dès leur transmission. Lorsqu'elles sont suffisamment complètes, elles sont inscrites sur une ou plusieurs listes d'attente, en fonction des typologies des besoins et des disponibilités du parc. La majorité des demandes (59 %) concerne un accès à une structure d'hébergement ou à un hébergement hôtelier. Toutefois, la demande de logement social reste significative, représentant 35 % des personnes en attente. Le logement d'insertion, quant à lui, est fréquemment sollicité à défaut d'une orientation possible vers le logement social.

Au total, 13 530 personnes issues de 7 151 ménages ont été admises sur une place régulée par le pôle habitat en 2024. Parmi les personnes bénéficiant d'une admission en 2024 et précédemment sans hébergement stable : 41 % étaient à la rue, 37 % étaient accueillies au sein d'un dispositif de mise à l'abri (Hôtel court séjour, Places hivernales, Haltes de nuit...), 6 % étaient concernées par une expulsion locative, 6 % étaient hébergées chez des tiers ou en errance résidentielle, 6 % devaient sortir d'hôpitaux ou de cliniques et 5 % devaient quitter un logement du fait de violences.

Au 31 décembre 2024, 11 358 personnes (soit 6 862 ménages) étaient en attente d'une orientation vers un hébergement ou un hôtel, 6 741 personnes (soit 3 673 ménages) d'un accès à un logement social et 1 014 vers un logement d'insertion. 71 % des demandeurs en attente sont déjà hébergés dans un dispositif et 29 % sont encore à la rue ou sans solution d'hébergement.

* Rapport d'activité 2024 « De la rue au logement, construisons ensemble » SIAO de Paris.

Un dispositif d'hébergement structuré mais saturé

Le parc d'hébergement pour les personnes sans domicile **comptent 116 261 places** au 31 décembre 2024 en Île-de-France soit 36 % des places nationales et 40 % des capacités régionales est concentrée à Paris et en Seine-Saint-Denis. Ces places sont réparties dans deux grands parcs : **l'hébergement généraliste (urgence et insertion)** et **l'hébergement dédié aux demandeurs d'asile**.

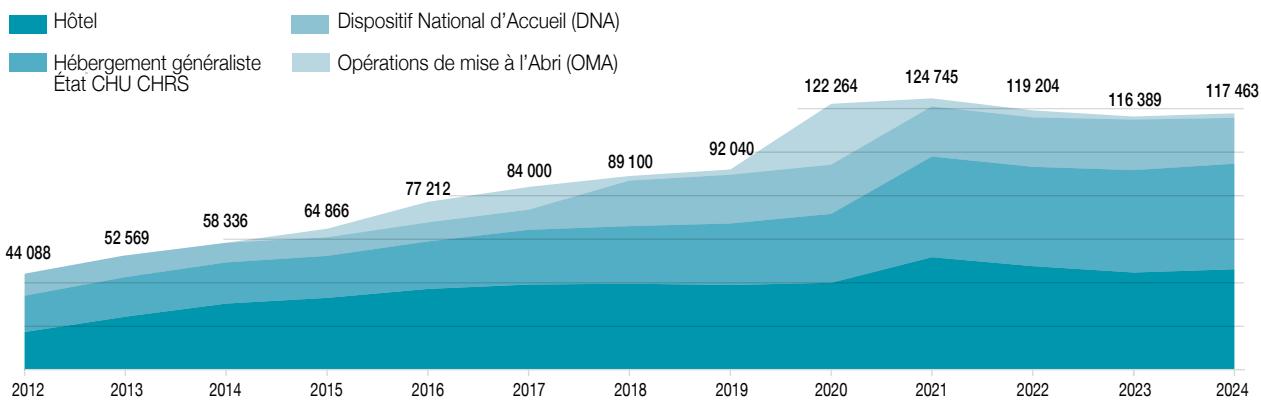
Il existe d'autres parcs comme celui des opérations de mise à l'abri menées par les services de l'État (1 202 places), celui de l'hébergement médicalisé⁸⁶ (2 621 places) et celui de l'hébergement relevant du service d'aide sociale à l'enfance (ASE)⁸⁷. À Paris, 2 780 personnes étaient prises en charges au titre de l'ASE fin 2024. À ces places, il faut encore ajouter, par exemple, celles des mises à l'abri (hors ASE) dans des gymnases, des anciennes écoles ou des crèches par la Ville de Paris (1 750 personnes fin juillet 2025⁸⁸).

L'hébergement généraliste

L'hébergement d'urgence, qui comprend les centres d'hébergement d'urgence (CHU), les Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social (HUAS), les résidences hôtelières à vocation social (RHVS) et les dispositifs hivernaux temporaires. Ils sont soumis au régime de simple déclaration. Ces structures offrent une mise à l'abri inconditionnelle, et un premier niveau d'accompagnement social. Du 1^{er} novembre au 31 mars, le plan d'urgence hivernal peut-être déclenché par la Préfecture en fonction des températures et venir renforcer les dispositifs de veille sociale et l'offre d'hébergement d'urgence et de mise à l'abri pour protéger les personnes sans-abri des risques liés au froid.

L'hébergement plus stable avec les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) qui proposent un accompagnement renforcé. Les CHRS sont des établissements et services sociaux et médico-sociaux (ESSMS) soumis au régime d'autorisation.

Évolution du dispositif francilien d'hébergement



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : Drihl, bilans annuels du CRHH 2012-2016 ; données socle hébergement 2017-2023.

86. Il s'agit de dispositifs de soins pour personnes sans domicile dont la pathologie d'admission ne relève pas d'une prise en charge hospitalière mais nécessite un suivi spécifique. Ces structures médico-sociales de soins résidentiels sont regroupées en trois types d'hébergements qui ont le statut d'ESSMS : Les lits halte soins santé (LHSS) destinés aux personnes sans domicile atteintes de pathologie aigües, il y a 716 places autorisées en Île-de-France (25 % des 2806 places au national). Les lits d'accueil médicalisés (LAM) destinés aux personnes sans domicile porteuses de maladies chroniques graves : 373 places en (30 % des 1262 places au national) et les appartements de coordination thérapeutique (ACT) qui sont pour les personnes souffrant d'une maladie chronique en situation de vulnérabilité psychologique ou social : 1 532 places dont 410 places « Un chez soi d'abord » (44 % des 3471 places au national).

87. Malheureusement, nous n'avons pas accès à des données régionales récentes du nombre de places relevant de l'ASE. Dans un rapport de juillet 2013 « Les structures d'hébergement et de logements adaptés en Île-de-France en 2012 », 6674 nuitées et 1727 places en centre maternel financées par les départements (hors Hauts-de-Seine) au titre de leur mission de protection de l'enfance étaient recensées.

88. Source : [Un an après les JO, la situation des sans-abri en Île-de-France continue de se détériorer](#) - Le Monde - 1^{er} août 2025.

Le recours aux nuitées hôtelières, qui est largement utilisé en Île-de-France faute de places suffisantes dans les structures dédiées. Les nuitées hôtelières ne s'accompagnent pas systématiquement d'un accompagnement par un travailleur social c'est pourquoi, en 2020, en Île-de-France, une plateforme d'accompagnement social à l'hôtel (PASH) a été mise en place. Elle accompagne, en 2024, 8 335 ménages logés à l'hôtel⁸⁹ (près de 27 000 personnes).

Le dispositif d'hébergement généraliste compte 95 015 places (47 % des places nationales) :

- 34 324 places d'urgence (40 % des places nationales),
- 14 015 places en hébergement en CHRS (27 % des places nationales),
- 46 676 nuitées d'hôtel financées par l'État (74 % des nuitées nationales).

Depuis 2016, l'offre d'hébergement généraliste a progressé de près de 50 %, ce sont cependant surtout les places d'urgences (CHU) qui ont le plus fortement augmenté (+ 190 %) tandis que les places en CHRS ont progressé de 40 % et les nuitées hôtelières de 17 %. Le coût moyen unitaire (moyenne nationale) est de 20 à 22 euros par jour à l'Hôtel, 30 euros en urgence et 43 euros en CHRS.

L'hébergement pour les demandeurs d'asile (dispositif national d'accueil) et pour les bénéficiaires de la protection internationale et leurs familles

Les **Centres d'accueil et d'étude de situations** (CAES) sont destinés aux personnes qui souhaitent solliciter l'asile. Leur particularité est un séjour très bref (en théorie un mois) et d'avoir un accès direct aux structures de premier accueil des demandeurs d'asile (SPADA).

Les **Hébergements d'urgence pour demandeurs d'asile** (HUDA) se sont développés pour pallier le manque de places de CADA et le Programme d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile (PRAHDA) qui consiste en

89. Source : L'accompagnement social des personnes hébergées à l'hôtel - Plateformes d'Accompagnement Social à l'Hôtel (PASH) 2024 - Drihl .

90. Source : Socle de données hébergement et logement adapté au 31/12/2024 - Drihl .

91. Ce volume comprend les places d'HUDA « classiques » (1699) ainsi que les places d'HUDA ex-CHUM (7026). On trouve également 1035 places d'HUDA hôtelier (CAFDA), non comptabilisées ici.

grande partie en des places situées dans d'anciens hôtels formule 1. Ces places accueillent des personnes isolées, qui ont demandé l'asile ou qui souhaitent le faire et qui n'ont pas été enregistrées.

Les **Centres d'accueil pour demandeurs d'asile** (CADA) sont destinés à accueillir des personnes dont la demande est examinée selon la procédure normale, et parmi elles les plus vulnérables faisant l'objet d'une procédure accélérée.

Les **Centres provisoires d'hébergement** (CPH) dédiés aux demandeurs d'asile qui ont obtenu le statut de réfugié (dit « bénéficiaire de la protection internationale », BPI).

Le **dispositif national d'accueil et le parc d'hébergement des réfugiés**⁹⁰ compétent **21 246 places** (17 % des places nationales) dont :

- 1 210 en CAES
- 8 227 places en HUDA⁹¹ et 578 en PRAHDA
- 5 955 places en CADA
- 4 241 places en CPH

L'Île-de-France accueille près de 42 % des premières demandes d'asile déposées en France mais ne représente que 17 % des capacités du dispositif national d'hébergement. Le dispositif reste évidemment sous dimensionné et de nombreux exilés n'ont bien souvent pas d'autres solutions que de vivre à la rue.

Sortir de l'hébergement : un parcours encore trop contraint

Grâce à leur hébergement et à l'accompagnement proposé, de nombreuses personnes ont pu accéder à un logement social : en 2024, les personnes hébergées en structure d'hébergement ont bénéficié de 14,6 % des attributions alors qu'elles représentent "seulement" 7,8 % des demandeurs de logement social. Par contre, cette surreprésentation ne bénéficie pas aux personnes se déclarant sans-abri : elles représentent 4,6 % des demandeurs et 5,6 % des attributions.

De plus, le parcours dit "en escalier" est encore très présent : 31 % des ménages hébergés à l'hôtel et accompagnés par la PASH sont sortis vers du Solibail, 25 % vers une structure d'hébergement et seuls 22 % vers un logement de droit commun.

En Île-de-France, la durée de séjour en hébergement est également plus importante qu'ailleurs et tend à s'allonger. Les séjours en CHRS y durent en moyenne 27 mois, contre 5,3 mois au niveau national. Dans les CHU, la moyenne est de 4 mois en Île-de-France contre 2,2 mois en France entière. Pour les ménages hébergés à l'hôtel par le SIAO de Paris (10 509 personnes) en 2024, la durée moyenne atteint 45 mois (3 ans et 9 mois), alors qu'elle n'était que de 24 mois (2 ans) en 2015. Par ailleurs, la proportion de personnes hébergées depuis plus de 5 ans a plus que triplé, passant de 9 % en 2015 à 29 % en 2024.

Faute de places disponibles dans l'hébergement en Île-de-France, malgré son évolution, des critères de surpriorisation ont été instaurés dans le cadre unifié des SIAO (cf. partie 1), auxquels s'ajoute désormais une politique de fluidification des parcours, sans vraiment prendre en compte la complexité des situations humaines et les vulnérabilités des personnes. La pression semble plus forte pour expulser des personnes hébergées, comme l'atteste le recours croissant aux référés mesures utiles (RMU).

Enfin, le secteur de l'hébergement est confronté à de nombreux facteurs de fragilisation : plans d'économie, non-pérennité des crédits supplémentaires, réforme tarifaire des CHRS à venir, encadrement social affaibli, fermetures de places annoncées (notamment en nuitées hôtelières et en HUDA), etc..

L'USAGE DES RÉFÉRÉS MESURES UTILES (RMU) DANS L'HÉBERGEMENT : UNE DÉRIVE INQUIÉTANTE EN ÎLE-DE-FRANCE

Depuis fin 2023, les services de l'État notamment en Île-de-France et certains gestionnaires de structures d'hébergement ont de plus en plus recours aux référés mesures utiles (RMU) pour obtenir, devant le juge administratif, et de manière accélérée, l'expulsion de personnes hébergées en structure généraliste.

Jusque-là cantonnée au contentieux lié à l'expulsion des demandeurs d'asile déboutés (en CADA) ou à l'expulsion des étudiants des résidences CROUS, cette saisine du juge administratif en urgence visant à sortir à brefs délais des occupants de centre d'hébergement d'urgence pour avoir refusé une ou plusieurs propositions d'hébergement ou de logement (ou pour violences commises au sein de la structure), plutôt que de recourir au juge des contentieux de la protection soulève de fortes inquiétudes en particulier de la Fondation pour le Logement tant sur le plan juridique que sur celui des droits fondamentaux.

La compétence même du juge administratif est contestable. Hormis les deux situations susmentionnées (déboutés d'asile expulsés de CADA et étudiants expulsés des résidences CROUS), qui relèvent de la juridiction administrative, les conventions d'hébergement passées entre les

personnes hébergées et les gestionnaires méritent d'être examinées par le juge civil. C'est d'ailleurs ce que rappelle, dans sa décision rendue publique le 18/12/2024, le Conseil d'État qui estime que c'est la juridiction judiciaire qui doit être saisie dans l'hébergement généraliste et non la juridiction administrative.

De plus, saisir le juge administratif en urgence laisse peu de temps aux personnes pour se défendre, sauf si elles sont accompagnées très en amont. Même quand un avocat est présent, le cadre du référé ne permet pas toujours au juge de saisir pleinement la complexité des situations humaines, ni d'apprécier la vulnérabilité des personnes.

Enfin, l'extension progressive du recours au RMU fait craindre une généralisation de cette logique d'expulsion «expéditive» dans l'ensemble du champ de l'hébergement. Face à cette évolution, il est indispensable de renforcer la vigilance juridique et la coordination entre acteurs pour repérer au plus tôt les situations à risque, défendre les droits des personnes concernées et interroger collectivement la légitimité de ce recours systématique au juge administratif.

Un dispositif du logement adapté, également sous tension

Après le dispositif de veille sociale et le dispositif d'hébergement, celui du logement adapté est le 3^{ème} pilier du service public destiné aux personnes en grande difficulté sociale nécessitant une aide globale pour leur permettre d'accéder au logement et de retrouver leur autonomie. **Le dispositif de logement adapté compte 121 182 places à fin 2024 en Île-de-France**⁹². Il est composé :

- des résidences accueil : foyer de jeunes travailleurs (FJT) et foyer de travailleurs migrants (FTM) avec respectivement 14 085 et 12 037 places et les pensions de famille avec 4 318 places,
- des résidences sociales hors FJT et FTM avec 61 376 places,
- des solutions d'intermédiation locative : Solibail et Louez Solidaire avec respectivement 25 425 et 3 941 places.

Les pensions de famille, une offre qui progresse mais de nombreuses personnes en attente

Les pensions de famille offrent un logement stable aux personnes isolées et en situation d'exclusion, notamment celles ayant connu la rue. Elles combinent logements individuels et espaces collectifs dans un cadre convivial, et sont animées par des hôtes qui soutiennent les résidents dans leurs démarches. Ce dispositif accueille sans limite de durée des personnes autonomes, disposant de ressources stables (RSA, AAH, pension...). La production de places de pensions de famille est une priorité de mise en œuvre du plan Logement d'abord.

Dans un contexte de fort ralentissement de la production globale et sociale, le nombre de logements en pensions de famille agréés en Île-de-France dans l'année a reculé de 23,5 % en 2023 au regard de l'année précédente (495 en 2023 contre 647 en 2022), restant à un niveau néanmoins encore très proche de l'objectif fixé de 500 agréments.

92. Source : Drihl, Socle de données hébergement et logement adapté au 31/12/2024.
93. Source : Rapport d'activité 2023 du SIAO 75.

L'intermédiation locative

Via les dispositifs « Louez Solidaire » à Paris et « Solibail » en l'Île-de-France, l'intermédiation locative propose à des propriétaires privés de louer leur bien à une association agréée et financée par l'État. Cette dernière assure le paiement du loyer et des charges, l'entretien du logement ainsi que sa remise en état en fin de bail. Le logement est ensuite sous-loué à une famille précédemment hébergée en hôtel ou en centre d'hébergement d'urgence. En contrepartie, la famille verse une redevance à l'association, complétée par les APL et une aide de l'État permettant de couvrir le loyer.

Durant son séjour, qui peut aller jusqu'à 36 mois en Solibail (18 mois renouvelables une fois), le ménage bénéficie d'un accompagnement social renforcé. Un travailleur social le soutient dans ses démarches administratives et sa recherche de logement durable dans le parc social. Le dispositif concourt principalement aux sorties d'hôtel : si on cumule les sorties d'hôtel stables et les mises à l'abri assurées par le 115, l'intermédiation locative représente 56 % des admissions⁹³.

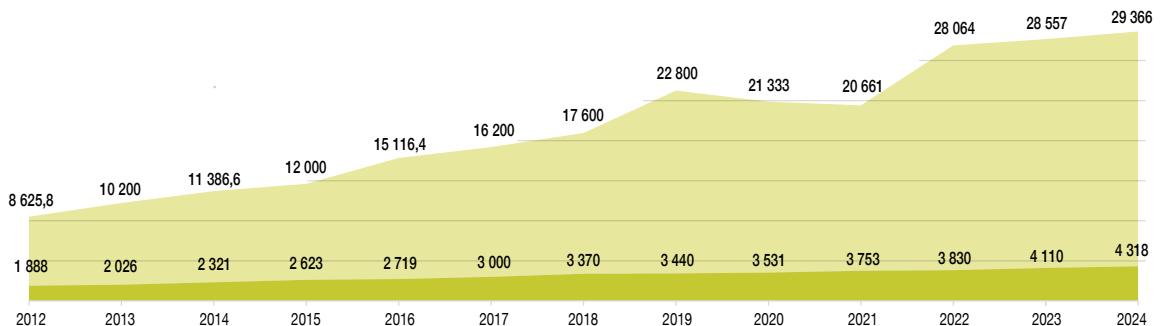
Dans son rapport d'activité 2023, Interlogement 93 souligne une évolution des profils des ménages admis en Solibail en Seine-Saint-Denis. En 2023, 80 % des ménages avaient un emploi, contre 61 % en 2022, tandis que la proportion de ménages ne disposant que de prestations sociales est passée de 31,5 % en 2022 à 20 % en 2023. Une tendance que relève également le SIAO du Val-d'Oise qui note, dans son rapport d'activité 2023, que l'appréciation de l'autonomie des ménages par les gestionnaires pose des difficultés, chaque opérateur ayant sa propre interprétation des critères requis. Cette disparité rend ainsi complexe l'évaluation du besoin d'autonomie des ménages. En 2023, sur 155 orientations vers Solibail dans le Val-d'Oise, 37 % ont été refusées, dont 88 % par les gestionnaires eux-mêmes.

Selon Interlogement, cette tendance peut s'expliquer par un durcissement des exigences des gestionnaires en matière de stabilité financière et par une sélection plus stricte des prescripteurs, qui privilégièrent désormais les candidats

déjà engagés dans une dynamique d'insertion professionnelle. Ces exigences, qui tendent à favoriser les ménages avec emploi ou ressources stables, peuvent s'opposer à la

philosophie du Logement d'abord, qui présente l'accès au logement comme un prérequis à l'insertion sociale et professionnelle et non l'inverse.

Évolution du dispositif francilien de logements adaptés



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : Drihl, bilans annuels du CRHH 2012-2016 ; données socle hébergement 2017-2023.

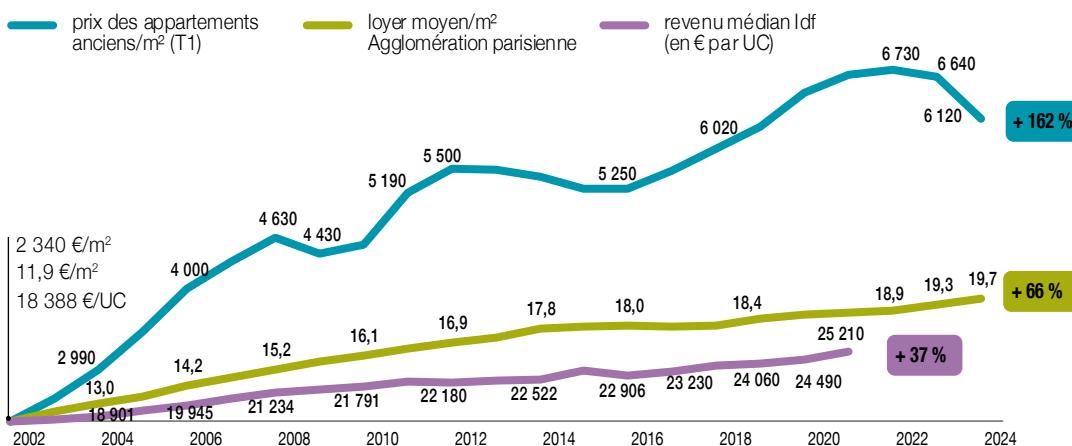


LES DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

La flambée des prix de l'immobilier dans le parc privé, à la vente comme à la location, oblige les ménages à consacrer une part de plus en plus importante de leurs revenus pour se loger. Alors qu'on a assisté à la quasi-disparition du logement à bas coût (notamment celui en loi de 1948), le parc social, malgré son essor, n'a pu répondre à la demande de plus en plus forte de la part de ménages avec de faibles ressources ou des ressources insuffisantes pour trouver un logement abordable dans le parc privé. Les difficultés d'accès au logement alimentent ainsi les autres manifestations du mal-logement, comme les mauvaises conditions d'habitat ou l'absence de domicile personnel qui provoquent souvent des drames humains. Même le monde économique déplore les conséquences de cet accès difficile au logement et les entreprises franciliennes indiquent régulièrement être affectées par les difficultés de logement de leurs salariés.

Évolutions des prix, loyers et revenus des ménages franciliens depuis 2002

Base 100



© L'INSTITUT PARIS REGION

Sources :

Prix Chambre des notaires de Paris (prix médian des appartements anciens au 1er trim de chaque année)

Loyers OLAP. Rapports annuels évolution des loyers de l'agglomération parisienne

Revenus 2002-2006 : INSEE-DGI - Revenus fiscaux des ménages © INSEE / 2007-2011: Insee-DGFiP Revenus fiscaux localisés des ménages/ à partir de 2012 : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Crmsa, Fichier localisé social et fiscal

Note : Pour juger de la représentativité de nos données, rappelons que les appartements représentent les 3/4 des transactions (notaires, T2 2024) et que l'agglomération parisienne accueille plus de 93 % du parc locatif privé (RP 2021)

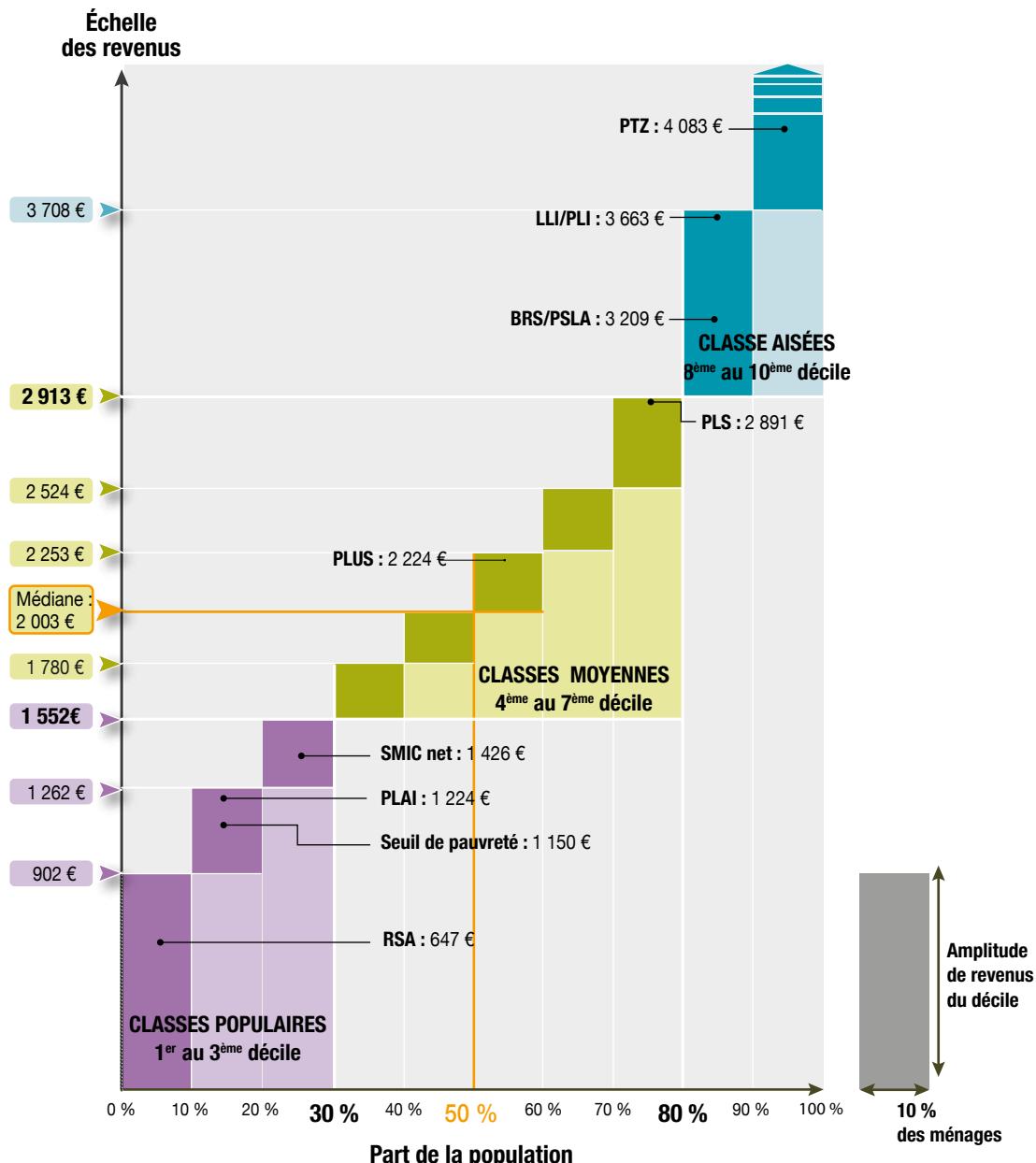
UN PARC PRIVÉ DE MOINS EN MOINS ACCESSIBLE

Avec le renchérissement constant des prix de l'immobilier, les choix résidentiels possibles ne cessent de se réduire. Il devient de plus en plus compliqué pour certains ménages d'accéder à un logement adapté à leurs besoins et souhaits de localisation, que ce soit à l'acquisition ou à la location.

En 20 ans, les loyers ont augmenté presque deux fois plus rapidement que les revenus médians, et les prix à l'achat plus de quatre fois plus rapidement. Dans un marché de plus en plus sélectif, les inégalités s'accroissent, notamment entre générations, et les dynamiques actuelles confinent certains ménages au sein du parc locatif (jeunes, familles monoparentales, ménages sans emploi stable...) dans des logements inadaptés à leur situation.

Distribution des revenus et accès au logement

(pour une personne seule en Île-de-France)



© L'INSTITUT PARIS REGION

Sources :

- revenus : définition des niveaux de vie Insee, déciles de revenus disponibles filosofi 2021; barème du RSA avril 2025 ; décret protant relèvement du Smic octobre 2024
- loyers : plafond de ressources annuelles 2025 pour une personne seule en Île-de-France (zone Abis & A)

Des choix résidentiels qui se réduisent pour de nombreux ménages accédants...

Depuis le début des années 2000, l'envolée des prix sur les marchés immobiliers franciliens, bien plus rapide que l'augmentation des revenus, a rendu l'accès à la propriété de plus en plus sélective, au profit des ménages les mieux dotés en termes de revenus et de patrimoine. Les acquéreurs ont aussi été rendus toujours plus dépendants des prêts du secteur bancaire pour accroître leurs capacités de financement.

En 2023, le taux d'effort des ménages accédants (c'est-à-dire la part du revenu consacrée au remboursement de l'emprunt) est en moyenne, de 24,5 %. Le revenu mensuel moyen des ménages accédants est de 6 127 euros en 2023 (il a augmenté de 4,8 % par an depuis 2019). Pour financer leurs acquisitions en 2023, les ménages accédants s'acquittent de 1 503 euros en moyenne tous les mois⁹⁴.

Tous les ménages ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété. En prenant en compte l'ensemble de la distribution des revenus franciliens, ce sont moins de 6 % des couples sans enfant locataires du parc privé qui pourraient acheter un appartement à Paris, moins de 5 % des personnes seules et moins de 3 % des couples avec enfant(s)⁹⁵. **Ce pourcentage est quasi nul pour les locataires du parc social**, indépendamment du type de ménage. Une exclusion qui s'étend puisque près de la moitié des communes franciliennes sont désormais inaccessibles à leurs locataires du parc social disposant d'un revenu médian⁹⁶.

Face à cela, l'offre d'accès aidée recule : entre 1973 et 2023, on est ainsi passé de 50 % d'accédants bénéficiant d'un prêt de l'État à 13,2 %, malgré l'élargissement du prêt à taux zéro qui se systématisé lorsque les dossiers répondent à ses conditions d'accès (primo-accession notamment)⁹⁷.

... et pour de nombreux candidats à la location privée

Dans l'agglomération parisienne, le loyer moyen mensuel est de 1 043 euros pour un logement de taille moyenne de 53 m², soit 19,7 euros/m². Néanmoins si on s'intéresse aux emménagés récents, le loyer moyen des emménagés est alors de 20,8 euros/m² dans l'agglomération parisienne contre 18,7 euros/m² 10 ans auparavant. Ces moyennes masquent des disparités fortes tant par la taille du logement (25,2 euros/m² pour un T1 contre 17,4 euros/m² pour un T4 dans l'agglomération parisienne) que par sa situation géographique :

Loyer mensuel moyen hors charges	Ensemble des loyers au 1 ^{er} /01/2024	Loyers des emménagés en 2023	Loyers des emménagés en 2013
Paris	25,5 €/m ²	27,2 €/m ²	24,2 €/m ²
Petite couronne	18,5 €/m ²	20,4 €/m ²	17,6 €/m ²
Grande couronne	15,1 €/m ²	16,6 €/m ²	14,4 €/m ²
Moyenne	19,7 €/m ²	20,8 €/m ²	18,7 €/m ²

Source : Évolution des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne - Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).

Pour les travailleurs qui gagnent moins, les zones les plus centrales de la région, notamment Paris et sa proche couronne, restent inaccessibles pour beaucoup car ils ne disposent pas d'un revenu équivalant à trois fois le montant du loyer, critère généralement exigé pour accéder au parc privé, sans compter l'absence de garants. Une garantie publique, Visale, offre toutefois une solution y compris pour les travailleurs inf. à 1 500 euros/mois), mais, en réalité, elle bénéficie avant tout aux jeunes de moins de 30 ans.⁹⁸ À Paris, par exemple, moins de 5 % des salariés dits de « première ligne »⁹⁹ (qui ont un revenu inférieur de 22 % à celui de l'ensemble des salariés en moyenne) peuvent louer un appartement de 49 m² selon ce critère.¹⁰⁰

94. Source : « Acheter son logement en Île-de-France : les accédants au défi de la crise », Note rapide n°1038, L'Institut Paris Région, juin 2025.

95. Source : Primo-accession en Île-de-France : un choix restreint de communes, surtout pour les locataires du parc social Insee Analyses Île-de-France, n° 181, Février 2024.

96. Ibid

97. Source : « Acheter son logement en Île-de-France : les accédants au défi de la crise », Note rapide n°1038, L'Institut Paris Région, juin 2025.

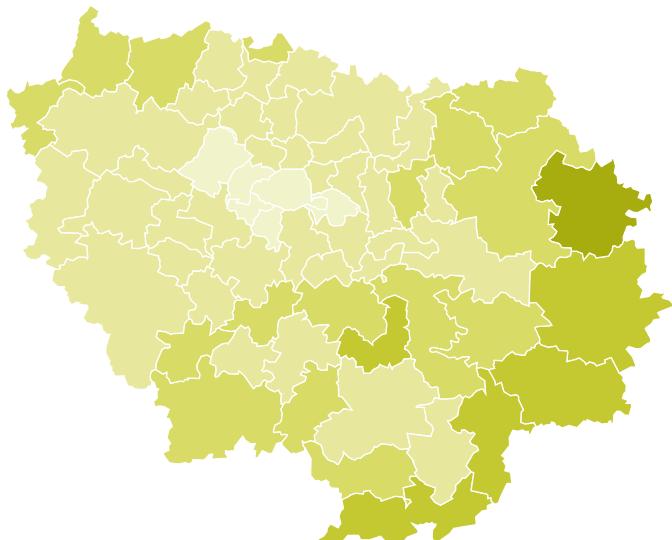
98. En 2023, 70 706 garanties Visale ont été signées en Île-de-France (318 000 au national), dont 95,3 % pour des jeunes de moins de 30 ans.

99. Les métiers des premières lignes correspondent aux actifs ayant poursuivi leur activité sur leur lieu de travail pendant le premier confinement. Ils relèvent des secteurs : santé, alimentation, nettoyage, livraison, sécurité, transport, maintenance, réseaux et énergie.

100. Source : Loger les travailleurs essentiels : un enjeu pour les employeurs et les territoires, Note rapide n°972, L'Institut Paris Région, janvier 2023.

Indice d'accessibilité au logement privé

Part des salariés dont le salaire leur permettrait de se loger dans un appartement de 49 m² du parc locatif privé du territoire où ils travaillent



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE)
à partir des données SeLoger, leboncoin, pap.fr, Insee Base Tous Salaris 2019, fichier postes.

Note de lecture : Moins de 10 % des actifs de premières lignes peuvent louer un logement à Paris. Cette approche théorique prend uniquement en compte les informations relatives à l'emploi du salarié. Le logement de référence correspond à un appartement de 49 m² dans le parc privé, c'est-à-dire la norme pour une personne seule. On considère qu'un individu peut se loger sur son lieu de travail quand son salaire mensuel en EQTP correspond à trois fois ou plus le montant du loyer moyen observé sur le territoire.

Un marché locatif privé qui se recompose, de nouvelles formes de location moins protectrices

La location temporaire dans le parc privé (bail mobilité et bail code civil)

Le développement de formes juridiques de location temporaire, de moins en moins protectrices des locataires, s'appuie sur plusieurs cadres juridiques.

La loi Elan, adoptée en 2018, a renforcé les possibilités de location de courte durée dans le parc privé avec la création du **bail mobilité**, un bail simplifié prévu pour les locations de 1 à 10 mois renouvelable une fois dans la limite de 10 mois. Destiné à répondre à des besoins spécifiques et temporaires et à rendre l'offre locative plus flexible, il soulève des questions sur la protection réduite des locataires dont il fragilise les droits notamment lors du renouvellement ou de la résiliation du bail, au risque de les enfermer dans un cycle de précarité.

Traditionnellement utilisé pour la location de locaux professionnels, le « **bail Code civil** » serait aussi proposé désormais par certains bailleurs pour de la location résidentielle meublée. Ce type de bail, datant du Code napoléonien, permet aux propriétaires d'échapper à certaines règles des rapports locatifs régis par la loi de 1989 : offrant une liberté contractuelle tant sur la durée du bail, le montant de loyer, ou les conditions de résiliation, il réduit fortement le cadre de protection juridique des locataires en ne leur garantissant par exemple ni le droit au renouvellement automatique du bail ni le respect des plafonnements de loyers qui ne s'appliquent pas à ce type de bail. La Fondation pour le Logement a, en mars 2025, rencontré G., locataire d'un logement de 8,40 m² dans le 20^{ème} arrondissement de Paris, loué via un bail régi par le Code civil à 600 euros mensuels, auxquels s'ajoutaient 110 euros de charges (électricité et eau). Si ce logement avait été soumis à un bail conforme à la loi de 1989 avec encadrement des loyers, le loyer n'aurait pas dû dépasser 288 euros par mois.

Le boom des colocations et locations meublées

La recherche de solutions “plus économiques” pousse les candidats à la location vers des solutions de **colocation** plus ou moins subies, notamment en début de parcours résidentiel et professionnel. Selon le site LocService, le loyer moyen en colocation, charges comprises, serait de 593 euros en Île-de-France en 2024 contre 432 euros dans les autres régions. En moyenne, la colocation permettrait de réduire en moyenne de 15 % le coût du loyer par rapport à la location d'un studio indépendant en France¹⁰¹

Avec une fiscalité plus avantageuse et une réglementation plus souple pour les bailleurs privés (personnes physiques), le développement **du parc de logements privés loués meublés** se fait au détriment de l'offre locative “classique” (les loyers meublés étant souvent plus chers que ceux de logements loués vides) et de la sécurité des locataires (la location meublée étant moins protectrice que le régime locatif ordinaire avec des baux de 3 ans renouvelables).

Le nombre de résidences principales louées meublées a plus que doublé dans la région en 16 ans, passant de 144 000 en 2006 à 274 000 en 2018 pour atteindre 350 000 en 2022, soit 6,5 % du parc (source : Insee, RP2022). Les trois quarts de cette hausse ont concerné Paris et la petite couronne. **Dans la capitale, l'offre locative privée a perdu plus de 16 000 logements entre 2006 et 2022**, en lien avec la part croissante de logements captés pour d'autres usages et non occupés à l'année.¹⁰²

L'émergence du « coliving »

Les bailleurs proposent de plus en plus souvent des formules alternatives de location qui cherchent à maximiser, à surface équivalente, le profit de la location, *via* des formes de locations meublées de plus en plus diversifiées : location de courte et moyenne durée, location de logements partagés, avec services assortis....

Une gamme de produits d'investissement locatif privés dits “en coliving” se développe, qui prend, dans la majorité des cas, la forme de grandes colocations, organisées autour d'espaces, d'équipements et de services partagés, et qui s'adressent en priorité aux jeunes actifs et aux étudiants. Particulièrement présent en Île-de-France, « ce secteur émergent capitalise à la fois sur de nouvelles aspirations au “partage” d'une partie des locataires, mais également sur des taux de rendement accrus, pour les investisseurs, à travers une intensification de l'usage des surfaces locatives ». ¹⁰³

Ces nouveaux produits échappent aux règles de régulation du marché locatif (encadrement des loyers) et, parfois, à celles de l'urbanisme (obligation de faire 30 % de logements sociaux...).

Vacance résidentielle et essor des locations saisonnières : deux dynamiques préoccupantes

Les logements « inoccupés »

En 2022, selon le recensement, 683 500 logements étaient inoccupés (vacants, occasionnels ou résidences secondaires) en Île-de-France, soit 11,3 % du parc (contre 9 % en 2006).

C'est à Paris que ce phénomène est le plus marqué avec 274 000 logements inoccupés (près d'un logement sur cinq contre 15,2 % en 2006), en particulier dans les quatre arrondissements centraux de la capitale (29,4 % de logements inoccupés). C'est aussi à Paris que cette part a le plus progressé : + 4,4 points entre 2006 et 2022, contre +1,7 point en petite couronne et +1,9 point en grande couronne, accentuant ainsi la pression sur un marché immobilier déjà très tendu. Parmi ces logements parisiens inoccupés, 127 980 sont des résidences principales vacantes, la plupart sont en attente de trouver leur prochain locataire. Néanmoins une étude de l'Apur indique que 18 648 logements (soit 1,3 % du parc de logements) sont des résidences principales vacantes depuis plus de 5 ans¹⁰⁴.

101.Observatoire LocService de la colocation 2024 : Des loyers qui grimpent, surtout en Île-de-France .

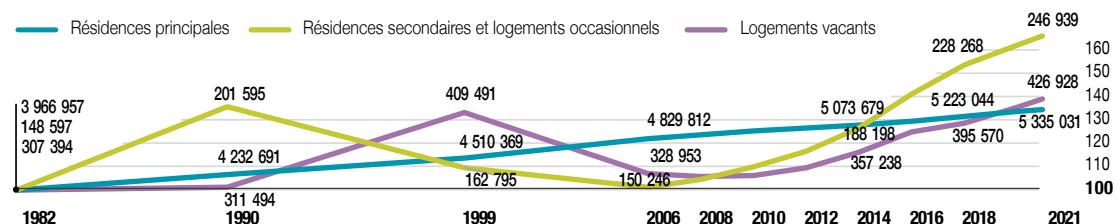
102.Source : Recensement de population 2006 et 2022.

103.L'essor du coliving pour les jeunes franciliens, : idéal communautaires ou symptôme de la crise du logement- Isabelle Barazza, Emmanuel Trouillard - Institut Paris Région - note rapide n°1024 janvier 2025.

104.18 600 logements durablement vacants à Paris en 2020 - Apur - juillet 2022.

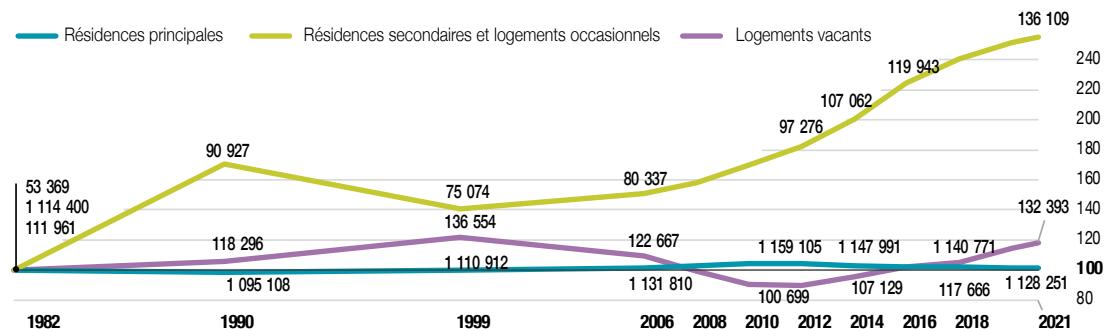
Évolution du parc de logement en Île-de-France

Base 100



Évolution du parc à Paris depuis 1982

Base 100



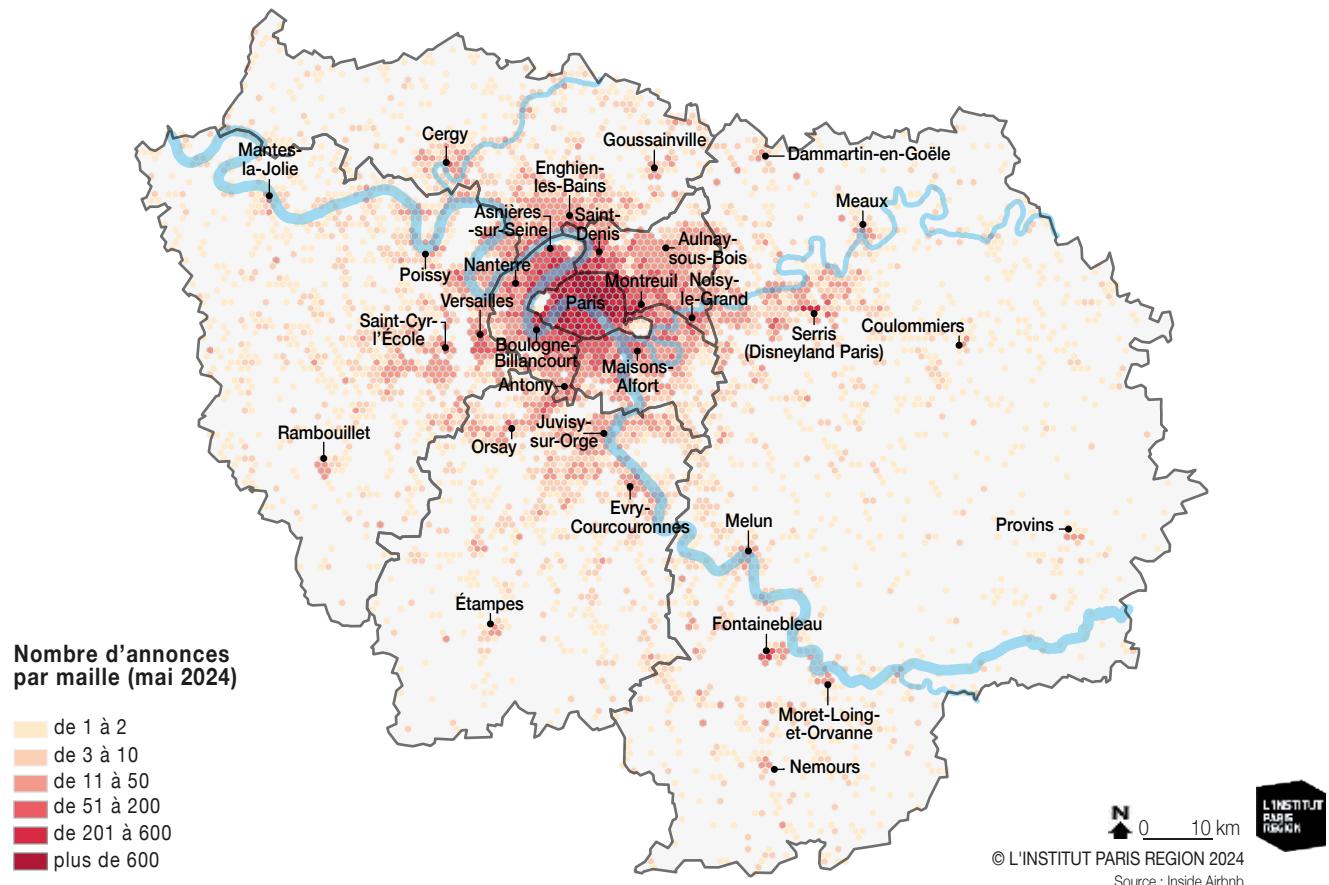
© L'INSTITUT PARIS REGION
Source : Insee, RP.

Les locations saisonnières

En mai 2024, l'Île-de-France comptait au moins 134 445 logements proposés en location saisonnière (contre 95 920 en novembre 2023), représentant 2,2 % du parc régional total de 2021, et jusqu'à 4,8 % de l'offre dans Paris intra-muros. Si Paris et ses communes limitrophes concentraient encore la majorité des annonces, 9 communes franciliennes sur dix comptaient au moins une annonce de ce type en 2024. Près de 90 % des annonces concernaient des logements entiers (décembre 2024), et plus de 62 % des logements loués plus de 120 jours par an (août 2024), traduisant la professionnalisation du secteur et un usage permanent à titre de location saisonnière. Un constat renforcé par la forte présence des multi loueurs à l'origine d'un tiers des annonces publiées.

La mise en œuvre de régulations varie encore beaucoup selon les territoires. Au 31 décembre 2024, selon les sites internet de l'ensemble des communes et territoires, 35 communes sur les 131 de la MGP imposent une déclaration obligatoire pour obtenir le numéro d'enregistrement, et 66 ont mis en place une réglementation du changement d'usage, avec des niveaux de rigueur divers.

L'offre de location saisonnière en Île-de-France en 2024



Une offre en habitat adapté toujours insuffisante pour les Gens du voyage

Comme l'indique la FNASAT-Gens du voyage, la caractéristique centrale des gens du voyage (une population de 40 000 à 50 000 personnes estimée en Île-de-France) n'est pas tant la mobilité, que la conservation de la caravane comme mode d'habiter. Les difficultés des voyageurs en matière de logement sont alors de deux ordres : le non'accès à un habitat adapté et le mal-logement. D'un côté, les Voyageurs subissent une précarité d'occupation : errance, occupations illégales de terrains ou une installation durable dans des aires d'accueil censées être temporaires. Selon la FNASAT, les besoins en habitat adapté aux gens du voyage pour l'ensemble de la région concernent au moins 5 145

ménages. De l'autre, beaucoup sont contraints à vivre dans l'habitat dégradé, dans de l'habitat dégradé, sureoccupé ou inadapté à leurs besoins. Des difficultés souvent liées à un manque de prise en compte de leurs besoins par les collectivités.

Chaque département devrait disposer d'un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHG-DV) en vigueur, avec des objectifs pris en compte dans les PLH et les politiques locales des différents territoires. Or, les schémas départementaux des Yvelines, des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis sont toujours en cours de révision en 2025, celui des Yvelines est bloqué et celui du Val-de-Marne a été annulé par le Tribunal administratif...

La réponse aux besoins des gens du voyage en offre d'habitat adapté reste donc insuffisante : seul 10 % de l'objectif de création de 1 371 places en terrains familiaux était réalisé en 2023.

D'autre part, le nombre de places en aires permanentes d'accueil est insuffisant mais son taux de réalisation à l'échelle régionale reste malheureusement difficile à estimé. À noter que la Fondation pour le Logement, l'Association Nationale des Gens du Voyage Citoyens (ANGVC), la Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les Gens du Voyage (FNASAT) et l'association Familiale des Gens du Voyage d'Île-de-France (AFGIF) ont déposé une requête en excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Montreuil contre le préfet de la Seine-Saint-Denis qui a implicitement refusé de mettre en demeure le territoire de Terre d'Envol de respecter les prescriptions du schéma départemental d'accueil des GDV 2016-2022 intéressant les communes de Tremblay et Villepinte.

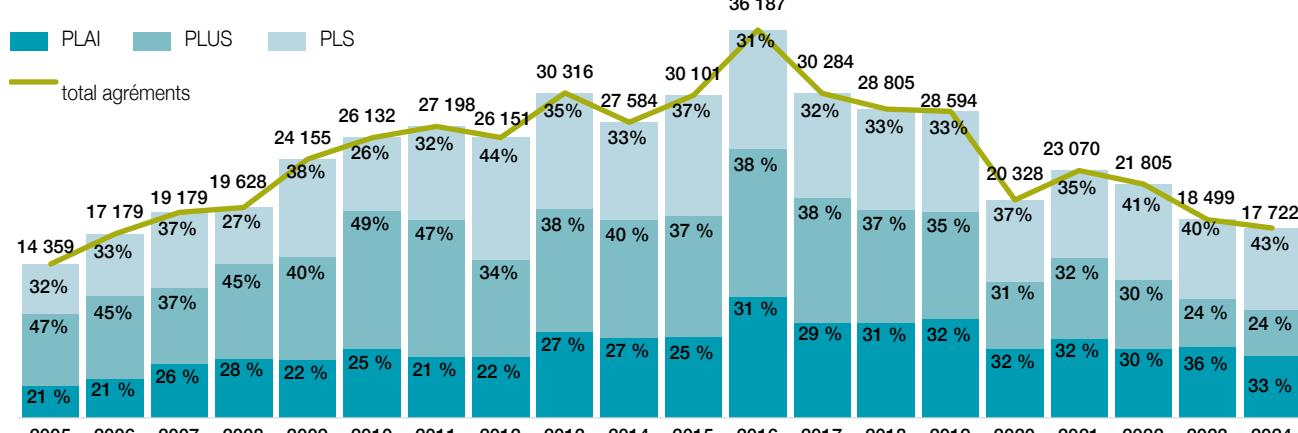
UNE CRISE DU LOGEMENT SOCIAL QUI S'AGGRAVE

La production des logements sociaux : un écart grandissant entre la production et les besoins

Au cours des cinq dernières années, le **taux de progression du nombre de demandeurs a augmenté deux fois plus vite que celui des mises en service de logements sociaux** : il a crû de 16,1 %, quand l'offre ne progressait que de 7,4 %.

Après la chute de 2023 (18 499 agréments), la production sociale nouvelle (hors Anru) poursuit sa baisse, avec **17 722 logements locatifs sociaux agréés en Île-de-France en 2024**. Figurent dans cette production : les logements sociaux ordinaires (80 %), les logements foyers et résidences (17 %) les Maisons relais (3 %) et les structures d'hébergement (1 %). Autre sujet d'inquiétude, la trop faible part des logements PLAI dits très sociaux¹⁰⁵ (à bas niveau de quittance) et la baisse de la part des logements PLUS dans l'offre nouvelle au profit des logements PLS, qui représentent désormais 43 % des agréments.

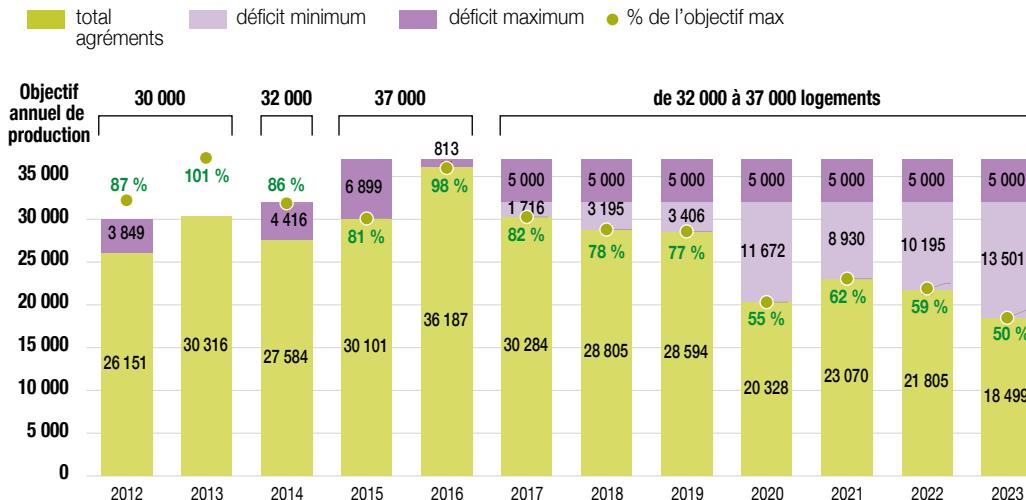
Logements locatifs sociaux agréés en Île-de-France (hors Anru et hors foncière Logement)



© L'INSTITUT PARIS REGION
Source : RPLS 2005-2024.

105. Pour moitié environ en logement ordinaire et l'autre en structure.

Atteinte des objectifs et déficit de logements agréés 2012-2023

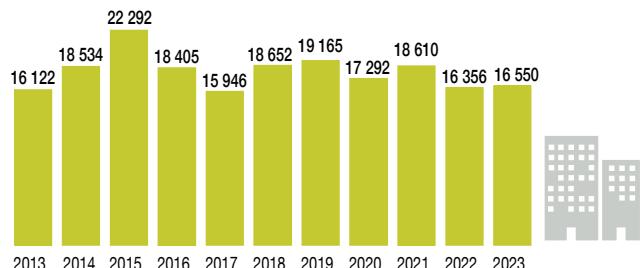


© L'INSTITUT PARIS REGION
Source : RPLS 2005-2024 ; bilans annuels du CRHH.

En parallèle, la reconstitution de l'offre dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a, elle, progressé, passant de 2 774 agréments en 2023 à 4 554 en 2024 portant ainsi le volume total à 22 276 logements agréés en 2024. Cette production neuve reste néanmoins très loin des objectifs fixés par le nouveau SRHH 2024-2030 (de 31 500 à 38 500 logements sociaux par an) creusant encore plus le déficit de logements qui auraient dû être agréés depuis de nombreuses années dans la région.

Rappelons de plus que les chiffres de production (agréments) ne garantissent pas la réalisation effective des logements. Le taux de chute entre agréments et livraisons peut être élevé, notamment dans un contexte de désengagement croissant des collectivités territoriales du financement des opérations. Un enjeu particulièrement important en Île-de-France où plus de 20 % des attributions se réalisent dans l'offre neuve¹⁰⁶.

Évolution des mises en service de logements sociaux



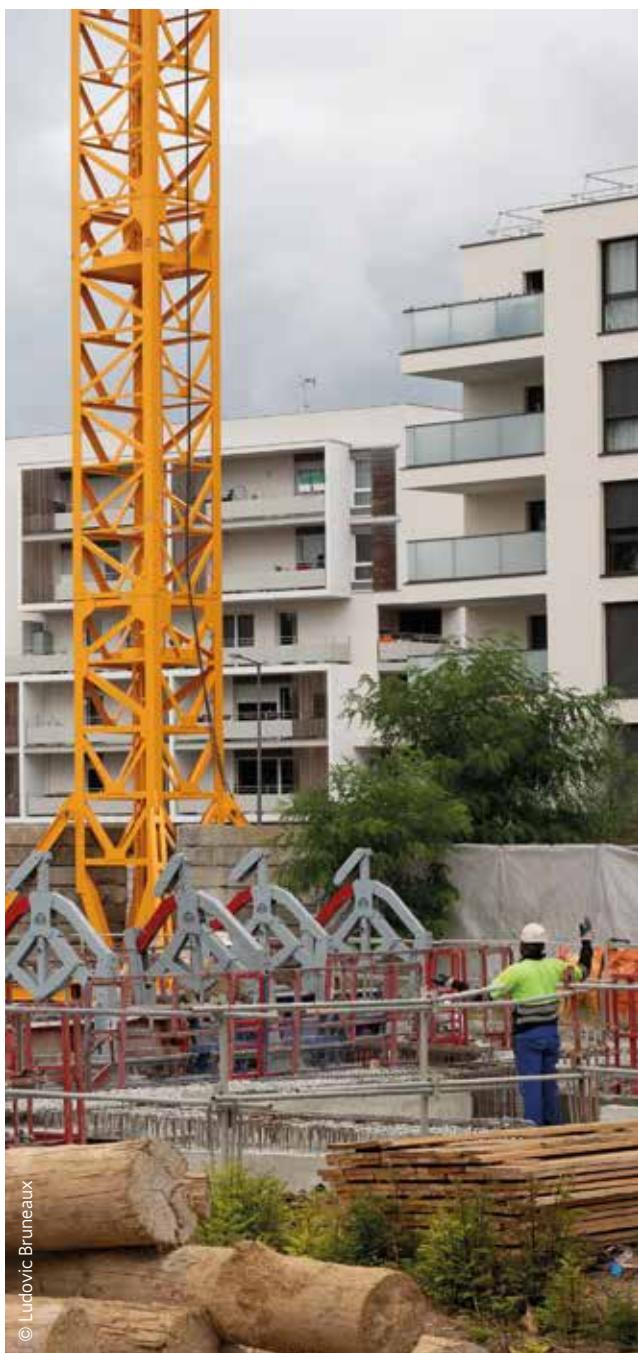
© L'INSTITUT PARIS REGION
Source : RPLS 2013-2023.

La hausse des prix des matériaux¹⁰⁷, la réduction de loyer de solidarité (RLS)¹⁰⁸, les effets conjoncturels de la crise sanitaire, les difficultés croissantes d'accès au foncier ou encore, les réticences des riverains, qui s'expriment de plus en plus face à la construction, sont autant d'obstacles à la relance de la production.

106. Source : AORIF lors des Rencontres de l'habitat d'Est-Ensemble - Avril 2025.

107. En zone Abis (Paris et 75 communes de petite couronne, des Yvelines et du Val-d'Oise), le prix de revient moyen d'une opération de logement social a augmenté de 24 % entre 2019 et 2023, évolution en grande partie imputable aux coûts de construction (80 % de la hausse).

108. La réduction de loyer de solidarité (RLS), instituée par la loi de finances pour 2018, est une remise de loyer financée par les bailleurs sociaux et destinée aux locataires, sous condition de ressources, en contrepartie d'une baisse quasi équivalente de leurs aides personnalisées au logement (APL). Ce dispositif vise à réduire le coût des APL pour l'État mais son impact financier pour les bailleurs sociaux est important.



Relancer la production de logements à la hauteur des besoins semble donc difficilement atteignable en Île-de-France sans un soutien financier public supplémentaire. La baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) accordée aux bailleurs sociaux dans le cadre du présent plan de relance¹⁰⁹ (50 millions d'euros pour la région IDF en 2025) reste en effet très inférieure à ce que représentait, avant leur retrait, l'action cumulée de plusieurs départements franciliens et du Conseil régional (200 millions d'euros en année pleine). De plus, l'avenir du FNAP, dont 40 % de l'enveloppe sont alloués à l'Île-de-France, est en débat, venant encore noircir les perspectives de soutien à la production de logements dans la région.

Une baisse très importante des logements sociaux les moins chers

Le loyer moyen dans le parc social francilien est de 7,68 euros/m² de surface habitable (SH) au 1^{er} janvier 2024 quand il est de 6,14 euros/m² dans les autres régions métropolitaines. Mais le **loyer moyen de logements achevés depuis 5 ans est, lui, de 9,69 euros/m²**. S'ils augmentent plus lentement que dans le parc privé, ils enregistrent une hausse régulière : selon les données RPLS du ministère du Logement, le loyer moyen francilien pratiqué était de 6,35 euros/m² en 2012, soit une progression de 1,7 % par an et de plus de 20 % en 12 ans.

Beaucoup plus inquiétant, on observe un net recul de l'offre locative sociale la moins chère sous l'effet des démolitions liées à la rénovation urbaine et hors cadre ANRU. **L'Île-de-France a perdu plus de 41 300 logements¹¹⁰ à loyers assimilés PLAIS entre 2012 et 2023** avec une accélération notoire ces dernières années¹¹¹.

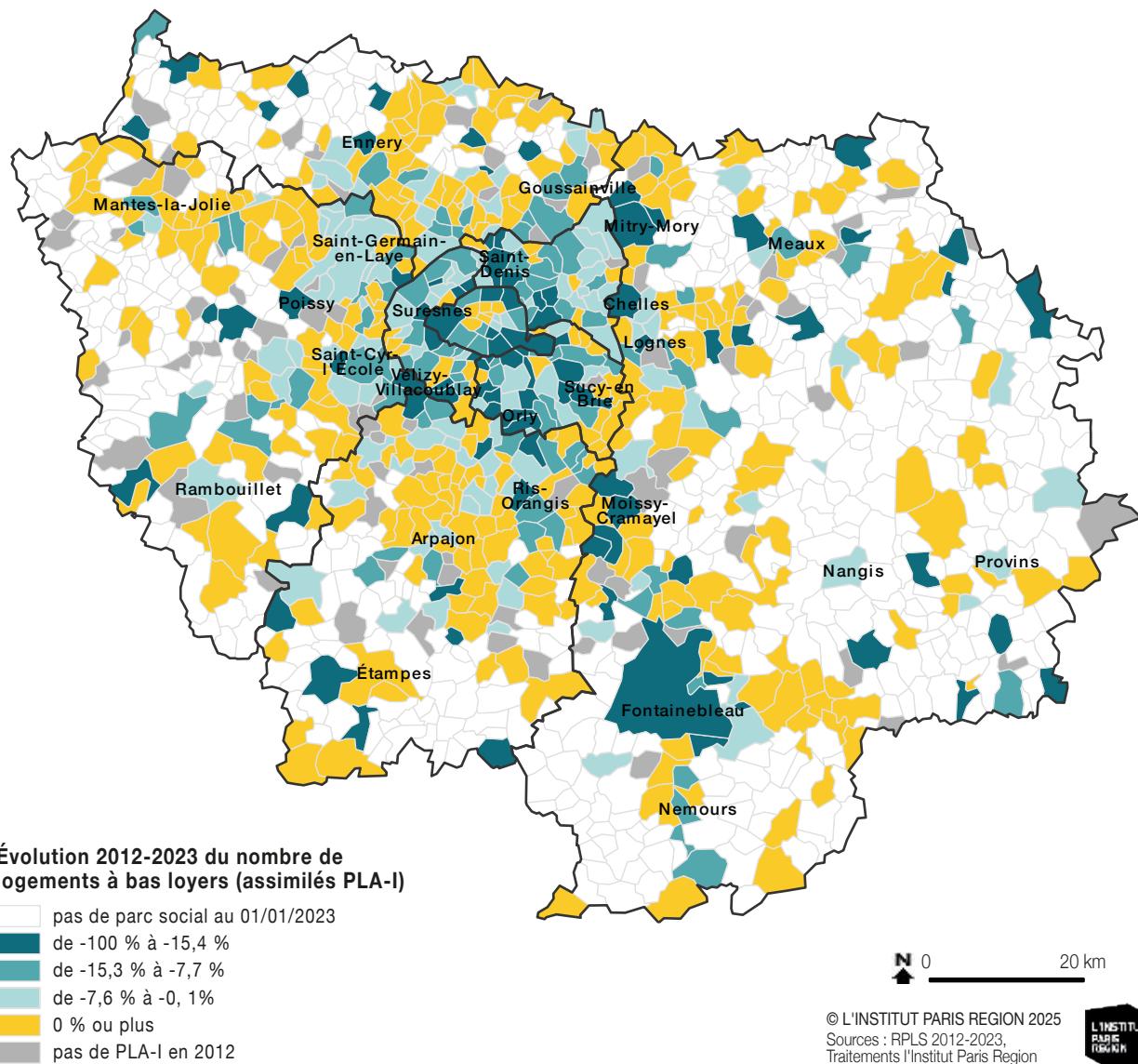
109. Plan territorialisé de relance de la production de logements – Juillet 2025.

110. Logements ordinaires hors structures collectives.

111. Perte de 1 730 logements par an entre 2012 et 2020 et 9 160 par an entre 2020 et 2023.

Évolution 2012-2023 de la géographie des logements sociaux à bas loyer en Île-de-France

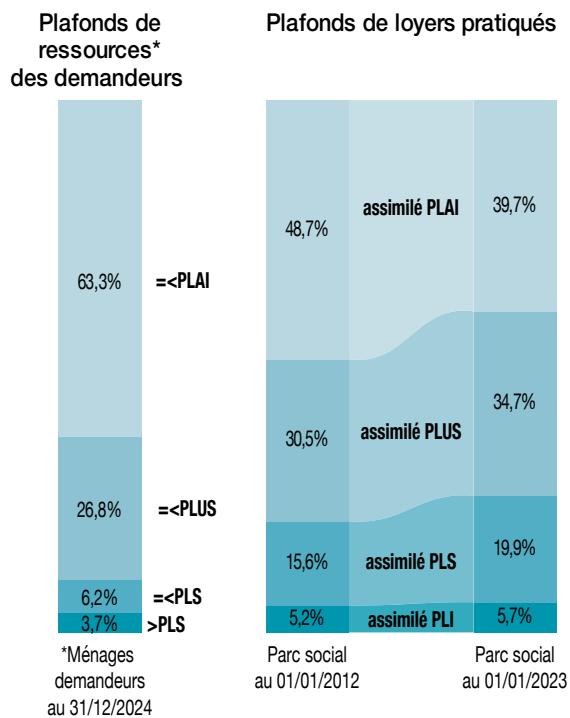
Moyenne de l'évolution du parc à bas loyers : 41 318 logements perdus, soit -7,7 %



Note de lecture : la notion de *parc à bas loyers* est un indicateur développé par l'*Observatoire du logement social en Île-de-France* (pour la méthodologie employée, cf. « *Un parc HLM francilien très social* », Note Rapide n°685, L'*Institut Paris Région*, juin 2015). Selon cet indicateur, en 2012, les logements dont le loyer était « *assimilé PLA-I* » étaient ceux affichant un loyer inférieur à 6 euros/m²/SH ; en 2023, il s'agit des logements dont le loyer est inférieur à 6,69 euros/m²/SH. Le recul de ce parc s'explique en partie par la rotation (l'arrivée d'un nouveau locataire peut être l'occasion de réajuster le loyer) et par les opérations de réhabilitation des logements les plus anciens (le nouveau loyer tenant compte de l'intégration des éléments de confort).

De fait, les logements sociaux les moins chers (loyers assimilés à du plai, soit de moins de 6,69 euros/m² en 2023) ne pesaient ainsi plus que 40 % du parc social en 2023, alors qu'ils en représentaient encore 49 % en 2012.

Répartition des plafonds de ressources et de loyers pratiqués



Sources : Données socles DRIHL 2024, RPLS 2023, traitements l'Institut Paris Région.

Une demande de logement social toujours en hausse et des attributions qui restent à un niveau très (trop) bas

Au 31 décembre 2024, on dénombrait **888 144 demandeurs de logement social en Île-de-France** (+ 6 % entre 2023 et 2024), un volume qui a plus que doublé en 13 ans¹¹². La région francilienne représente le tiers de la demande de logement social nationale (32 %)¹¹³.

Situation de logement des demandeurs de logement social au 31 décembre 2024

Mode d'occupation du logement	Nombre de demandeurs	en % des demandeurs	
Locataire du parc social	271 165	30,5 %	
Locataire du parc privé	236 197	26,6 %	
Propriétaire occupant	21 152	62,6 %	2,4 %
Logement de fonction	5 798	0,7 %	
Logement temporaire	21 691	2,4 %	
Foyer ou résidence	37 129	4,2 %	
Résidence étudiante	10 590	5,4 %	1,2 %
Structure collective ou d'hébergement	23 293	2,6 %	
Hôtel ou résidence hôtelière à vocation sociale	8 749	1,0 %	
Etablissement médico-social	2 037	3,8 %	0,2 %
Hébergé (parents, particuliers, amis...)	207 392	23,4 %	23,4 %
Situation précaire (sans abri, bidonville, occupant sans titre, camping, squat, habitat mobile...)	41 079	4,6 %	4,6 %
Non renseigné	1 872	0,2 %	0,2 %
Total	888 144	100,0 %	100,0 %

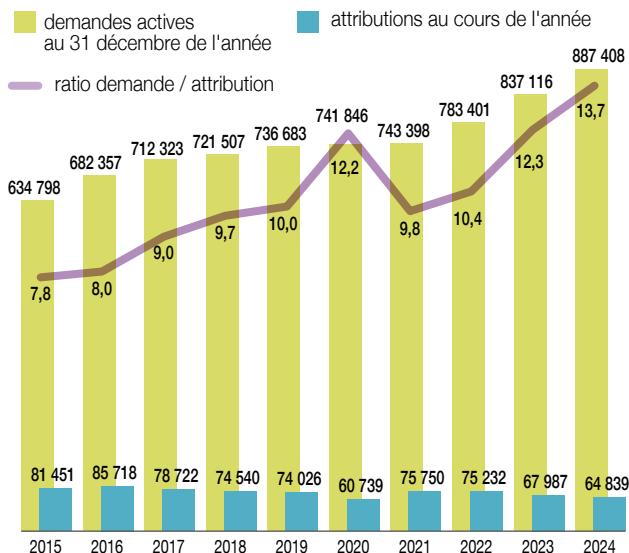
Source : Drihl, socle de données demandes et attributions au 31/12/2024

112. 406 000 demandeurs au 1^{er} juillet 2010.

113. Source : Drihl, socle de données demandes et attributions au 31/12/2024.

Face à une demande croissante et une offre insuffisante, le nombre d'attribution recule avec 65 094 attributions réalisées en 2024. La tension sur le parc francilien est ainsi plus élevée qu'en moyenne nationale, avec 13,7 demandes pour une attribution réalisée en 2024 (pour 7,2 en France¹¹⁴).

Demandes et attributions en Île-de-France (2015-2024)



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : Infocentre SNE

Le temps d'attente pour accéder à un logement social en Île-de-France est long, en particulier pour les ménages en situation de précarité qui en ont le plus besoin. Parmi les ménages ayant bénéficié d'une attribution au cours de l'année 2024, le temps médian d'attente des demandeurs franciliens est de¹¹⁵ :

- 28,3 mois pour l'ensemble des ménages ayant bénéficié d'une attribution ;
- 32,8 mois pour les ménages du 1^{er} quartile ;
- 41,5 mois pour les ménages prioritaires ;
- 53,9 mois depuis le dépôt de la demande pour les ménages prioritaires au titre du DALO et 16,8 mois après la décision favorable de la COMED¹¹⁶.

114. Source : SNE. Soit 2 768 747 demandes actives fin 2024 pour 383 285 attributions en 2024.

115. Source : Drihl, socle de données demandes et attributions au 31/12/2024.

116. Alors que la loi précise que le Préfet dispose de 6 mois pour faire une proposition de logement au requérant après sa reconnaissance.

C'est en Seine-Saint-Denis, dans le Val-de-Marne, à Paris et dans le Val-d'Oise que ce temps d'attente médian était le plus élevé en 2024 (pour l'ensemble des demandeurs, respectivement de 33,5 et 32,9 mois pour les deux premiers départements).

Demandes et attributions par département en 2024

Département	Nombre de demandeurs au 31/12/2024	Attributions en 2024	Rapport demandes actives / attributions 2024	Délai d'attente médian des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2023 (en mois)
Paris	195 828	9 098	21,5	29,9
Seine-Saint-Denis	142 971	9 811	14,6	33,5
Hauts-de-Seine	128 761	9 355	13,8	29,9
Val-de-Marne	114 108	8 459	13,5	32,9
Val-d'Oise	87 031	5 880	14,8	32,2
Yvelines	75 142	7 640	9,8	23,1
Seine-et-Marne	73 535	7 070	10,4	23,6
Essonne	70 768	7 781	9,1	24
Île-de-France	888 144	65 094	13,6	28,3

Nombre de demandeurs au 31/12/2024

Attributions en 2024

Rapport demandes actives / attributions 2024

Délai d'attente médian des ménages ayant bénéficié d'une attribution en 2023 (en mois)

Source: Drihl, Socle de données demandes et attributions, 2024.

LES DEMANDES ET LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL EN 2024 EN RÉSUMÉ :

888 144 ménages sont en attente d'un logement social (soit 1 962 170 personnes) fin 2024

+ 6 % de demandes entre 2023 et 2024

1 demandeur sur 5 attend depuis plus de 5 ans et 63 % des demandeurs (avec ressources renseignées) sont sous les plafonds PLAI

Parmi les demandeurs : **271 165** demandeurs sont déjà logés dans le parc social, **236 197** locataires dans le parc privé et **207 392** demandeurs se déclarent hébergés chez un tiers.

Les attributions au plus bas niveau depuis 10 ans (hors 2020) :

65 094 attributions pour 153 009 personnes (- 4 % en un an) dont **12 953 attributions pour les ménages DALO** (19,9 %)

13,6 demandes pour 1 attribution (21,5 à Paris) mais 23,6 demandes pour 1 attribution pour les plus modestes (premier quartile)

Hors QPV, **6 972 attributions** pour les ménages du 1^{er} quartile + relogement ANRU et ORCOD-IN (soit 14,4 % donc sous le seuil légal de 25 %)

79,1 % des ménages qui ont bénéficié d'une attribution sont en emploi

65,7 % (avec ressources renseignées) sont sous plafond PLAI (jusqu'à 70 % en Seine-et-Marne)

45 % des ménages relogés vivent déjà dans la commune (78 % à Paris) et **78 % dans le même département**

À l'échelle régionale, seules 32,1 % des demandes actives datent de moins d'un an, et **20,2 % datent de 5 ans ou plus**¹¹⁷. Des délais qui peuvent décourager les ménages, avec un grand nombre de radiations faute de renouvellement de leur demande (168 286 en 2023). En Île-de-France, 23,2 % des attributions ont été prononcées en 2024 en faveur de ménages qui avaient déposé leur demande depuis moins d'un an (contre 55,1 % en France), tandis qu'à l'opposé 21,6 % des attributions l'ont été en faveur de ménages qui avaient déposé leur demande depuis 5 ans ou plus (6,2 % en France).

40 % des ménages qui ont obtenu un logement social en 2024 sont des personnes seules (48 % des demandeurs), 25 % des familles avec enfants (20 % des demandeurs) et 25 % de familles monoparentales (22 % des demandeurs). Et 79 % des ménages qui ont obtenu un logement social en 2024 ont un emploi (70 % des demandeurs occupent un emploi stable)¹¹⁸.

Il est à noter que l'Île-de-France a le taux d'attribution le plus élevé des régions de France métropolitaine pour des demandeurs sans domicile (en hébergement ou sans abri), il est de 11,5 % contre une moyenne nationale de 7,1 %.

Des publics prioritaires¹¹⁹ toujours plus nombreux, notamment au titre du droit au logement

Après deux années de baisse, le nombre de recours au titre du droit opposable au logement (DALO) est de nouveau en hausse : +14 % entre 2023 et 2024. Ainsi, plus de **66 000 recours** (53 % des recours en France¹²⁰) ont été déposés auprès d'une des 8 commissions de médiation (Comed) DALO en 2024²¹ (dont 42 % à Paris et en Seine-Saint-Denis). Une progression qui peut s'expliquer en partie par l'ouverture du portail numérique de la Drihl visant à faciliter le dépôt et le suivi de ces dossiers. En revanche, avec 34 %, le taux moyen de reconnaissance des Comed recule légèrement par rapport à 2023 (-0,4 %), il est à noter

117. Source : Drihl, socle de données demande et attributions au 31/12/2024.

118. Ibid.

119. Les publics prioritaires sont notamment définis dans chaque plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

120. 124 958 recours ont été déposés en 2024 en France. Source : Haut Comité pour le Droit au Logement

121. Source : SNE - Traitements Drihl - Données provisoires en attente de consolidation (ménages reconnus en 2024)

par contre une forte baisse du taux de reconnaissance de la Comed de la Seine-et-Marne (de 45,9 % en 2023 à 28,6 % en 2024 soit -17,3 points !). Un peu plus de 20 000 ménages ont été reconnus prioritaires en 2024.

LE PORTAIL DALO DE LA DRIHL ÎLE-DE-FRANCE, UN OUTIL DE SIMPLIFICATION

La Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl) a mis en ligne en juillet 2024 un site officiel dédié aux démarches liées au droit au logement opposable (DALO) et au droit à l'hébergement opposable (DAHO) en Île-de-France. Ce portail marque une avancée importante pour faciliter l'accès aux droits des ménages en difficulté dans la région.

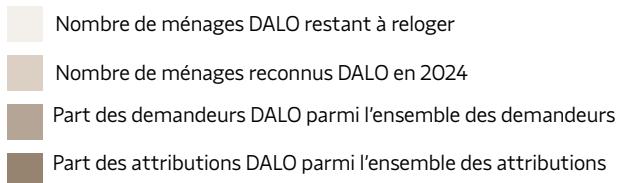
Conçu comme un guichet numérique unique, le site propose plusieurs services pratiques : il permet aux demandeurs de s'informer clairement sur leurs droits et sur la procédure, de vérifier leur éligibilité grâce à une simulation en ligne, puis de déposer leur recours et de suivre en temps réel l'avancement de leur dossier, quelle que soit leur département de résidence en Île-de-France.

Au bout de huit mois de fonctionnement, en février 2025, la fréquentation est déjà importante : plus de 31 000 simulations d'éligibilité ont été effectuées, et 16 000 dossiers déposés en ligne, ce qui représente 45 % des recours déposés sur la période, les 55 % restants continuant à être transmis sous format papier (et il reste essentiel de maintenir la possibilité de déposer son recours sous format papier). Parmi les recours déposés en ligne, 95 % concernent des demandes DALO.

Ce portail présente, pour le moment, plusieurs avantages : il centralise en un seul site toutes les informations et formalités, ce qui réduit le risque d'erreurs ou d'oubli dans la constitution du dossier et allège les démarches pour les usagers et leurs accompagnants sociaux. Et il devrait permettre une meilleure traçabilité et transparence sur l'état d'avancement du dossier, grâce à un suivi en ligne qui évite aux demandeurs d'être laissés dans l'incertitude.

Ménages reconnus prioritaires au titre du DALO au 31 décembre 2024

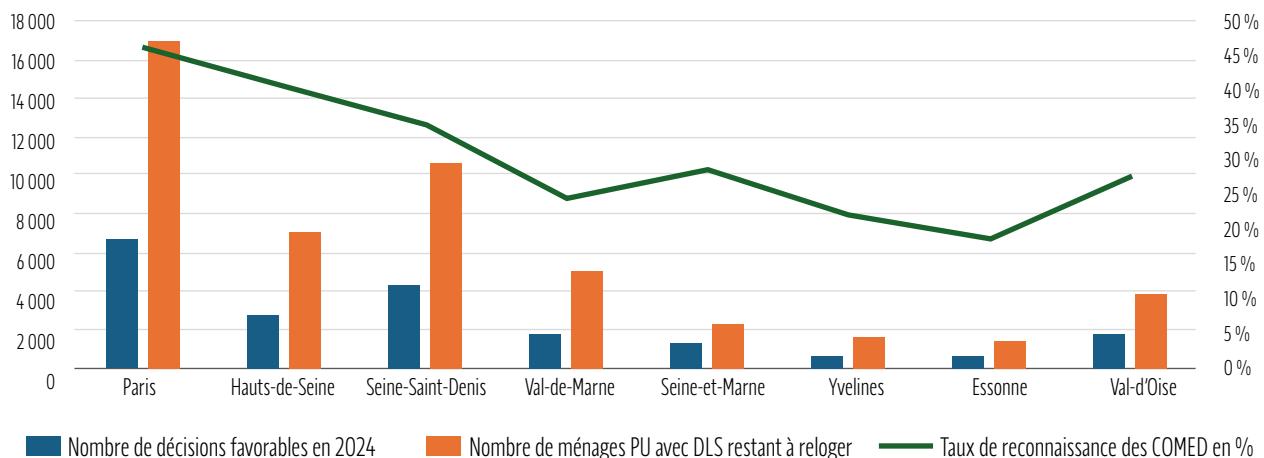
Département				
Paris	16 876	2 575	8,6 %	28,6 %
Seine-Saint-Denis	10 639	2 296	7,4 %	24,0 %
Hauts-de-Seine	7 079	1 978	5,5 %	21,5 %
Val-de-Marne	5 021	1 791	4,4 %	21,5 %
Val-d'Oise	3 880	1 329	4,5 %	23,0 %
Seine-et-Marne	2 287	1 266	3,1 %	18,0 %
Yvelines	1 597	602	2,1 %	8,0 %
Essonne	1 353	899	1,9 %	11,8 %
Île-de-France	48 732	12 736	5,5 %	19,9 %



Sources : Drihl, données socles demande et attribution 31/12/2024

Infocentre SNE - Traitements Drihl - Données provisoires en attente de consolidation (ménages reconnus en 2024)

Le DALO en Île-de-France en 2024



Source : Drihl, socle de données demande et attributions au 31/12/2024

Source : Infocentre SNE et InfoDALO – Extraction du 17 janvier 2025 - données provisoires.

Des objectifs légaux d'attribution pour des ménages DALO et du premier quartile non respectés

En ce qui concerne les **relogements des ménages prioritaires notamment DALO**, la loi est claire : les collectivités locales, Action Logement Services et les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25 % de leurs attributions annuelles aux ménages prioritaires et en premier lieu les ménages bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO. Le contingent de l'État (hors contingent « fonctionnaires ») est exclusivement dédié au logement des personnes bénéficiant du DALO ou à défaut aux autres demandeurs prioritaires.

Pourtant, en 2024, les disparités dans la mobilisation des contingents sont fortes :

- Contingent État : 92,2 % des attributions pour les ménages prioritaires dont 52,9 % pour les demandeurs reconnus DALO
- Contingent Action Logement : 28,9 % des attributions pour les ménages prioritaires dont 20,7 % pour les demandeurs reconnus DALO
- Contingent des collectivités territoriales : 20,5 % des attributions pour les ménages prioritaires dont 11,2 % pour les demandeurs reconnus DALO
- Contingent des bailleurs sociaux : 14,9 % des attributions pour les ménages prioritaires dont 8,1 % pour les demandeurs reconnus DALO.

Et les taux d'attributions varient en fonction des départements, Paris se différencie des autres départements avec un taux d'attributions pour les ménages DALO plus élevés sur les contingents État, collectivités territoriales et surtout bailleurs sociaux.

Part des Ménages PU DALO dans le total des attributions

Paris	75,0 %	23,2 %	24,8 %	22,1 %
Seine-Saint-Denis	63,3 %	31,2 %	15,3 %	7,8 %
Hauts-de-Seine	66,9 %	21,6 %	9,8 %	7,2 %
Val-de-Marne	58,6 %	25,0 %	9,1 %	6,7 %
Val-d'Oise	58,6 %	21,7 %	8,8 %	8,0 %
Yvelines	16,3 %	13,3 %	4,2 %	4,2 %
Seine-et-Marne	55,0 %	16,8 %	4,9 %	6,1 %
Essonne	25,5 %	14,5 %	3,1 %	5,7 %
Île-de-France	52,9 %	20,7 %	11,2 %	8,1 %

- Contingent État (hors fonctionnaires)
- Contingent Action Logement
- Contingent Collectivités Territoriales
- Contingent Bailleurs

Source : Drihl, données socles attributions désignataires 2024.

En résumé, 75 354 ménages demandeurs d'un logement social sont prioritaires (8,5 % des demandeurs). Tous réservataires confondus, 22 080 ménages prioritaires ont été relogés en 2024, **ils ont donc bénéficié de 33,9 % des attributions au lieu des 42,5 % obligatoires¹²²**

Si on ne retient que les ménages prioritaires au titre du DALO, ils représentent 19,9 % des attributions tous réservataires confondus. Ainsi, presque 13 000 ménages prioritaires DALO ont été relogés en 2024 (- 4,5 % en 1 an) néanmoins, il reste encore près de 49 000 ménages franciliens prioritaires avec une demande active à reloger (+7,4 % depuis 2023)¹²³. En 2023, seuls 15 % des ménages DALO étaient relogés dans le délai légal de 6 mois après leur reconnaissance.

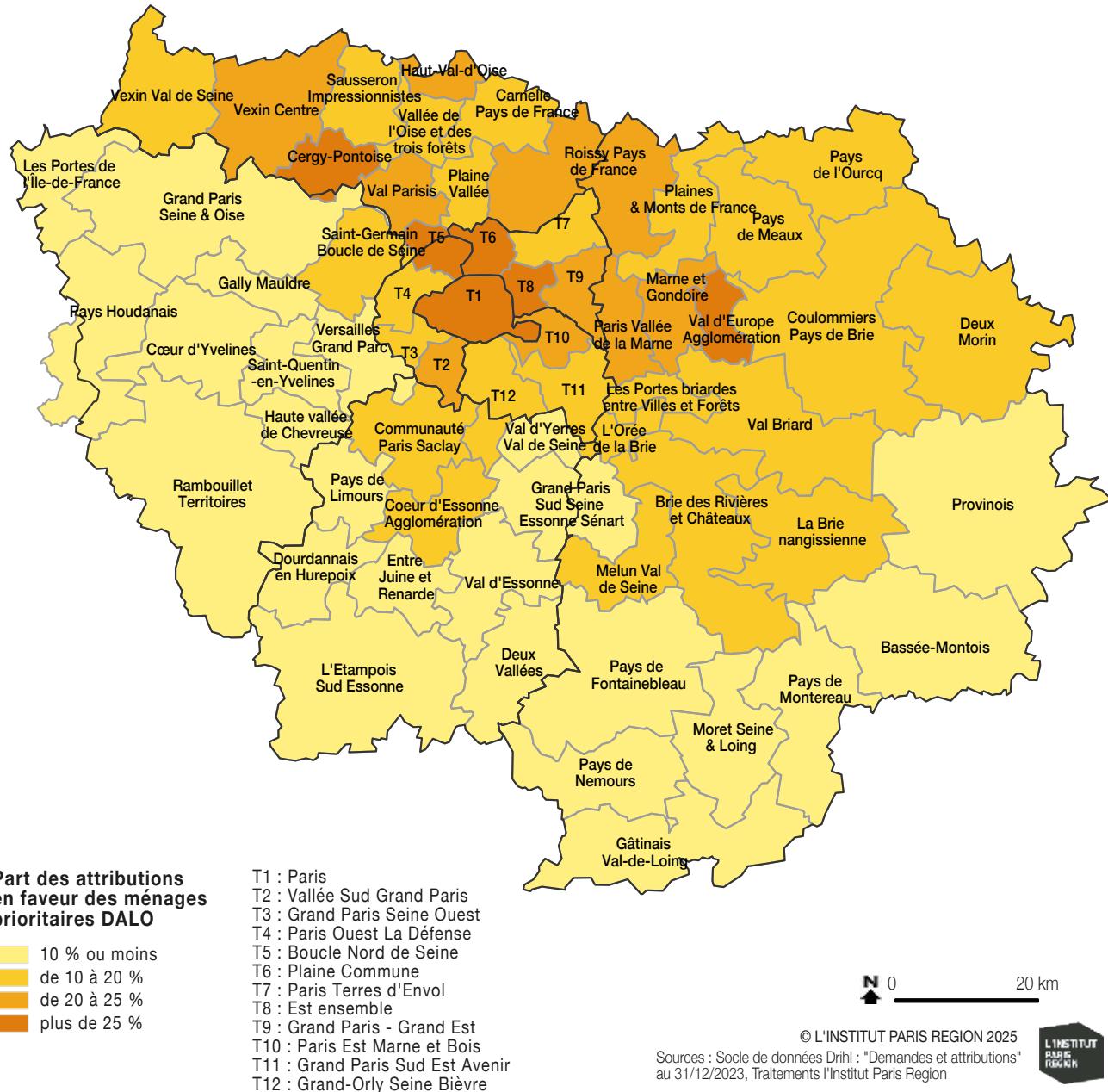


122. Le contingent préfectoral correspond à 30 % des logements sociaux : 5 % réservés pour les agents publics et 25 % exclusivement dédiés aux publics défavorisés. Les autres réservataires (Action Logement, les collectivités) doivent consacrer 25 % de leurs attributions aux publics prioritaires (DALO et relevant de l'article 441-1 du CCH). Il en est de même pour les bailleurs sur le parc non réservé ou sur le parc qu'ils « récupèrent pour un tour » lorsque les positionnements par le réservataire ont échoué. Au total, ce sont 42,5 % des attributions qui doivent bénéficier aux publics prioritaires, selon le calcul suivant : 1/4 pour le contingent préfectoral (soit 25 %) et 1/4 des 70 % de logements non réservés par l'État (soit 17,5 %).

123. Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2023 - Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2023.

Part des attributions en faveur des ménages prioritaires DALO en Île-de-France

Moyenne régionale : 19,6 %



En matière d'**attribution de logements sociaux aux demandeurs les plus modestes**, la loi Égalité et citoyenneté (LEC) pose comme principe que toutes les catégories de ménages qui demandent un logement social doivent bénéficier d'une « égalité des chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lequel le parc social est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi a introduit notamment deux mesures pour les 39 EPT et EPCI soumis à la réforme des attributions¹²⁴(sur les 63 EPT et EPCI franciliens) :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1^{er} quartile des demandeurs¹²⁵ ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU) ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée d'intérêt national (Orcod-In).
- 50 % des attributions en QPV seront destinées aux ménages des trois autres quartiles des demandeurs.
- Elle introduit également un troisième principe de 25 % d'attributions sur les contingents de chaque réservataire (y compris Action Logement) aux bénéfices des ménages reconnus DALO et à défaut aux ménages prioritaires.

Malheureusement, en 2024, la part des attributions réalisées hors QPV pour des ménages du 1^{er} quartile ou relogés Anru - Orcod-IN (parmi l'ensemble des attributions hors QPV) est de 14,4 % très loin encore des 25 %, prévus par la loi égalité et citoyenneté.

Et quelle que soit la localisation du logement attribué (en ou hors QPV), en 2024, la part des attributions aux ménages du premier quartile, est de 13,8 % (parmi l'ensemble des attributions) alors qu'ils représentent 23,9 % des demandeurs (212 056 demandeurs)¹²⁶.

UN MARCHÉ SOCIAL SOUS TENSION : DES INQUIÉTUDES ET DES ÉVOLUTIONS QUI INTERROGENT

La réforme des OPH en Île-de-France : des stratégies locales qui contournent l'esprit de la loi

Le législateur a inscrit dans plusieurs textes de loi sa volonté de rationnaliser le paysage local des organismes du logement social, avec l'ambition de préserver et consolider leur capacité à poursuivre des investissements structurants tout en réduisant le coût du soutien de l'État à cet écosystème. Depuis la loi NOTRe de 2015¹²⁷, les OPH doivent ainsi être rattachés aux établissements publics territoriaux et non plus aux communes. Tandis que la loi Élan (2018) leur a imposé de se regrouper dans des structures comptant au moins 12 000 logements à compter du 1^{er} janvier 2021, via des fusions d'organismes si nécessaire.

Le nombre d'OPH a alors été ramené en Île-de-France de 56 en 2016 à 26 début 2023 à la suite d'un important mouvement de fusions, absorptions, et dissolutions, et de ventes entre organismes. Cette trajectoire de concentration des OPH a surtout concerné la Métropole du Grand Paris, où la présence initiale d'offices publics était la plus forte, notamment dans le Val-de-Marne et les Hauts-de-Seine. Le possible rattachement aux offices départementaux existants a lui été maintenu.

Selon la cour des comptes régionale¹²⁸, une vague de liquidation des OPH a bien été menée au sein de la métropole entre 2017 et 2021, conduisant à passer de 37 à 16 organismes. Mais elle serait en partie trompeuse, le rattachement des OPH communaux aux intercommunalités ayant été « contourné par des stratégies locales, destinées à maîtriser l'implantation et le peuplement des loge-

124. EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) et EPCI compétents en matière d'habitat ayant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville sur leur territoire.

125. Soit 968 euros par mois pour une personne seule en Île-de-France selon le barème 2024. Le calcul du seuil de ressources correspondant au premier quartile est réalisé annuellement au niveau national et est uniforme pour l'Île-de-France.

126. Source Drihl, socle de données demandes et attributions au 31/12/2024.

127. Article 59 VIII loi NOTRe : « Les offices publics de l'habitat précédemment rattachés aux communes ou à leurs groupements situés dans le périmètre des établissements publics territoriaux sont rattachés à ces derniers à compter de l'approbation du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, et au plus tard le 31 décembre 2017 ».

128. L'adéquation de l'offre aux besoins en logements sociaux en Île-de-France- mars 2025.

ments locatifs sociaux ». Ces stratégies se sont traduites par la création d'organismes ad hoc de type SEML (SEM multi activités non concernées par l'obligation de regroupement), de société de coordination (SAC) ou de sociétés coopératives et par des ventes de parc entre organismes proches. La Cour observe en parallèle **diverses stratégies des communes pour ne pas perdre la tutelle de ces organismes** : « le transfert du parc à une société d'économie mixte qu'elles détenaient déjà (Créteil), le transfert à une société coopérative (le Kremlin-Bicêtre), la cession du patrimoine de l'OPH à une société anonyme d'HLM, tout en gardant un rôle privilégié dans la gouvernance de l'organisme ».

Pour les organismes issus de regroupements intercommunaux, l'heure est encore à l'acculturation de ces nouveaux cadres de gouvernance et il est encore trop tôt pour mesurer si les impacts attendus des restructurations (meilleure allocation des investissements, mutualisation des risques, économies d'échelle sur les fonctions support et qualité du service rendu) seront au rendez-vous.

La location temporaire en logement social

Dans le parc social aussi, de nouvelles formes de location temporaire se développent. L'article 109 de la loi Élan a ainsi rendu possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux ordinaires à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès. Les décrets d'application de la loi ont élargi cette opportunité à tous les programmes de logements locatifs sociaux, neufs ou existants. 130 logements en 2021, 81 en 2022 puis 163 en 2023 ont été labellisés dans la région 129. Ces contrats de

location à durée limitée offrent évidemment une meilleure rotation que le parc social ordinaire¹²⁹ mais pose surtout la question, dans les régions tendues comme l'Île-de-France, du relogement des jeunes locataires.

L'essor du LLI, en concurrence avec celui d'une offre plus sociale

L'offre dite « intermédiaire » est très présente en Île-de-France, à travers ses diverses composantes :

- Les logements intermédiaires des bailleurs sociaux : 69 654 logements assimilés PLI en 2023¹³⁰;
- Les logements intermédiaires conventionnés par l'Agence nationale de l'Habitat (« Loc'Avantages ») : 7 911 logements en 2023¹³¹;
- Les logements locatifs intermédiaires (LLI)¹³² : 72 340 logements intermédiaires agréés et déclarés entre 2014 et 2024, dont 55 % en petite couronne (25 % en Seine-Saint-Denis).

La croissance de cette offre relève surtout de celle du LLI, qui a connu une forte montée en puissance, passant de 2 700 agréments en 2015 à 8 400 en 2022¹³⁴. Au vu de cette dynamique, le SRHH de 2024-2030 a renoncé à fixer un objectif régional de production de logements LLI (ce que faisait le SRHH de 2017-2023, avec une cible de 4 000 LLI à produire par an).

Ces produits de logements « intermédiaires », pour les baux conclus en 2024, sont proposés à des niveaux de loyers au m² 65 % plus cher que le PLS en zone A bis (Paris + 75 communes de petite couronne, des Yvelines et du Val-d'Oise) et 30 % plus cher en zone A (agglomération de Paris)¹³⁵.

129. Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2023.

130. De Berny C., Davy AC, « Soutenir l'accès au logement des jeunes en voie d'insertion - État des lieux en Île-de-France », septembre 2024, Institut Paris Région. 131. Source : Sdes, RPLS 2023. Cette catégorie regroupe les logements sociaux financés via du PLI, et les logements non conventionnés financés via du PCL, de l'ILN, des prêts spéciaux du CFF et ceux financés grâce à d'autres financements.

132. Source : bilan SRHH 2023.

133. Ordonnance de 2014 : le dispositif du LLI est circonscrit aux territoires tendus, soit les zones A bis, A et B1. 684 communes franciliennes sont ainsi éligibles au LLI (avant la révision du zonage intervenue en juillet 2024). Dans un objectif de mixité sociale, les LLI doivent être intégrés au sein d'un ensemble immobilier comportant au moins 25 % de logements sociaux (en nombre) pour bénéficier du dispositif fiscal. Cette condition de mixité n'est pas exigée dans les communes comprenant plus de 25 % de logements sociaux (taux SRU) et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention du NPNRU. Il n'est pas possible de faire du LLI dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU.

134. Les 13 981 agréments décomptés au titre de 2023 et les 13 614 décomptés au titre de 2024 intègrent les rachats effectués par CDC et In'li auprès des promoteurs en difficulté. Faute de connaître à ce jour leur part dans le total, ils ne sont pas comparables avec ceux des années précédentes.

135. Soit un niveau de loyer de 18,89 euros/m² en zone A bis contre 11,46 euros/m² pour les PLS et 11,66 euros/m² pour les PLI dans le parc social et 14,03 euros/m² en zone A contre 10,74 euros/m² pour les PLS et 11,02 euros/m² pour les PLI.

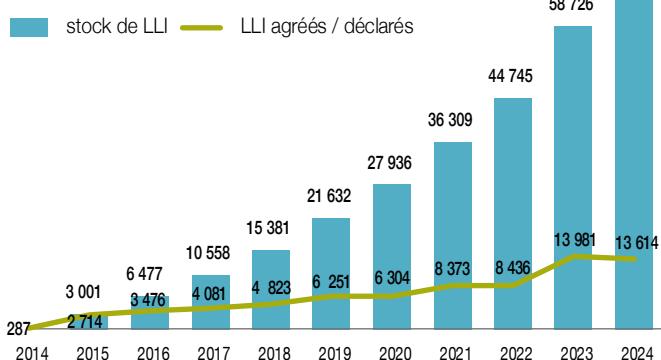
Conçus pour les ménages dont les revenus se situent entre les plafonds du logement social PLUS et ceux du marché libre, leur cible de candidats à la location reste en réalité assez étroite.

Par ailleurs, la fonction dans le temps de ces produits pose aussi question. Dans la majorité des cas, les bailleurs privés qui mobilisent ces dispositifs temporaires de modération des loyers, louent ces logements aux conditions du mar-

ché dès le terme de leur période d'engagement. Ces sorties permanentes ne permettent pas la constitution d'un parc locatif abordable pérenne. Les logements intermédiaires issus de l'ordonnance de 2014 (LLI) institutionnalisent encore davantage cette logique en prévoyant dans leur modèle économique une revente possible dès la 11^{ème} année (50 % du programme maximum) et la totalité des logements au bout de la 16^{ème} année.

Évolution de la production de LLI

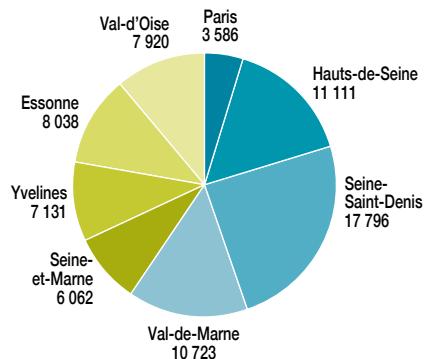
Base 100



© L'INSTITUT PARIS REGION

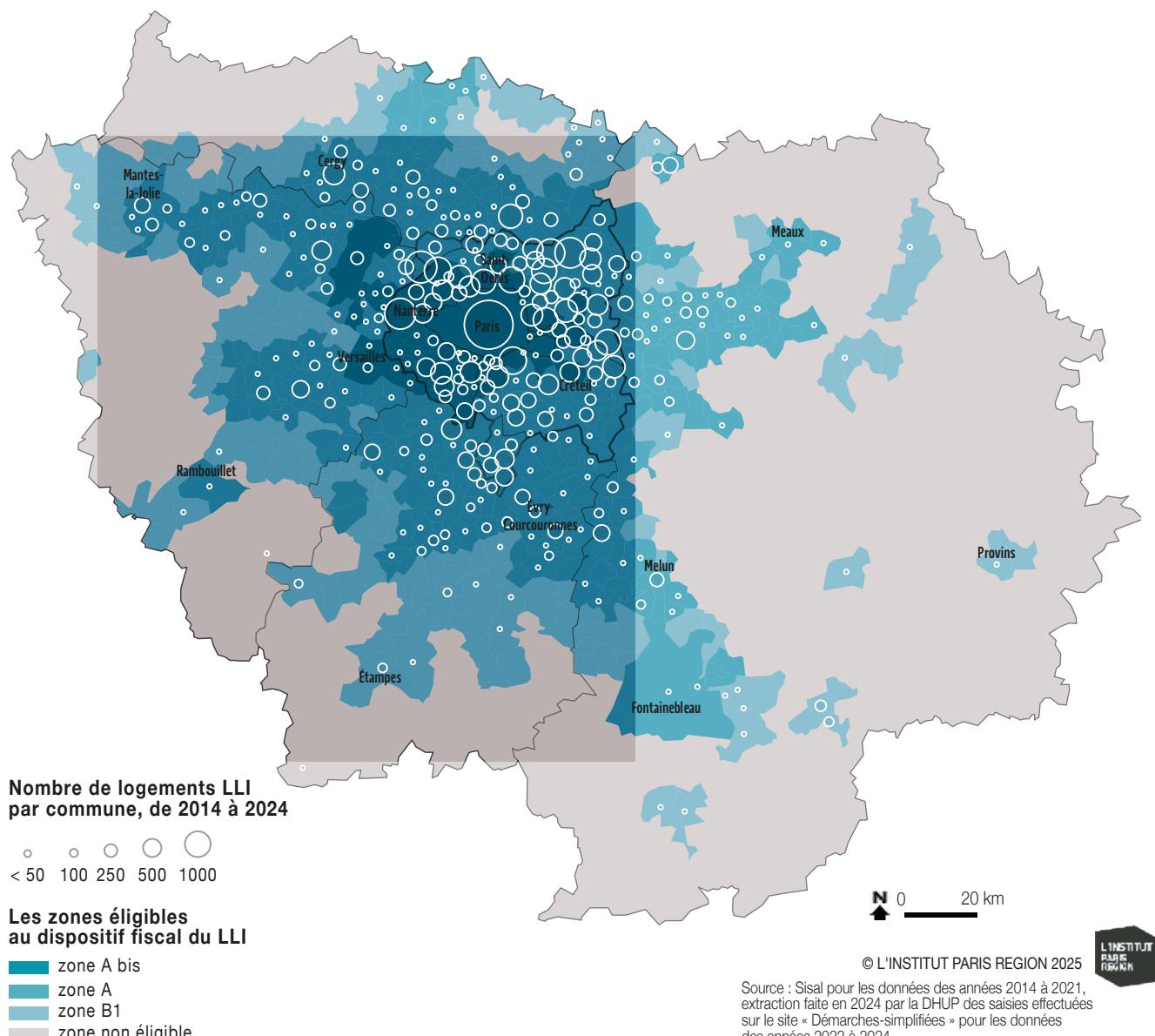
Sources : Sisal pour les données des années 2014 à 2021, extraction faite en 2024 par la DHUP des saisies effectuées sur le site « Démarches-simplifiées » pour les données des années 2022 à 2024.

LLI déclarés par départements



Les territoires du logement locatif intermédiaire (LLI)

Un quart de la production (2014-2024) en Seine-Saint-Denis



LES MAUVAISES CONDITIONS DE LOGEMENT

Si le confort sanitaire des logements s'est largement amélioré ces vingt dernières années, les mauvaises conditions d'habitation persistent avec l'existence d'un "sous marché" dégradé et des nouvelles formes de mal logement se développent.

Face aux impacts conséquents sur la santé, la sécurité et l'insertion sociale que génèrent ou provoquent ces conditions d'habitat, les moyens mobilisés pour la lutte contre l'habitat indigne ne semblent pas être à la hauteur.

LES MULTIPLES FACETTES DES MAUVAISES CONDITIONS D'HABITAT

L'attractivité de l'Île-de-France, la saturation des circuits du logement social et de l'hébergement ainsi que la pénurie de logements accessibles nourrissent une demande de logements toujours croissante. Par conséquent, tout se loue, des logements de mauvaise qualité et dégradés trouvent preneurs, tandis qu'une part des ménages les plus modestes en est réduite à se tourner vers des logements inadaptés, au prix de conditions de vie dégradées.

Aux formes traditionnelles d'inconfort ou de dégradation du bâti ancien privé sont venues s'ajouter des dynamiques plus récentes, comme la fragilisation croissante de nombreuses copropriétés, la prolifération des divisions de logements, ou encore l'occupation de locaux inadaptés à l'habitation (sous-sols, surfaces extrêmement réduites, cabanons de jardin, bungalows, etc.). Par ailleurs, des inquiétudes émergent également quant à la qualité de nombreux logements récents qui présentent déjà des malfaçons¹³⁶. Ainsi, l'habitat indigne ne relève pas uniquement d'un stock ancien et figé, mais résulte aussi d'un processus en constante recomposition et renouvellement.

136. Source : « Logements neufs en Île-de-France : pourquoi une telle épidémie de malfaçons ? », Le Parisien, 26 janvier 2022.

137. Les critères de décence ont été définis dans un décret de janvier 2002 en termes de surfaces, de niveau de confort (eau, gaz, électricité, sanitaires, chauffage) ou d'état du logement (gros œuvre, ventilation, luminosité et sécurité des personnes), complété en 2021 par un critère de seuil de consommation d'énergie, qui s'applique depuis 2023. Son contrôle relève du tribunal civil et de l'action des caisses des allocations familiales (CAF) dans leurs pôles de contrôles.

138. Source : SDES, ENL 2020, traitements Institut Paris Région.

139. Source : SDES, ENL 2020, traitements Institut Paris Région.

Près d'un million de personnes vivent dans des conditions de logement très difficiles en Île-de-France

Selon le recensement de la population de 2021, 31 516 logements franciliens ne sont équipés ni de baignoire ni de douche (dont 38 % situés à Paris et 16 % en Seine-Saint-Denis). Par ailleurs, 267 433 logements disposent d'une baignoire ou d'une douche, mais dans une pièce non dédiée (26 % à Paris, 17 % en Seine-Saint-Denis). Au total, ces logements abritent 682 148 Franciliens, soit 5,6 % de la population régionale.

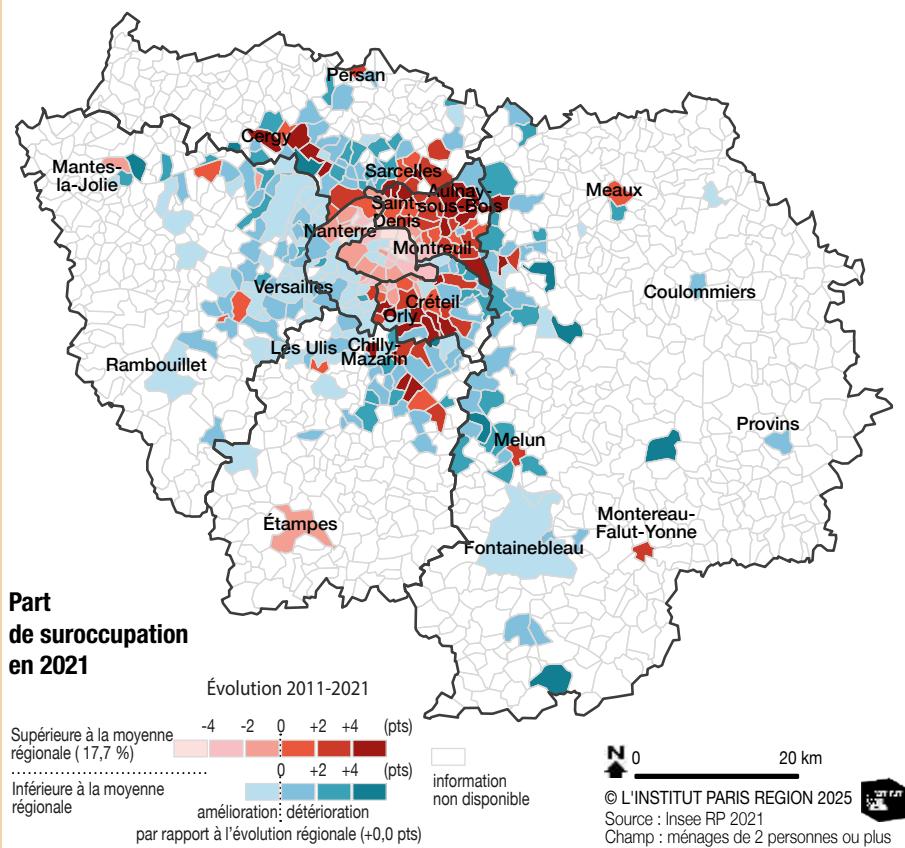
L'exploitation de l'enquête Logement (ENL), à partir d'une dizaine de critères qualitatifs (présence d'humidité, qualité de l'installation électrique, équipements de chauffage, état de la façade, exposition du logement, etc.), permet, quant à elle, d'estimer en partie le parc ne répondant pas aux critères de décence¹³⁷. Selon la dernière édition de cette enquête (2020), près de 1 221 272 logements affichent 1 ou 2 défauts et sont donc considérés comme de qualité moyenne et 31 600 logements affichent trois défauts ou plus¹³⁸ et sont donc considérés comme de qualité mauvaise.

Dans le cadre de notre estimation du nombre de personnes mal logées, la Fondation pour le Logement retient les notions de **privation de confort** et de **surpeuplement accentué** pour qualifier les **conditions de vie très difficiles**. Sont considérées comme en situation de privation de confort les personnes vivant dans des logements présentant au moins un des défauts suivants : absence d'eau courante, de douche, de toilettes intérieures, de coin cuisine, de moyen de chauffage, ou dégradation importante des façades.

Ainsi, **398 531 Franciliens** vivent dans des logements marqués par une **privation de confort**, auxquels s'ajoutent **654 053 personnes** en situation de **surpeuplement accentué**. En évitant tout double compte, on estime donc à **977 685** le nombre de **Franciliens vivant dans des conditions de vie très difficiles**¹³⁹.

LE SURPEUPLEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Part des ménages de 2 personnes ou plus en suroccupation en 2021



Les situations de suroccupation continuent de progresser légèrement en Île-de-France* : 21,1 % des ménages sont concernés en 2021 contre 20,7 % en 2011. En fonction du statut des ménages, le taux de suroccupation varie. En 2021, 29,5 % des ménages locataires du parc social vivent en suroccupation, un niveau jamais atteint auparavant et désormais identique au taux de suroccupation dans

le parc locatif privé (29,6 %). À l'inverse, seulement 6,3 % des propriétaires sont en situation de suroccupation. Les situations de suroccupation sont plus de deux fois plus fréquentes en Île-de-France qu'en France métropolitaine, où 9,5 % des ménages sont dans cette situation. Pour 18,45 % des ménages franciliens, il manque une pièce au logement (on parle alors de suroccupation modérée) et pour 2,65 %, deux pièces (suroccupation accentuée)**. Ces logements surocupés regroupent plus de 2,2 millions de Franciliens appartenant à des ménages de 2 personnes ou plus. En s'intéressant à ces ménages composés de deux personnes ou plus (près de 80 % des personnes en suroccupation), on constate que le cœur de l'agglomération reste très touché, avec un ménage sur quatre

concerné, et notamment en Seine-Saint-Denis où 28,6 % des ménages vivent à l'étroit (soit 10,9 points de plus que la moyenne régionale). Certaines communes dénombrent plus d'un ménage sur trois en suroccupation comme Aubervilliers (46 %), La Courneuve (41 %), Saint-Denis (38 %), Stains ou Le Bourget (37 %).

* Recensement de la population 2021.

** Selon les dernières Enquêtes Nationales Logement : la suroccupation accentuée a progressé de 8 % entre 2013 et 2020 en Île-de-France. 634 000 personnes sont concernées (Cf. tableau du nombre de personnes mal logées).

REPÉRER ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Malgré une mobilisation croissante des pouvoirs publics, l'**habitat indigne¹⁴⁰** reste très présent en Île-de-France. Les acteurs locaux signalent des freins importants : repérage difficile, manque de solutions de relogement, éclatement des décisions... Résultat : des ménages restent durablement exposés à des conditions de vie dégradées, aux conséquences sanitaires et sociales lourdes.

Un indicateur statistique, le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne), visait à estimer un risque d'indignité à l'échelle de la section cadastrale (et non un recensement), avec une fiabilité jugée in fine tout à fait relative et variable selon les contextes (près de 4 % du parc privé francilien soit 140 000 logements étaient jugés ainsi potentiellement indignes en 2017). Face à des formes de dégradation plus variées et récentes, cet outil devient insuffisant. Un indicateur de Parc Privé à Occupation Modeste (PPOM) devrait être complémentaire à l'indicateur de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Des outils qui viendront s'ajouter à d'autres outils numériques de repérage comme Signal Logement (ex Histologe), d'instruction comme SI-Santé Habitat (ARS) ou d'exécution comme AXEL (ministère de la Transition écologique) ou bien, de statistiques comme ORTHI. L'enjeu central reste l'**interconnexion de ces outils** pour mieux suivre et traiter les situations d'habitat indigne.

Les pouvoirs publics disposent de leviers coercitifs pour garantir la sécurité et la santé des occupants de logements, via différentes polices de l'habitat, mises en œuvre sous la responsabilité du maire ou du préfet selon les cas, ainsi qu'un panel de sanctions pénales contre les propriétaires délinquants, dits "marchand de sommeil".

La boîte à outils de la lutte contre cet habitat indigne et les sanctions en cas de non-respect des arrêtés prononcés n'ont cessé d'être renforcées ces dernières années :

- Conservation des aides personnelles au logement en cas de non-décence du logement de la part des CAF ;
- Soumission du propriétaire au paiement d'astreintes administratives en cas de retard dans la réalisation de travaux ;
- Exécution de travaux d'office en substitution aux propriétaires défaillants puis recouvrement des frais avancés...

Des procédures qui renforcent l'action publique mais dont la mise en œuvre reste complexe pour les collectivités, dont les moyens pour y faire face et les enjeux qu'elles rencontrent peuvent être très inégaux. La mise en œuvre la plus systématique possible des sanctions reste alors un enjeu de crédibilité pour l'action publique.

La mise en place du **permis de louer** notamment a ouvert de nouvelles voies de repérage du parc privé de mauvaise qualité en créant la possibilité d'un contrôle a priori des logements. Signe de l'importance des phénomènes de divisions à risques en Île-de-France, la mise en œuvre de procédures de permis de louer et/ou de diviser a rencontré un grand succès parmi les communes d'Île-de-France qui constatent ce phénomène et cherchent à en réguler la dynamique. **Fin 2024, plus de 150 communes franciliennes étaient couvertes par au moins un de ces dispositifs et 76 amendes avaient été émises à la suite des infractions relevées par ces villes, représentant un montant de 305 500 euros¹⁴¹.**

L'action judiciaire a également été renforcée au fil du temps : des procureurs référents « habitat indigne » ont été désignés dans l'ensemble des parquets franciliens et les services judiciaires se sont organisés pour que l'instruction des dossiers de lutte contre l'habitat indigne soit confiée à des équipes formées (unités de police dédiées mises en place à Paris, Créteil, Nanterre et en Seine-Saint-Denis, référents désignés dans les commissariats des Hauts-de-

¹⁴⁰. Une notion définie précisément en droit par l'article 84 de la loi du 27 mars 2009, dite de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions, qui précise que « constituent un habitat indigne, les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et improprez par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. ».

¹⁴¹. Source : recensement Drihl et veille Institut Paris Région.

Seine). Grâce à cette organisation, les présomptions de pratiques délictueuses sont mieux prises en compte par les autorités de police ou signalées au procureur par l'administration, et l'on observe une augmentation des dossiers conduisant à un jugement et des sanctions pénales.

Les logements insalubres

Le critère d'insalubrité est un critère de santé publique qui, par définition, ne concerne que les conditions de vie des occupants et donc les locaux ou immeubles utilisés à des fins d'habitation ; peuvent cependant être visés des terrains ou des locaux vacants, industriels ou commerciaux, créant de l'insalubrité pour les logements, ou utilisés à des fins d'habitation. L'insalubrité d'un local est évaluée par des inspecteurs de salubrité selon une grille précise permettant de qualifier l'état du logement et des parties communes des immeubles collectifs d'habitation à partir de critères portant, notamment, sur :

- La présence d'humidité et de moisissures sur les murs, sols ou plafonds ;
- La présence de plomb accessible ;
- Des installations électriques défectueuses ou non conformes ;
- Des problèmes de plomberie (fuites, canalisations bouchées...), de chauffage, exposition au risque d'intoxication ;
- La présence de nuisibles (rongeurs, insectes ou parasites) ;
- Une structure endommagée du bâtiment (fissures importantes, affaissements de planchers, effondrement de plafonds), fuites, fissures ;
- Une ventilation insuffisante, une accumulation de polluants, de gaz toxiques ou d'humidité ;
- De mauvaises conditions d'hygiènes, comme l'absence de salles de bains, de cuisine propre ;
- Les locaux par nature inhabitables, tels que caves, sous-sols, les locaux destinés à d'autres usages, les locaux en suroccupation organisée par le logeur...

La lutte contre l'insalubrité relève du Code de la Santé Publique. Il s'agit d'une police spéciale du préfet qui se substitue à la police municipale, pour les situations les plus graves. Les maires exercent une responsabilité en matière d'hygiène publique en application de leur pouvoir de police¹⁴².

Un millier de procédures de police administrative sont engagées en moyenne chaque année en Île-de-France Depuis **2021, les procédures « plomb » sont prises en compte, ce faisant, le nombre de procédures administratives a mécaniquement augmenté**. Néanmoins, le nombre des arrêtés pris ne reflète pas l'ampleur des réalités mais plutôt celle des moyens mis en œuvre dans cette politique qui restent difficiles à évaluer, d'autant plus que les occupants de ces logements se signalent rarement.



© Ludovic Bruneaux

¹⁴². L'ordonnance du 16/09/2020, applicable aux arrêtés notifiés après le 1^{er} janvier 2021, a instauré, dans un souci de simplification et de lisibilité, une procédure administrative spéciale unifiée, de la sécurité et de la salubrité des immeubles, avec un déroulement uniformisé, même si elle diffère selon ces deux sortes de risques. Elle est engagée par le préfet pour ce qui relève de la santé des personnes et par le maire ou le président de l'EPCI pour ce qui relève de la sécurité des personnes.

Les procédures de polices de l'habitat

Procédures	Intitulé	2015	2016	2017	2018	2019	2020	nouvelle dénomination (à partir du 1 ^{er} janvier 2021)	2021	2022	2023
L.331-26 ir. CSP	Insalubrité irrémédiable	38	19	16	11	290	10	L. 511-11 CCH	3	8	3
L.331-26 r CSP	Insalubrité remédiable	289	255	236	254		198	L. 511-11 CCH	158	156	258
L.331-26-1 CSP	Danger imminent	59	66	86	51	51	47	L.511-19 CCH (urgence + plomb accessible)	437	459	550
L1334-1 CSP	Injonction plomb				Données non disponibles						
L.1311-4 CSP	Danger sanitaire ponctuel	389	445	375	297	274	271	L.1311-4 CSP	280	280	259
L.1331-22 CSP	Locaux impropres	264	278	272	262	260	196	L.511-11 CCH (impropre)	268	295	296
L.1331-23 CSP	Locaux surpeuplés	22	27	27	30	26	21	L.511-11 CCH (manifestement surpeuplé)	34	49	63
L.1331-24 CSP	Locaux dangereux du fait de l'utilisation	20	41	36	38	36	50	L.511-11 CCH (locaux dangereux)	2	3	0
L.1331-25 CSP	Périmètres insalubres	0	0	0	22	0	0	L.511-11 CCH (périmètre insalubre)	0	0	0
Total		1081	1131	1048	965	937	793		1182	1250	1429

Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2023. Nomenclature des articles antérieure et postérieure à l'ordonnance de 2020 et à la recodification effectuée par celle-ci.

Les bâtiments d'habitation concernés par des problématiques de mises en sécurité¹⁴³

La législation relative aux bâtiments concernés par des problématiques de mises en sécurité – qui ne sont pas forcément des immeubles d'habitation – est ancienne et codifiée aujourd'hui à la fois par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en relation avec le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Il s'agit de textes relatifs à la sécurité publique, intéressant tous types de bâtiments ou édifices. Leur application relève de la police du maire. Cependant, **il est très regrettable qu'aucun recensement des arrêtés de péril à l'échelle régionale ne soit, à notre connaissance disponible, notamment ceux qui affectent des locaux d'habitation.** À Paris, il y aurait 14 adresses sous arrêtés de mise en sécurité en 2025.

Les hôtels meublés dégradés

Les établissements d'hébergement recevant du public non-conformes au règlement national de sécurité. Le contrôle de ces établissements au regard du risque incendie et panique relève du maire après avis de la commission de sécurité compétente. Or, un certain nombre d'établissements d'hébergement recevant du public – ce qui couvre essentiellement les « hôtels meublés » – ne sont pas en conformité avec la réglementation nationale en matière de sécurité incendie. En découle une véritable dangerosité qui multiplie les risques d'incendie autant que la probabilité de la survenance de victimes. À Paris par exemple, 36 hôtels ont fait l'objet d'un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en 2023 (45 hôtels dont 3 vides en 2022 et 60 dont 21 vides en 2021)¹⁴⁴. Outre le non-respect de la

143. Depuis l'ordonnance de 2020, les législations relatives aux bâtiments menaçant ruine et aux équipements communs des immeubles collectifs d'habitation ont été regroupées aux L511-2 et L511-11 du CCH sous le vocable de « mise en sécurité »

144. Source : Le Logement Parisien en Chiffres n°24 – ADIL 75.

réglementation nationale en matière de sécurité incendie, ces chambres d'hôtels, occupées à titre de résidence principale, sont potentiellement des logements non-décents, mais rarement comptabilisées en tant que tels alors que les remontées de terrain dénonçant les conditions de vie dans les hôtels sont fréquentes.

Les logements et pavillons divisés

Autres formes de dégradation de l'habitat, désormais inscrite dans le paysage francilien, la division de logements familiaux en petites surfaces, voire en location à la pièce, inquiète de nombreuses communes. Elles témoignent d'une intensification spontanée de l'occupation de leur parc, qu'il s'agisse de leur tissu pavillonnaire ou de copropriétés investies par des bailleurs peu scrupuleux. Des divisions dont ils prennent connaissance *via* leurs impacts sur la gestion quotidienne de leurs services (croissance des effectifs scolaires, saturation de la voirie, augmentation des déchets collectés...) ainsi que par les problèmes de stationnement.

Selon les contextes, cette intensification recouvre des processus très différents (extension, divisions internes des logements, nouvelles modalités de location en colocation, locations à la chambre...). Forme d'adaptation à la cherté des logements, elle peut recouvrir des processus vertueux et répondre à des besoins de densification et de diversification des usages. Mais dans certains territoires, elle est accélérée par les pratiques de marchands de sommeil, surexploitant le bâti et la vulnérabilité de leurs locataires et contribuant à diffuser les spirales de dégradation depuis le parc collectif vers le tissu pavillonnaire des villes, en produisant de nouvelles filières de logements indignes. On ne dispose pas d'indicateurs chiffrés de ces processus qui sont particulièrement difficiles à repérer (si ce n'est la note de l'Institut Paris Région de 2013¹⁴⁵ qui estimait, qu'en Île-de-France, 2 000 logements par an, entre 2001 et 2011, étaient issus de la division pavillonnaire), mais de plus en plus de communes franciliennes se déclarent victimes de ces divisions non désirées au sein de leur tissu pavillonnaire.

UNE SITUATION PROBLÉMATIQUE QUI ÉCHAPPE AUX CRITÈRES DE DÉCENCE : LA COLOCATION PAR BAUX SÉPARÉS

Dans le cadre de colocations de pavillons ou de logements avec des baux séparés signés avec les occupants d'une chambre, les surfaces et volumes habitables minimaux par chambre louée sont de 9 m² et 20 m³ (hors installations ou pièces communes). La loi Élan, votée en octobre 2018, a abaissé de 14m² à 9m² (art 8-1 de la loi « bailleurs/locataires de 1989») la surface habitable de chaque colocataire dans le cas de baux séparés, mais sans fixer de proportionnalité entre le nombre de locataires accueillis dans un logement et le nombre et la capacité des éléments d'équipement et de confort qui doivent être fournis, donc sans aucun critère de décence applicable. Les loyers résultant de ces divisions, pourtant encadrés par la loi*, ne semblent pas, en pratique, respecter ce principe, ce qui aboutit à un renchérissement infondé des locaux d'habitation concernés. Ce dispositif donne ainsi un vrai « signal d'impunité » aux marchands de sommeil***, comme en atteste l'annulation par la Cour de cassation d'une condamnation d'un des plus importants marchands de sommeil sévissant à Grigny (possédant plus d'une quarantaine d'appartements)** par la Cour d'appel de Paris, au nom de ce nouveau cadre juridique de la colocation.

* L'art 8-1 de la loi « bailleurs/locataires de 1989 dispose que le cumul des loyers ainsi réglés ne doit pas dépasser le loyer normal du logement du pavillon considéré.

** Marchands de sommeil : l'affaire du « Thénardier » de Grigny renvoyée devant la cour d'appel, « un signal d'impunité » pour la mairie - Libération - 20 novembre 2024.

*** La loi « HABITAT DEGRADÉ » du 09 avril 2024 a néanmoins introduit une expérimentation pour rejeter les demandes de colocation ne garantissant pas des conditions de vie dignes.

145. [La division des maisons individuelles au cœur de l'Île-de-France](#) - Note rapide Habitat, n° 633.

LA SURFACE INSCRITE DANS LE BAIL ET LA SURFACE RÉELLE...

Au premier semestre 2025, 26 ménages accompagnés par l'ESH vivent dans des logements dont la taille relève clairement du micro-logement (moins de 9 m² habitable), bien qu'ils n'en aient pas toujours conscience. En effet, les surfaces mentionnées sur les baux sont systématiquement supérieures à la réalité, contribuant à une méconnaissance de l'illégalité de leur habitat. Les écarts entre la surface déclarée et la surface réelle sont significatifs : la moyenne réelle est de 6,35 m², tandis que les baux affichent une moyenne de 9,9 m² ! Le logement le plus exigu ne présente aucune surface habitable au sens légal (et avec seulement 4,9 m² sous 1,80 mètre de hauteur sous plafond). Le « plus grand » atteint à peine 8,4 m² sous 2,2 mètres de hauteur.

Les ménages accompagnés sont majoritairement des personnes seules, pour la plupart des hommes, âgés en moyenne de 53 ans. Ces ménages occupent des studios ou T1, souvent d'anciennes chambres de service, loués à usage d'habitation. Dans plusieurs situations, les baux indiquent une destination de « bureau », alors même que les lieux servent clairement d'habitation. Deux ménages ne disposent même pas de bail mais d'un contrat de travail incluant un local mis à disposition en nature, déduit de leur salaire. Le loyer moyen demandé s'élève à 398 euros. Les personnes occupent ces logements depuis 11 ans en moyenne. Pour ceux ayant déposé une demande de logement social (22 sur 26), l'ancienneté moyenne de la demande est de 7,5 ans.

Les chambres de service parisienne et autres locaux de moins de 9m²

Dans une note¹⁴⁶ de 2015, l'APUR estimait à 114 000 le nombre de chambres de service dans Paris concentrées dans 7 arrondissements de l'Ouest. Le plus souvent, elles ne disposent pas de W-C intérieurs et sont rarement équipées d'une douche. Cette absence de confort va de pair avec une surface très réduite. Plus de la moitié (58 300) n'atteint pas les 9 m². Les locaux de moins de 5 m² ne sont pas pris en compte dans la note. De nombreuses chambres servent d'annexes à un logement principal mais 15 % des chambres (17 250) seraient néanmoins habitées comme résidences principales.

Les foyers de travailleurs migrants en attente de traitement

Construits pour l'essentiel entre 1968 et 1975, les foyers de travailleurs migrants (FTM) visaient initialement à répondre aux besoins d'hébergement temporaire de travailleurs étrangers. On trouve dans ces foyers de nombreux résidents âgés, restés en France le plus souvent pour des raisons de santé (après avoir fréquemment exercé des métiers difficiles), pour pouvoir bénéficier de leur retraite (quand ils n'ont pas de complémentaire santé), et qui restent dans le foyer où ils ont leurs habitudes de vie.

Au fil du temps, les conditions d'accueil en FTM sont apparues de plus en plus inadaptées aux besoins de leurs occupants (vieillissement du bâti et des équipements, surpopulation dans de nombreux FTM, sous-dimensionnement des sanitaires et des cuisines...), donnant lieu à des pratiques dangereuses (cuisines illégales, branchement illicite de nombreux appareils électroménagers dans les chambres...). Ce processus de dégradation a justifié le lancement d'un Plan de traitement en 1997, visant à la fois à réhabiliter les foyers vétustes (mise aux normes, production de logements meublés individuels et autonomes avec kitchenette et sanitaires...) et à les transformer en résidences sociales. La mise en œuvre de ce plan devait initialement se terminer en 2006... Mais, selon la liste établie par la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées

¹⁴⁶. « [Les chambres de service à Paris : 85 % sont inhabitées - Un potentiel pour développer l'offre de logement?](#) » APUR- novembre 2015.

(Cilpi), en mars 2024, il restait en Île-de-France 12 945 places en foyers de travailleurs migrants (réparties dans 55 établissements) en attente de traitement et de transformation en chambres individuelles. En Seine Saint Denis, par exemple, 20 foyers sont encore à traiter, représentant près de 4 900 places, 18 ans après le terme prévu !

LES AUTRES FORMES D'HABITAT DÉGRADÉ

Le parc social vieillissant

Si l'insalubrité est presque exclusivement envisagée par le prisme du parc privé ancien, avec des critères d'évaluation qui le vise implicitement, on observe, dans certains territoires, une progression des signalements de présomption d'insalubrité dans des logements sociaux vieillissants¹⁴⁷ souffrant parfois de défaut d'entretien ou de malfaçons.

Face aux nombreux signalements de locataires du parc social faisant état de conditions de logement fortement dégradées, l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation pour le Logement a entrepris, entre 2023 et 2025, de documenter cette problématique à partir de l'analyse d'une soixantaine de situations de ménages accompagnés.

Les constats sont préoccupants : infiltrations d'eau, humidité persistante, moisissures, dégradations structurelles, dysfonctionnements techniques récurrents... Autant de désordres aux conséquences certaines sur la qualité de vie, et parfois sur la santé des habitants (affections respiratoires, hospitalisations, allergies chroniques, etc.).

Au-delà de ces problèmes matériels, de nombreux ménages témoignent d'un sentiment de lassitude et d'incompréhension face à des interventions jugées superficielles ou inadaptées, souvent perçues comme des "travaux cache-misère" ne s'attaquant pas aux causes profondes. Les échanges avec les bailleurs ou leurs représentants sont jugés peu satisfaisants par les ménages concernés, et les interlocuteurs

comme les responsabilités des uns et des autres peu ou mal identifiées : « *On ne sait jamais qui contacter. Le gardien dit que ce n'est pas lui, l'agence nous demande d'attendre.* » Une mère de famille raconte : « *Depuis quatre ans, je signale l'humidité dans mon logement. Ils sont venus faire des trous dans les murs, mais rien n'a changé.* » Cette opacité, conjuguée à l'absence de suivi, alimente un profond désengagement vis-à-vis des démarches engagées. En effet, plusieurs locataires disent leur découragement face à la complexité des circuits de signalement, les renvois de responsabilités entre acteurs, et l'absence de réponses concrètes. Même lorsqu'une intervention est réalisée, elle ne s'accompagne pas toujours d'une amélioration réelle, ce qui accentue le sentiment d'impuissance et de découragement.

À cela s'ajoute une absence de perspectives tangibles. Les promesses de réhabilitation sont nombreuses, mais rarement assorties d'un calendrier clair ou d'engagements précis. Les travaux sont souvent renvoyés à des plans quinquennaux ou décennaux, laissant les familles dans une attente prolongée, parfois plusieurs années, au sein de logements indignes.

Les situations analysées mettent également en lumière des freins importants, liés à l'organisation même du système de gestion du parc social. D'un côté, l'activation des leviers existants : techniques, juridiques ou institutionnels... s'avère complexe, en raison d'un morcellement des responsabilités entre bailleurs, prestataires, assureurs ou gestionnaires de garanties décennales. De l'autre, l'externalisation croissante des compétences techniques au sein de certains organismes allonge les délais de traitement et rend plus difficile la résolution des désaccords sur les travaux à entreprendre.

Au-delà des aspects matériels, de nombreux ménages expriment un sentiment d'injustice et d'abandon. Le défaut de reconnaissance institutionnelle et l'absence de réactivité renforcent une forme de souffrance psychique, particulièrement marquée chez les familles les plus fragiles.

¹⁴⁷. Au 1^{er} janvier 2023, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux franciliens est de 45,1 ans, contre 40,9 ans en France métropolitaine. Un quart des logements sociaux de la région ont plus de 60 ans, contre moins de 19 % à l'échelle hexagonale.

Dans le cadre du nouveau Plan Parisien de lutte contre l'Habitat Indigne, l'ESH, récemment désigné pour piloter un groupe de travail sur les « désordres dans le parc social », plaide pour une meilleure prise en compte de ces situations. L'enjeu est double : améliorer le traitement des signalements et instaurer un dialogue plus visible et plus réactif entre locataires et acteurs du logement social.

Ces constats rappellent que les situations de mal-logement ne concernent pas uniquement le parc privé. Elles touchent également les marges d'un parc social sous tension, fragilisé par les ponctions budgétaires successives de l'État, qui compliquent l'entretien courant et la réhabilitation du patrimoine.

Si ce travail de documentation s'est concentré sur des situations parisiennes, les problématiques identifiées : désordres techniques, défaut de réponse, inertie administrative... se retrouvent dans d'autres territoires d'Île-de-France¹⁴⁸.

Les copropriétés fragiles et dégradées

L'Île-de-France concentre 22,3 % des copropriétés françaises, avec près de 130 000 ensembles immatriculés début 2024. Le statut de copropriété concerne près de 50 % du parc privé régional et 75 % des logements parisiens¹⁴⁹, avec une grande diversité de situations.

La majorité du parc privé francilien géré sous le statut de la copropriété est constitué de copropriétés de taille moyenne (de 10 à 49 lots)¹⁵⁰.

	Répartition selon le nombre de copropriétés	Répartition selon le nombre de logements
Copropriétés de moins de 10 lots d'habitation	25 %	4,5 %
Copropriétés de 10 à 49 lots d'habitation	61 %	46 %
Copropriétés de 50 à 99 lots d'habitation	10 %	22,5 %
Copropriétés de plus de 100 lots d'habitation	100	27 %

Source : Institut Paris Région – Avril 2021.

La santé financière y est plus fragile qu'au niveau national : 48 % des copropriétés de plus de 10 lots sont en bonne situation contre 54 % en France.

Selon l'Anah, **24 261 copropriétés franciliennes sont à fort potentiel de fragilité soit 452 684 logements en 2019**, avec des profils variés immeubles anciens insalubres et sur-occupés, résidences semi-récentes à fort besoin de rénovation, grandes copropriétés des années 1950-60 techniquement dépassées.

Certaines copropriétés fragiles restent difficiles à détecter, souvent liées à des propriétaires modestes ou à des bailleurs négligents. De nouveaux cas émergent, comme des copropriétés récentes avec malfaçons ou des micro-copropriétés issues de divisions pavillonnaires, elles aussi vulnérables.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est le principal levier public d'action sur les copropriétés via des aides financières aux propriétaires, syndicats et collectivités. L'Île-de-France, terrain clé de ces politiques, a mobilisé près de **98 millions d'euros d'aides Anah en 2023**, soit **52 % de l'enveloppe nationale**, pour **11 930 logements**.

148. En 2024, un partenariat a été mis en place entre la Fondation pour le Logement et la société Citémétrie afin d'effectuer des diagnostics de non-décence dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Ce dispositif intervient à la demande des associations lorsqu'aucun service hygiène n'existe ou n'a la capacité de suivre les situations. Pour les 20 logements visités dans le parc social, 100 % des visites concluent à une situation de non décence : 90 % des logements signalés ont un problème d'humidité ou d'aération ainsi qu'un problème de moisissures, les deux désordres étant fortement corrélés ; 45 % des logements comportent un problème d'équipement électrique (prises décrochée, tableau ancien, mise à la terre) ou de chauffage (absent, en panne ou insuffisant) et 55 % des locataires signalent un inconfort et/ou une précarité énergétique dans leur logement.

149. Source : Diagnostic relatif à la révision du SRHH, mars 2023.

150. Source : L'action publique en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France – Institut Paris Région – Avril 2021.

La région se distingue par un fort engagement : 97 dispositifs locaux en 2023 (contre 58 en 2021), 4 Orcod-IN, 2 Orcod, 39 projets de renouvellement urbain d'intérêt national et 13 régionaux, couvrant 69 communes.

Le Plan national Initiatives Copropriétés (PIC) y est fortement déployé avec 9 sites d'intérêt national et 24 d'intérêt régional, représentant 51 copropriétés et 8 684 logements.

Les passoires thermiques et les logements bouilloires

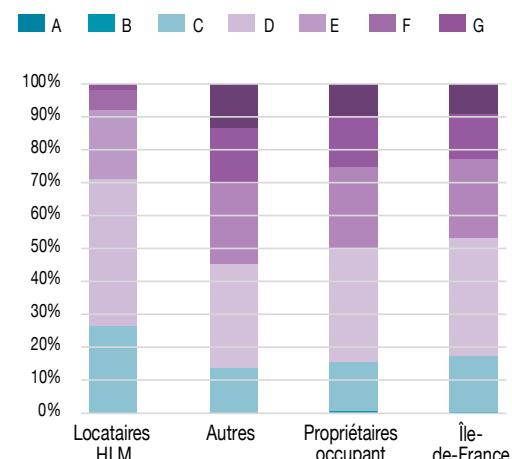
L'Île-de-France présente l'un des parcs de logements les plus énergivores de France : **46,4 %** des logements sont classés avec une étiquette E à G, soit **2,37 millions de passoires énergétiques¹⁵¹** et moins de 1 % du parc est classé avec une étiquette A ou B.

Le parc privé notamment locatif reste le moins performant mais avec un quart du parc social francilien qui a plus de 60 ans la rénovation du parc social est un enjeu important : environ 250 000 logements sociaux sont classés avec une étiquette E, F ou G, dont 42 000 passoires thermiques (F ou G).

La situation est donc critique pour les ménages qui occupent ces passoires énergétiques notamment pour les plus modestes¹⁵² qui sont 869 000 à consacrer plus de 8 % de leurs revenus à l'énergie. **17 % des ménages franciliens se retrouvent donc en situation de précarité énergétique¹⁵³**.

La loi Climat et Résilience impose la rénovation des logements classés E, F et G avant 2034. L'Île-de-France, où les bâtiments résidentiels représentent plus de 30 % des émissions de gaz à effet de serre est particulièrement concernée. En 2023, **490 millions d'euros d'aides** ont été attribués via l'Anah pour rénover **80 610 logements**, majoritairement en grande couronne et dans l'habitat individuel¹⁵⁴.

Part des DPE selon le statut d'occupation



© L'INSTITUT PARIS REGION

Source : ENERTER (Energie demain) traitement Institut Paris Region 2023

Mais la majorité des rénovations restent partielles, et le reste à charge reste un obstacle majeur pour les ménages modestes. Face à ces difficultés, un dispositif expérimental « territoires zéro exclusion énergétique » a été lancé en 2023, en Île-de-France ; le 18^{ème} arrondissement de Paris et Grand Paris Grand Est font partie de l'expérimentation.

La précarité énergétique ne concerne pas que l'hiver. Avec le réchauffement climatique, certains logements (mauvaise isolation, absence de volets, forte densité urbaine) se transforment en **logements bouilloires** l'été, en Île-de-France où 40 %¹⁵⁵ des logements seraient concernés. D'autre part, Paris est la capitale européenne la plus exposée aux vagues de chaleur¹⁵⁶ et près de **3,7 millions de Franciliens vivent dans des îlots de chaleur urbains¹⁵⁷**.

¹⁵¹. Selon des simulations d'Enerter et d'Energie demain effectuées avant le changement de mode de calcul de l'énergie réellement consommée dans un logement qui devrait s'appliquer en janvier 2026 et modifier le résultat des DPE de nombreux logements chauffés à l'électricité.

¹⁵². Appartenant aux trois premiers déciles de revenu.

¹⁵³. La vulnérabilité énergétique = être parmi les trois premiers déciles et avoir un taux supérieur à 8 % de ses revenus consacrés aux dépenses d'énergie.

¹⁵⁴. Source : Drihl, Bilan SRHH 2023.

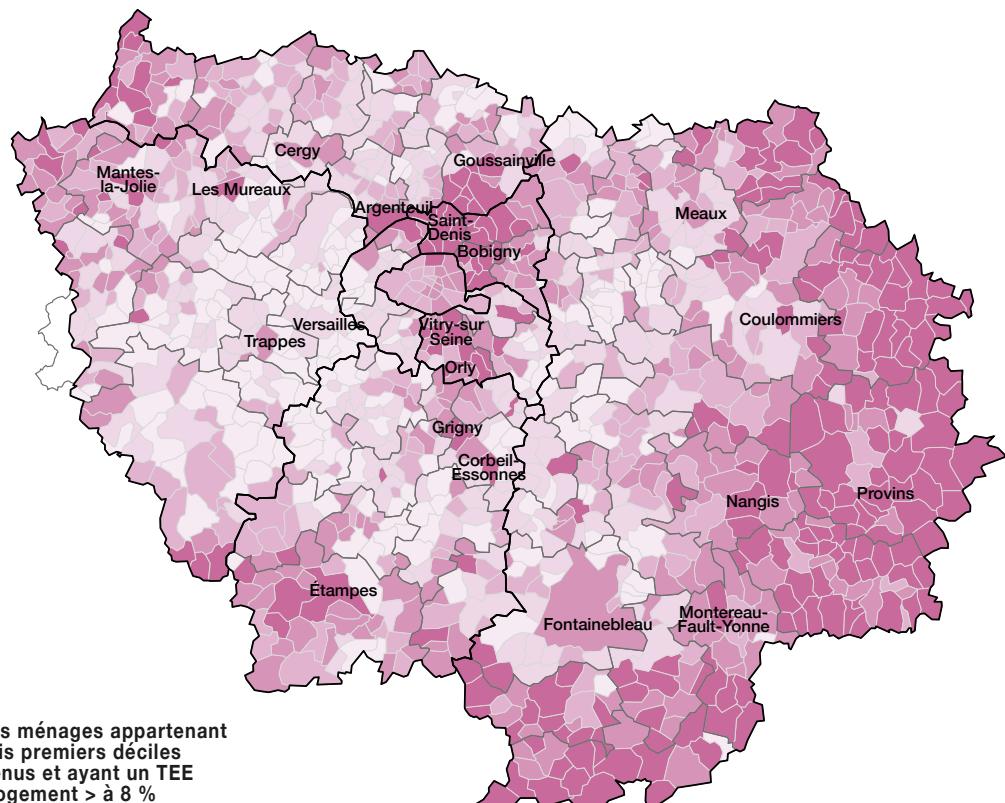
¹⁵⁵. Selon l'IGNES cité dans le Parisien « 3 700 morts dus à la chaleur en 2024 » Juin 2025.

¹⁵⁶. Source : Agence parisienne du climat.

¹⁵⁷. Source : Institut Paris Région, Chaleur sur la ville, 2023.

Ménages des 3 premiers déciles ayant un taux d'effort énergétique lié au logement supérieur à 8 %

Moyenne régionale : 17 %



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023
ENERTER, Energies Demain,
traitements L'Institut Paris Region

L'INSTITUT
PARIS
REGION

Les aires d'accueil des gens du voyage exposées à des risques sanitaires et environnementaux

Peu d'aires d'accueil des gens du voyage bénéficient d'une insertion urbaine satisfaisante, à proximité de zones habitées¹⁵⁸. Selon une étude de l'Association départementale pour la promotion et l'accès aux droits des Tsiganes et gens

du voyage (Adept 93) publiée en 2021 (et toujours d'actualité), 41 % des sites d'accueil franciliens seraient situés au sein d'un périmètre à risque pour la santé et/ou la sécurité de leurs résidents (soit 4 000 personnes potentiellement concernées) ; 85 % des aires sont dans des espaces non destinés à l'habitation et 54 % dans des espaces non construits et a priori non constructibles.

¹⁵⁸. Source : FNASAT.

LES DIFFICULTÉS POUR SE MAINTENIR DANS SON LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Perte d'emploi, diminution des ressources, problèmes de santé, séparation et/ou violences conjugales, rupture familiale : des milliers de personnes sont fragilisées et se retrouvent en difficulté pour se maintenir dans leur logement. Du congé donné à l'impayé au surendettement, ces situations peuvent conduire dans les cas les plus complexes à l'expulsion du domicile.

L'ENCADREMENT DES LOYERS : DES RÉSULTATS INQUIÉTANTS DANS LES TERRITOIRES DE BANLIEUE PARISIENNE...

Pour sa cinquième édition¹⁵⁹, le baromètre de l'encadrement des loyers de la Fondation montre que ce dispositif continue de progresser dans plusieurs métropoles régionales, mais que les résultats restent contrastés en Île-de-France.

Entre août 2024 et août 2025, 31 % des logements proposés à la location à Paris dépassaient les plafonds de loyer. Pour les annonces non conformes, le dépassement moyen atteint 237 euros par mois, soit plus de 2 800 euros par an

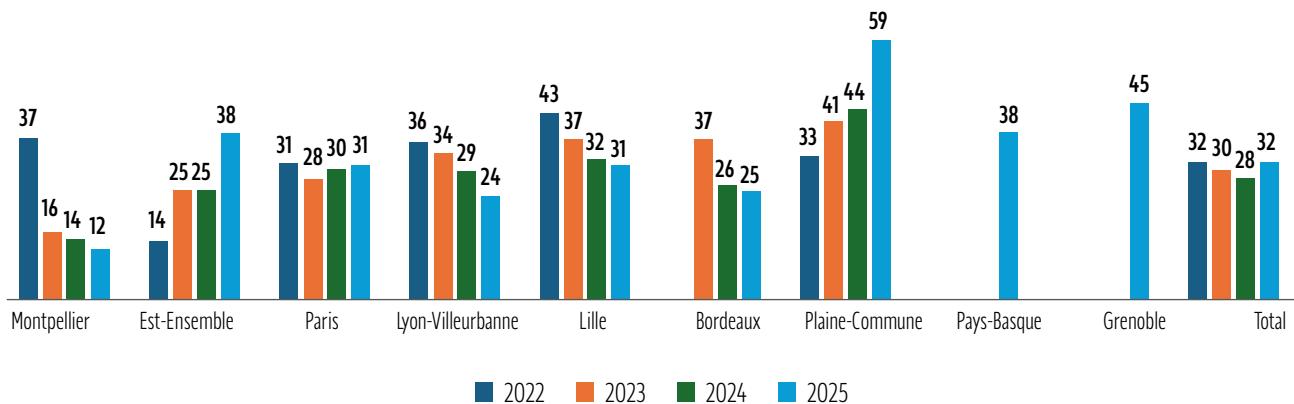
prélevés en trop sur les locataires concernés. La proportion d'annonces non conformes varie fortement d'un arrondissement à l'autre, de 19 % dans le 14^e à 48 % dans le 6^e, avec une concentration des dépassements dans l'ouest et le centre de la capitale, là où la tension locative est la plus forte.

Par contre, la situation se dégrade particulièrement dans les territoires de banlieue parisienne où l'encadrement s'applique. :

Plaine-Commune enregistre un record inquiétant : 59 % d'annonces hors plafonds contre 44 % en 2024, la proportion la plus élevée observée à ce jour en France. Le dépassement moyen y atteint 203 euros par mois.

Est-Ensemble reste également en difficulté, avec un respect de l'encadrement en recul et des dépassements moyens de 121 euros par mois.

Pourcentage d'annonces au-dessus des plafonds de loyer (2022-2025)



159. 5^{ème} Baromètre de l'encadrement des loyers.

Une étude¹⁶⁰ confirme que l'encadrement des loyers a permis de freiner significativement la hausse des loyers à Paris : - 5,2 % en moyenne par rapport à l'évolution attendue sans encadrement. L'effet se renforce avec le temps¹⁶¹ et ce sont les petits logements qui en bénéficient le plus¹⁶².

À Paris toujours, le recueil des signalements de dépassement du loyer de référence majoré, effectués par les locataires, est depuis le 1^{er} janvier 2023 assuré par la Ville de Paris via une plateforme dédiée¹⁶³. Ce service a enregistré 1181 signalements entre janvier et septembre 2023. 82 % des signalements portent sur des petites surfaces (studios ou deux-pièces). 61 % de ces dossiers instruits sur cette période concernaient des dépassements avérés d'un montant moyen de 162 euros par mois. 183 mises en demeure ont été envoyées aux propriétaires concernés. 45 dossiers avaient été régularisés, les propriétaires ont remboursé le trop-perçu au locataire et abaissé le montant des loyers prévus. Au total, les locataires concernés avaient déjà perçu 97 000 euros de remboursement.

UNE HAUSSE DES IMPAYÉS ET DU SURENDETTEMENT

Le surendettement des Franciliens

En Île-de-France, 20 289 situations individuelles de surendettement ont été soumises à la Banque de France en 2024, concernant 22 798 personnes¹⁶⁴ contre 18 378 situations en 2023 et 16 919 en 2022. Au regard du poids de sa population, la région est moins touchée que d'autres, avec 200 situations recensées pour 100 000 personnes de plus de 15 ans contre 245 à l'échelle nationale. La Seine-et-Marne enregistre le plus fort taux de situations au sein de sa population (236 pour 100 000 habitants), suivie de l'Essonne et de la Seine-Saint-Denis (231 et 219 situations pour 100 000 habitants).

35,2 % de l'endettement total des ménages en 2024 est dû en Île-de-France aux dettes immobilières, 24,2 % pour les dettes financières et 11 % pour les dettes de charges courantes.

En 2024, plus d'un Francilien surendetté sur deux vivait au-dessous du seuil de pauvreté (54,8 %). Le profil des Franciliens surendettés se distingue par une sur-représentation des actifs en emplois (44,3 % contre 35,6 % en France en 2024), dont une majorité d'employés et d'ouvriers (représentant respectivement 44,3 % et 15,5 % des ménages endettés). Ce sont aussi plus souvent des familles qu'à l'échelle nationale (près de 44 % des ménages surendettés contre 39,1 % en France), et notamment de grandes familles (13,1 % de ménages avec au moins 3 enfants à charge, contre 10 % en France). Enfin, l'endettement des Franciliens est plus élevé, avec une dette médiane de près de 22 718 euros hors immobilier contre un peu plus de 18 807 euros en France.



160. Étude menée par l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), en collaboration avec le laboratoire Cesaer, le laboratoire d'économie de Poitiers et la plateforme SeLoger.

161. - 2,5 % entre mi-2019 et mi-2020, - 5,9 % entre mi-2022 et mi-2023, puis - 8,2 % entre mi-2023 et mi-2024.

162. La baisse est estimée à - 13 % sur cinq ans pour les surfaces inférieures à 18 m², contre - 2 % pour les logements de plus de 100 m².

163. En revanche, la municipalité n'est pas à même de contrôler les compléments de loyers demandés par les propriétaires. Seule la commission départementale de conciliation (CDC) et le Tribunal Administratif ont la compétence pour le faire.

164. Source : SUREN-2024_Cahier-regional-departemental.pdf.

Le surendettement et les caractéristiques des dettes liées au logement (2024)

	Situations soumises au secrétariat de la commission de surendettement	Endettement médian (hors immobilier)	Personnes surendettées	Situations pour 100 000 habitants (personnes au-dessus de 15 ans)
Paris	2 821	21 919 €	3 042	154
Seine-Saint-Denis	2 941	20 776 €	3 315	219
Hauts-de-Seine	2 272	24 363 €	2 475	167
Val-de-Marne	2 361	23 771 €	2 621	201
Val-d'Oise	2 158	21 932 €	2 449	214
Yvelines	2 498	21 896 €	2 831	211
Seine-et-Marne	2 775	22 607 €	3 241	236
Essonne	2 463	24 693 €	2 824	231
Île-de-France	20 289	22 718 €	22 798	200

	Nombre de situations recevables	Part des situations concernées (%) [*]	Part de l'endettement global (%)
Dettes immobilières (crédit immobilier...)	1 268	7,7	24,2
Dettes de logement (loyers, charges...)	9 178	56,1	11,0
Dettes d'énergie et de communication	4 913	30	1,0
Dettes fiscales	2 307	14,1	5,8

* les dossiers peuvent cumuler plusieurs dettes.

Source : Banque de France 2023, enquête typologique 2023

Les impayés locatifs et d'énergie

Les retards de loyers de plus de 30 jours sont passés dans la région, selon les données d'Imodirect, de 0,89 % avant la crise sanitaire à 3,58 % en janvier 2024 et restent à 3,43 % en janvier 2025¹⁶⁵. À Paris, d'après les données du comité de suivi de la Charte de Prévention des Expulsions, les **commandements de payer ont connu une envolée, passant de 5 800 en 2018 à plus de 10 000 en 2024**. La moitié de ces commandements débouchent sur une assignation en justice, dont le nombre progresse régulièrement depuis cinq ans, revenant aux niveaux d'avant crise sanitaire.

Cette hausse s'explique par plusieurs facteurs qui ne tiennent pas qu'à un effet rebond de la crise sanitaire, mais bien aussi aux effets récents de la forte inflation des prix alimentaires et des charges de l'énergie qui mettraient les locataires en grande difficulté financière et de nombreux ménages en situation tendue pour boucler leur budget chaque mois.

Concernant l'augmentation des impayés d'énergie, le dernier Plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de la Seine-Saint-Denis 2025-2031 indique dans son diagnostic une forte hausse des factures impayées recensées par les opérateurs d'énergie¹⁶⁶.

165. Sources : [Les loyers impayés sont moins fréquents en Île-de-France](#). Le Figaro - Février 2025.

166. Entre janvier 2022 et avril 2023, pour TotalEnergies, les impayés ont doublé (de 750 à 1 500 impayés) ; Entre janvier 2023 et avril 2023, EDF a enregistré une hausse de 2 000 impayés (de 4 500 à 6 500).

Une augmentation des expulsions locatives

Depuis le lancement de la plateforme téléphonique de prévention des expulsions en 2008 par la Fondation pour le Logement, 55 % des appels proviennent de l'Île-de-France (1ère région d'émission des appels). Cette surreprésentation de la région francilienne se vérifie à travers de nombreux indicateurs en lien avec les expulsions locatives.

En 2024, ce sont ainsi 8 106 expulsions locatives¹⁶⁷ qui ont été exécutées en Île-de-France soit un tiers des expulsions nationales (24 556).

8 106 expulsions, c'est un nombre de ménages expulsés jamais atteint, en augmentation de 30 % par rapport à 2018. Un constat d'autant plus préoccupant que sur la même période (2018-2023), le nombre de commandements de quitter les lieux a diminué en Île-de-France (17 972 en 2024 contre 19 700 en 2018) et que le nombre d'assignations est resté quasi identique (35 462 en 2024 contre 35 749 en 2018).

À Paris, d'après les données du comité de suivi de la Charte de Prévention des Expulsions, parmi les 998 ménages expulsés en 2024, 11 % étaient reconnus prioritaires au titre du DALO. 56 % des locataires concernés sont présents ou représentés lors de l'audience, 40 % des décisions judiciaires aboutissent à une résiliation du bail, contre seulement 35 % qui octroient des délais ou suspendent la clause résolutoire¹⁶⁸.

Dans les Yvelines, les assignations ont progressé de 10 % depuis 2018 (2888 en 2024 contre 2615 en 2018) mais les expulsions réalisées ont bondi de 84 %, passant à 756 en 2024 contre 410 en 2018 selon les données communiquées par la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités 78 (DDETS).

Les hypothèses pouvant expliquer cette hausse des expulsions sont multiples. Tout d'abord "l'effet boomerang" après plusieurs années post-covid pendant lesquelles les expulsions avaient été reportées. Ce temps "gagné" n'a, dans ce cas manifestement, pas suffisamment été mis à profit par les pouvoirs publics pour résoudre les situations et trouver des solutions. Une autre explication réside dans la plus grande difficulté des ménages pour trouver d'autres solutions de logement avant l'arrivée des forces de police : elles se maintiennent donc plus longtemps malgré les risques¹⁶⁹. Et enfin, la dernière hypothèse, et non des moindres, concerne les premiers effets de la loi dite « Kasbarian-Bergé » adoptée en juillet 2023 qui réduit in fine les possibilités de maintien dans le logement. Comme pour cette dame accompagnée par notre Espace Solidarité Habitat, elle vivait seule, dans un T2 d'un bailleur social depuis 2020. Le juge a ordonné son expulsion pour une dette de... 781 euros. Madame n'était ni présente, ni représentée à l'audience. Et depuis la loi Kasbarian-Bergé, en raison de cette absence, le juge ne peut plus d'office proposer un échéancier ni suspendre la clause résolutoire.

¹⁶⁷. Ne sont pas prises en compte les expulsions qui font suite à une décision du juge administratif (expulsions dans le parc de l'hébergement ou dans les CROUS par exemple), ni les départs volontaires et les expulsions illégales.

¹⁶⁸. Pour le reste des affaires, elles se terminent par d'autres fins : désistement, radiation, retrait du rôle, mais aussi irrecevabilité, conciliation, ou bien expertise, ou encore renvoi vers une autre audience.

¹⁶⁹. Cf. l'article 315-2 du Code pénal créé par la loi n°2023-668 du 27juillet 2023 : « -Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende ».

LOI KASBARIAN-BERGÉ : UNE RÉFORME SOUS TENSION DU DROIT LOCATIF

Promulguée en juillet 2023, la loi Kasbarian-Bergé, officiellement dédiée à la lutte contre les occupations illicites, bouleverse bien au-delà des seules situations d'occupations sans droits ni titres. Elle réforme en profondeur les procédures d'expulsion pour impayés, accélérant les délais et restreignant les protections jusque-là accordées aux locataires. Parmi ces mesures, quatre sont particulièrement marquantes :

Moins de temps pour se défendre

Le délai entre le commandement de payer et l'audience est désormais de six semaines, contre deux mois auparavant. Ce nouveau délai s'applique à tous les baux privés signés, renouvelés ou reconduits après le 29 juillet 2023. Cette accélération raccourcit le temps laissé aux ménages pour apurer leur dette, ce qui fragilise les locataires précaires et limite les possibilités d'accompagnement social.

Des délais conditionnés à la reprise intégrale du loyer

Autre point de bascule : pour pouvoir obtenir des délais de paiement de la part du juge, le locataire doit avoir repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience. Et ce, même si son aide au logement (APL) est suspendue. À défaut, il ne pourra ni bénéficier d'un échéancier ni suspendre les effets de la clause résolutoire. La mesure, jugée techniquement floue et socialement injuste, contraint les locataires à des choix impossibles, comme devoir cesser des versements partiels réguliers pour « sauver » un seul mois avant audience.

Des délais de départ rabotés

La loi réduit aussi l'amplitude des délais pour quitter les lieux : le juge peut désormais accorder entre un mois et un an, contre trois mois à trois ans auparavant (article L. 412-3 du CPCE). Leur octroi dépend d'une série de critères, dont la bonne foi, la situation de fortune, ou encore l'âge ou l'état de santé. Dans les faits, les juges se montrent parfois plus sévères, considérant que le locataire a déjà eu « assez de temps ».

Sanction pénale : jusqu'à 7 500 euros d'amende

Enfin, la loi introduit une sanction pénale inédite : le locataire qui se maintient dans les lieux après une décision définitive d'expulsion et un commandement régulier de quitter les lieux s'expose à une amende pouvant aller jusqu'à 7 500 euros (article 315-2 du Code pénal). Même si certaines exceptions existent (trêve hivernale, parc social, saisine du juge de l'exécution), la portée de cette nouvelle infraction inquiète, en particulier pour les ménages qui n'ont tout simplement pas trouvé de solution de relogement.

À noter également que la clause résolutoire devient une obligation dans les baux, restreignant les possibilités de médiation ou encore, la suppression du délai de deux mois du Commandement de Quitter les Lieux pour les locataires jugés de « mauvaise foi », avec les incertitudes juridiques sur les modalités d'application.



© Ludovic Bruneaux

Cette hausse des expulsions locatives en Île-de-France intervient malgré une volonté de la part des acteurs publics et des bailleurs sociaux de renforcer la prévention. Nous observons que les différents dispositifs stratégiques et opérationnels de prévention des expulsions sont inégalement mobilisés par les acteurs (Chartes de prévention, commissions de coordination des actions de prévention des expulsions CCAPEX et Fonds de solidarité logement FSL) et sont parfois perçus comme chronophages et inopérants.

1774 dossiers ont été traités par les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) en Île-de-France en 2024 (dont 230 à Paris) contre 1330 en 2023, soit une hausse de 33 %. 71 % de ces dossiers concernent une situation dans le parc social et 29 % dans le parc privé. L'examen des situations par ces commissions devrait permettre une réelle mobilisation collective de l'ensemble des acteurs de la prévention des expulsions. Néanmoins, à l'issue de l'examen de la situation, les préconisations formulées restent non contraignantes. C'est pourquoi la Fondation demande que, dans chaque département, une étude soit menée pour évaluer la prise en compte réelle des recommandations ainsi que leurs impacts concrets sur la situation des ménages concernés (Cf. Partie 2 « Propositions de la Fondation »). Enfin, la démobilisation d'un certain nombre d'acteurs est à déplorer, qu'il s'agisse des institutions qui ne participent plus (ou que de manière très ponctuelle) aux CCAPEX, ou des travailleurs sociaux qui pour certains ne considèrent plus la CCAPEX comme un levier efficace de prévention des expulsions.

DES FONDS DE SOLIDARITÉ LOGEMENT (FSL) SOUS PRESSION ET DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT FRAGILISÉES

Le rôle essentiel des FSL pour prévenir les expulsions

L'outil majeur de prévention des expulsions est le « Fonds de Solidarité pour le Logement » (FSL)¹⁷⁰. Intégré au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), il a pour missions de favoriser : l'accès à un logement décent ; le maintien dans le logement des locataires menacés d'expulsion ; le paiement des factures impayées d'énergie et d'eau afin d'éviter aux usagers en situation de précarité les coupures d'eau et d'énergie et enfin de proposer un accompagnement social et individuel lié au logement.

Chaque département¹⁷¹ détermine dans son règlement ses propres seuils et critères d'accès aux aides en tenant compte du profil des ménages (conditions de ressources et du poids de la charge « logement »), de leurs situations résidentielles (détenteurs d'un bail social ou privé, sous locataires, résidents de résidence sociale ou de FJT, occupants de foyer, de CHRS, de structures d'hébergement d'urgence, personnes sans-domicile propre ou détentrices d'un bail précaire) ou des conditions matérielles de logement du ménage (situation de surpeuplement, logement insalubre).

Ces aides peuvent contribuer au financement du dépôt de garantie, du premier loyer, des frais d'agence, de déménagement, des frais d'installation via des kits immobiliers, des charges d'assurance, de remboursement de dettes d'impayés de loyer ou d'aide à la couverture d'autres dépenses liées au logement (énergie, eau, télécom). Leurs montants (forfaitaires ou proportionnels) et leur durée maximale varient selon les profils des ménages, leur situation résidentielle et entre les départements. Les aides peuvent prendre la forme de prêts ou de subventions selon l'importance des difficultés rencontrées et être parfois assorties de mesures d'accompagnement social lié au logement, avec la mobilisa-

170. Crée par la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, dite Loi Besson.

171. La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a confié la responsabilité des FSL aux Conseils départementaux qui définissent chacun les conditions d'octroi des aides et leurs modalités de distribution.

tion d'un travailleur social pour aider le locataire à chercher un logement, puis prendre possession des lieux et s'intégrer dans son nouveau quartier.

Leurs modalités d'attribution diffèrent ainsi fortement d'un département à l'autre (montant maximum de l'aide ou conditions de la durée de reprise des loyers). Les délais de traitement des demandes de FSL sont souvent supérieurs à deux mois, ce qui permet difficilement, par exemple, de l'utiliser au stade du commandement de payer et d'éviter une assignation et in fine une expulsion. Après validation, les délais de versement effectif aux bailleurs des aides peuvent parfois être très longs, parfois jusqu'à un an, ce qui compromet les situations des ménages pour lesquelles un juge a prononcé un échéancier en comptant sur les fonds du FSL.

Ménages bénéficiaires de mesures FSL

Mesures d'aides du FSL	Nombre
Mesures d'ASLL - ACCÈS	
Accompagner les ménages les plus fragiles dans leur accès ou maintien dans leur logement (budget apurement de dette, ouverture de droits, statut locataire, citoyenneté...)	13 843
Mesures d'FSL - ACCÈS	
Aider le ménage à faire face à ses dépenses pour prévenir un endettement précoce	13 362
Aides financières FSL - MAINTIEN	
Solder la dette du ménage afin d'assurer son maintien durable dans le logement	8 837
Aides financières FSL - FOURNITURES (eau, énergie, téléphonie, internet)	
Aider le ménage à payer ses factures	59 031
Total aides financières de FSL (Accès, Maintien et Fournitures)	81 230
Total mesures FSL (financières + ASLL)	95 073

Source Bilan FSL 2023- Drihl, UD/DDETS et CD (enquête annuelle de la Dihal sur l'activité des FSL).

Réformes et baisses des APL

Les modalités de distribution des aides aux locataires ont été revues ces dernières années, notamment pour faire baisser leur poids dans le budget de l'État. Après une baisse de 5 euros des allocations logement introduite en 2017, la loi de finances de 2018 a ensuite créé une « réduction de loyer de solidarité » (RLS) imposée par l'État dans le parc social¹⁷². Puis, en 2021, est entrée en vigueur la réforme dite de la « contemporanéisation » des ressources qui prévoit que le montant des APL soit actualisé sur la base des revenus des 12 mois précédents, au lieu des revenus de l'année N-2 pris en compte jusque-là.

Alors que l'objet de cette dernière était de mieux prendre en compte la variabilité des ressources des allocataires et d'adapter plus rapidement le montant des APL aux ruptures de parcours, les premiers bilans de la réforme établis par la CAF soulignent un effet particulièrement défavorable pour les jeunes non étudiants, pour lesquels la portée "stabilisante" de l'aide a été nettement réduite¹⁷³. Le filet de sécurité d'une APL calculée à N-2 représentait en effet une aide indirecte à l'autonomie que ne permet plus le nouveau calcul réévaluant le montant attribué au jeune chaque trimestre sur la base des douze derniers mois de revenus¹⁷⁴. Selon l'Unhaj, la « contemporanéisation » du mode de calcul aurait ainsi réduit les allocations perçues par l'ensemble des jeunes de 40 euros en moyenne par mois et de 100 euros pour les seuls jeunes actifs¹⁷⁵. En parallèle, l'absence de revalorisation du forfait charges des APL depuis 10 ans, et plus encore avec leur inflation récente, a aussi réduit la portée des aides et accru le besoin de solvabilisation des jeunes.

En 2024, 1 014 028 franciliens sont bénéficiaires d'une Aide personnelle au logement (APL ou AL), soit 100 000 bénéficiaires de moins qu'en 2020¹⁷⁶. En 2024, l'aide mensuelle par bénéficiaire est en moyenne de 246 euros en Île-de-France contre 243 euros en 2020.

172. Depuis 2018, l'État impose également aux bailleurs sociaux l'obligation d'appliquer une réduction de loyer de solidarité (RLS) sur les loyers de leurs locataires éligibles aux aides au logement, pour réduire le montant des aides au logement et diminuer leur poids sur la dépense publique.

173. Source : Bilan économique et social de la réforme des aides au logement de 2021 Essentiel - Collection Évaluation n°210 bis. 2022 CNAF.

174. Source : Bene J., Couronné J., Habiter en foyer de jeunes travailleurs. Enquête exploratoire sur les parcours et expériences juvéniles, Injep, Notes et rapports, septembre 2021.

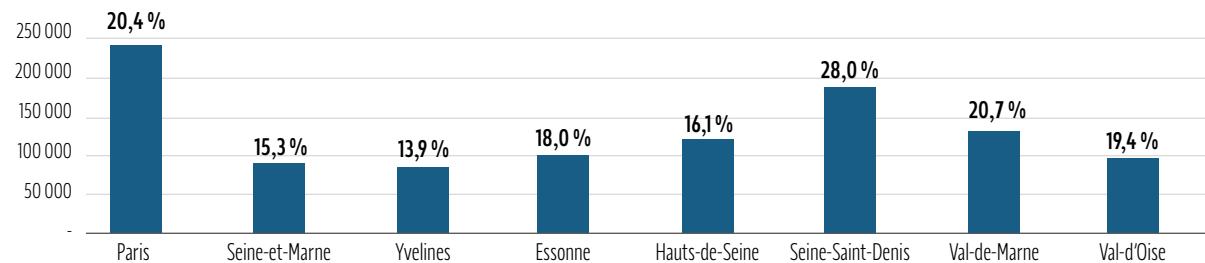
175. Source : Unhaj, Les ressources des jeunes. Étude critique des nouveaux filets de sécurité pour les jeunes, septembre 2023.

176. Source : Les financements accordés par l'État en 2024 pour l'hébergement et le logement - Drihl - Avril 2025.

Entre 2017 et 2023, la part des allocataires d'aide au logement a diminué plus fortement que la moyenne francilienne (- 3,9 points) dans le département qui doit faire face à un taux de pauvreté le plus important de la Région : la Seine-Saint-Denis (- 6,7 points)¹⁷⁷.

Ménages bénéficiaires par département d'Île-de-France en 2024

Part de la population couverte (%)



Note de lecture : au 31 décembre 2024, 231 077 ménages, résidant à Paris, bénéficient d'une aide au logement, ce qui représente 20,4 % de la population parisienne totale.



177. Source : Données extraits du diagnostic du PDLAHPD 2025/2031 de la Seine-Saint-Denis.

LES BLOCAGES DANS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

Alors que les difficultés d'accès au logement sont de plus en plus aiguës pour les ménages, la mobilité résidentielle est également de plus en plus contrainte, avec des effets collatéraux importants dans d'autres domaines (renoncement à un nouvel emploi, une formation, blocage dans les parcours de vie...). Il existe une nouvelle ligne de fracture entre ceux qui peuvent choisir leur logement et leur lieu d'habitation, et ceux qui ne le peuvent pas et se retrouvent parfois assignés à vivre dans des formes d'habitat dévalorisées et/ou inadaptées et des quartiers dégradés.

Ce clivage ancien est déterminant aujourd'hui dans un contexte d'urbanisme de plus en plus affinitaire, où ceux qui en ont les moyens paient (parfois très cher) leur entrée sur un marché convoité, se mettant ainsi à distance de ceux qu'ils ne veulent pas côtoyer. La situation est particulièrement difficile pour les ménages disposant de revenus modestes et pour les plus jeunes qui subissent plus fortement que d'autres une double crise : celle déjà ancienne de la dégradation du marché du travail et de la montée de la précarité, et celle liée aux effets de la crise du logement.

UNE MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE EN NET RECUL EN ÎLE-DE-FRANCE

Autrefois parmi les régions les plus mobiles, l'Île-de-France a vu son taux de mobilité résidentielle passer de 13 % en 1999 à 11,3 % en 2021, la reléguant au 7e rang national. Ce recul, plus marqué dans le parc social, reflète des tensions accrues sur le marché du logement.

La moitié des ménages franciliens résident dans leur logement depuis moins de 9 ans, mais un quart y est installé depuis plus de 20 ans. Dans un parc de 5,36 millions de résidences principales, une mobilité équivalente à celle de 1999 aurait permis 94 000 emménagements supplémentaires par an, soit le double d'une année de construction récente (46 700 logements commencés en 2024).

Le parc social, en particulier, est devenu le plus figé de France métropolitaine : seuls 6,6 % des locataires y ont emménagé depuis moins d'un an en 2021 (contre 11,8 % en 1999). Le taux de rotation diffère sensiblement en fonction des typologies et des loyers. Dans le territoire de l'EPT Est-Ensemble, par exemple, celui-ci varie de 1,3 % pour les grands logements financés en PLAI à 9,0 % pour les T2 financés en PLS.

Taux de mobilité en 2023 selon la typologie et le type de financement dans le territoire d'Est-Ensemble

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
PLAI	6,0 %	4,2 %	4,5 %	2,4 %	1,3 %	3,9 %
PLUS avant 1977	6,7 %	4,7 %	3,7 %	2,7 %	2,2 %	3,7 %
PLUS après 1977	6,4 %	5,1 %	3,5 %	2,8 %	1,8 %	3,8 %
PLS	6,8 %	9,0 %	7,1 %	3,8 %	4,2 %	7,0 %
Total	6,6 %	5,2 %	3,9 %	2,8 %	2,1 %	4,0 %

Source : DRIEAT RPLS 2024

Dans le parc privé, la mobilité baisse aussi (23,4 % en 2021, -1 point en 22 ans), tandis que dans le parc en propriété, elle reste très faible (5,8 %) et stable.

À Paris, malgré une apparente mobilité élevée (1 ménage sur 7 change de logement par an), la ville souffre d'une sous-mobilité structurelle du fait de la pression sur le parc locatif privé, largement concurrencé par la location saisonnière ou les résidences secondaires. La mobilité observée y est en réalité inférieure de 5,6 points à ce qu'elle devrait être¹⁷⁸.

Face aux difficultés croissantes pour se loger, les Franciliens sont nombreux à quitter la région. En 2021, l'Île-de-France affiche un solde migratoire négatif de 23 500 habitants avec les départements limitrophes, amplifié par la crise sanitaire, le télétravail et l'attrait pour des logements plus spacieux ou moins chers... au risque d'une vulnérabilité accrue face aux coûts du logement et des transports.

178. Mobilité résidentielle forte pour les propriétaires, faible pour les locataires – Institut Paris Région – Juin 2021.

DES PARCOURS DE VIE FREINÉS, DES MÉNAGES CAPTIFS

Les jeunes, un public très fortement bloqué dans son parcours résidentiel¹⁷⁹

En Île-de-France, les jeunes sont confrontés à des obstacles majeurs pour accéder à un logement autonome. Dans une région marquée par un marché immobilier particulièrement cher et exigeant, les difficultés de décohabitation persistent, même avec un premier emploi. Les salaires d'entrée sur le marché du travail sont souvent insuffisants face aux loyers pratiqués et aux garanties exigées par les bailleurs. Résultat : de nombreux jeunes retardent leur départ du domicile parental, parfois dans un contexte de suroccupation.

Les difficultés d'accès à l'emploi stable repoussent l'âge de décohabitation. En 2020, l'âge médian de départ du domicile parental est de 24,9 ans pour ceux qui sont nés dans la région. Plus des deux tiers des jeunes actifs de 18 à 24 ans qui sont nés en Île-de-France vivent encore chez leurs parents.

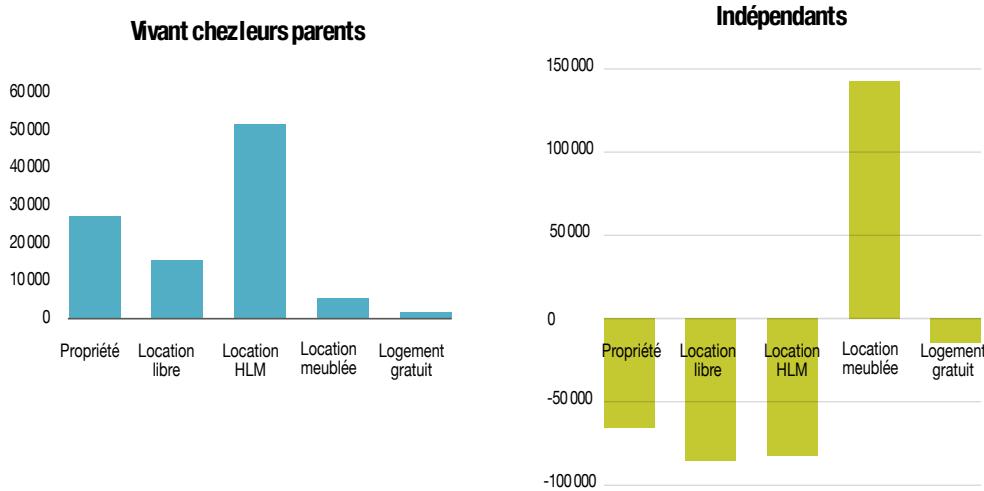
La situation est particulièrement marquée en Seine-Saint-Denis, où 77 % des jeunes actifs nés dans la région vivent toujours au domicile familial, et dans le Val-d'Oise (75 %).

Les jeunes hommes décohabitent plus tard que les femmes : 27 % des hommes nés en Île-de-France de 18 à 24 ans occupent un logement autonome, contre 36 % des femmes. Parmi les jeunes Franciliens de 18 à 24 ans logés de manière indépendante en 2020 : 38 % sont locataires ou sous-locataires d'un logement vide non-HLM, 27 % occupent un meublé ou une chambre d'hôtel, 10 % vivent dans le parc social, 10 % sont propriétaires et 5 % sont logés gratuitement par un tiers.

Le parcours résidentiel des jeunes est également conditionné par leur statut d'activité. Alors que les étudiants peuvent bénéficier de bourses sur critères sociaux et de logements étudiants, les jeunes en emploi précaire sont beaucoup plus mal accompagnés. Ils ne peuvent pas bénéficier du RSA, n'ont souvent aucune aide durable, et disposent de ressources insuffisantes pour accéder au logement classique, même social.

Cohabitation prolongée dans le parc HLM en propriété entre 2011 et 2021

Évolution des Franciliens de 18 à 34 ans selon le type de logement occupé



179. Soutenir l'accès au logement des jeunes en voie d'insertion professionnelle - État des lieux en Île-de-France -Institut Paris Région - Septembre 2024.

De plus, en ce qui concerne, **l'offre en petits logements sociaux (studios et T2), elle reste insuffisante face à la demande croissante.** Bien que 47,5 % des logements sociaux produits entre 2011 et 2021 soient de petites surfaces, ces derniers ne représentaient encore que 33 % du parc social en 2022. Or, plus de 54 % des demandes en 2023 et jusqu'à 66 % des premières demandes d'entrée dans le parc social concernent ces typologies. De plus, les jeunes sont en concurrence avec d'autres publics, notamment les personnes seules, les personnes âgées ou les familles monoparentales. Ainsi, en 2020, seulement 3 % des petits logements sociaux étaient occupés par un jeune de moins de 25 ans, alors qu'ils représentent 9 % de la population francilienne.

Le système d'offre de logement reste fragmenté, avec des dispositifs spécifiques selon les profils (étudiants, jeunes travailleurs, apprentis, etc.), souvent complexes à mobiliser, mal connus et inadaptés aux revenus réels de nombreux jeunes. Le manque de garants, l'instabilité de l'emploi, ou encore l'isolement social accentuent encore les blocages. Exclu du parc classique, ce public est contraint de se tourner vers des solutions temporaires : résidences, foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes... Mais là aussi, les redevances varient fortement, entre structures sociales et offres privées inabordables.

Concernant les étudiants, à la rentrée 2023, l'Île-de-France ne proposait que 14,1 places de logement pour 100 étudiants (soit environ 114 000 places), dont 7,4 places sociales, un niveau inférieur à la moyenne nationale (8/100), malgré le fait qu'elle soit la première région universitaire de France. Depuis 2018, seuls 1 800 à 2 800 logements étudiants sociaux sont agréés chaque année, loin de l'objectif du Fnap (4 650 logements/an), accentuant les tensions.

Entre loyers trop élevés, manque d'aides adaptées, et rareté des logements accessibles, **les jeunes Franciliens, qu'ils soient actifs précaires ou étudiants, se retrouvent massivement bloqués dans leur parcours résidentiel.** La décohabitation est repoussée, l'autonomie est com-

promise, et les formes d'habitat provisoire deviennent la norme plutôt que la transition.

Des difficultés marquées pour les familles monoparentales

En 2021, les familles monoparentales représentent 20,1 % des familles franciliennes (soit 644 000 ménages). La monoparentalité a augmenté de 22,6 % entre 2011 et 2021, au même rythme qu'en France métropolitaine (+22,1 %). Les femmes restent majoritaires à la tête de ce type de famille (82,2 % en Île-de-France).

En Île-de-France, 3 % des couples se séparent chaque année, avec des conséquences financières importantes pour les ex-conjoints : **le niveau de vie médian diminue en moyenne de 10,5 %¹⁸⁰.**

Les femmes sont davantage pénalisées par une séparation, avec une baisse de 14 % de leur niveau de vie contre 6 % pour les hommes. Cette différence résulte des écarts de revenus entre hommes et femmes¹⁸¹, de la charge des enfants, et du fait que les femmes contribuent moins aux revenus du ménage, surtout parmi les plus aisées. Les conséquences résident également dans le logement : les femmes perdent plus souvent leur statut de propriétaire, et face aux tensions sur le marché immobilier francilien, le parc social devient une solution financièrement accessible. Deux ans après une séparation, la part des locataires du parc social augmente chez les femmes (+ 6 %) alors qu'elle diminue chez les hommes (- 7 %).

La séparation entraîne également un risque accru de pauvreté : 11 % des femmes et 8 % des hommes basculent dans la pauvreté, et les enfants de moins de 14 ans sont particulièrement exposés, 30 % vivant sous le seuil de pauvreté l'année de la séparation contre 22 % un an auparavant¹⁸².

En 2021, le niveau de vie des familles monoparentales est près de 25 % inférieur au niveau de vie médian

180. Source : « Niveau de vie, logement : En Île-de-France, lors d'une séparation, les femmes sont davantage pénalisées », L'Institut Paris Région, Note rapide n°1027, Janvier 2025.

181. Ces dernières déclarent des revenus inférieurs de 32 % à ceux de leur conjoint. Source : « Seules 14 % des Franciliennes ont un revenu équivalent à leur conjoint », L'Institut Paris Région, Note rapide n°934, Mars 2022.

182. Op cit. Note rapide n°1027, Janvier 2025.

francilien, et 26 % d'entre elles sont en situation de pauvreté. Ces familles sont également plus exposées au chômage (14,8 % contre 9,3 % pour l'ensemble des Franciliens) et rencontrent davantage de difficultés à concilier vie professionnelle et vie familiale, à accéder à un emploi, et à trouver un logement adapté à leur situation.

Une séparation marque alors souvent un tournant résidentiel brutal. La baisse des revenus constraint fortement la capacité à se maintenir dans un logement devenu trop cher pour un seul revenu, notamment dans le parc privé. Le remboursement d'un crédit immobilier ou la prise en charge d'un loyer seule, qui était auparavant réparti, devient alors intenable. Trouver un nouveau logement s'avère autant difficile. Dans les cas les plus contraints, les ex-conjoints sont contraints de cohabiter, parfois durant des mois, faute d'alternatives viables pour l'un ou les deux. Cette situation précaire peut aussi parfois décliner sur le plan personnel.

Pour certaines femmes, la situation est encore plus violente notamment quand le bail est au seul nom du mari : elles découvrent après le départ du conjoint l'existence d'impayés accumulés à leur insu ou d'une procédure d'expulsion déjà engagée. Ces dettes les exposent bien souvent à une expulsion sans solution. Juridiquement occupantes sans droit ni titre, elles ne peuvent bénéficier de dispositifs essentiels tels que le FSL, le Protocole de cohésion sociale ou l'ARPP / accord collectif.

Le parc social devient pour de nombreuses familles monoparentales une bouée de sauvetage. Avec des loyers bien inférieurs à ceux du parc privé, il constitue souvent le seul moyen de stabiliser une trajectoire résidentielle déstabilisée par une rupture familiale. Mais encore faut-il y accéder... et l'attente peut être longue. Parmi les 888 000 demandeurs d'un logement social, Plus de 190 000 sont des familles monoparentales, 16 000 ont bénéficié d'une attribution, 174 000 doivent donc patienter.

UNE MÈRE SEULE, APRÈS UNE SÉPARATION, CONFRONTEE À LA SPIRALE DE LA PRÉCARITÉ RÉSIDENTIELLE

Madame B., mère de quatre enfants, a récemment divorcé. À la suite de cette séparation, elle a vu son niveau de vie chuter drastiquement. Sans solution de relogement, elle a d'abord été contrainte de retourner vivre chez ses parents. Mais l'environnement s'est vite révélé dangereux et instable : un frère l'a agressée physiquement, l'obligeant à porter plainte ; un autre frère souffre de troubles psychiatriques sévères. Ses parents, âgés et fragiles, ne peuvent plus assurer un cadre protecteur. Dans ces conditions, le maintien au domicile familial était devenu impossible.

Depuis plusieurs mois, elle et ses enfants sont mis à l'abri dans un hôtel des Hauts-de-Seine par le 115. Les conditions sont difficiles : absence d'équipements pour cuisiner, précarité alimentaire, promiscuité... Cette situation pèse lourdement sur sa santé mentale et physique, et compromet l'équilibre de ses enfants. Son budget est déséquilibré, entre dépenses alimentaires contraintes et absence de visibilité sur l'avenir.

Le handicap, accélérateur de vulnérabilité dans les parcours résidentiels¹⁸³

Les personnes en situation de handicap ont plus fréquemment du mal à dérouler leur parcours résidentiel. En 2024, 89 000 ménages ont fait une demande de logement adapté au handicap et à la perte d'autonomie soit une augmentation de 26 % en an contre une hausse de "seulement" 6 % pour l'ensemble des demandeurs. Les personnes ayant un handicap inné ou acquis tôt dans la vie font face à des difficultés accrues dans leurs parcours, bien souvent marqués par une plus grande précarité. À l'échelle nationale, 26 % des personnes en situation de handicap vivent sous le seuil de pauvreté monétaire contre 14 % pour les valides (2021)¹⁸⁴.

183. A Lire ou relire, le 30^{ème} rapport annuel de la Fondation qui met l'accent sur le mal-logement des personnes en situation de handicap.
184. Source : Rapport sur le Mal-Logement 2025 Fondation pour le Logement des Défavorisés.

LE PARCOURS RÉSIDENTIEL IMPOSSIBLE DE MONSIEUR S, PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP À PARIS

Monsieur S. est atteint d'une maladie génétique rare, il est reconnu en situation de handicap par la MDPH et bénéficiaire de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH). Sa demande de logement social remonte à plus de 15 ans. Il a été reconnu prioritaire DALO en 2023 et, en avril 2024, le Tribunal administratif a enjoint sous astreinte le préfet d'Île-de-France de le reloger. Pourtant, malgré ces éléments, il reste sans solution pérenne, vivant dans des conditions précaires et instables, hébergé temporairement chez des proches.

Malgré de multiples courriers, les réponses reçues restent génériques, inadaptées ou contradictoires. On lui demande régulièrement de recommencer des démarches déjà accomplies, ou on l'oriente vers des dispositifs inaccessibles comme l'ARPP (accompagner-reloger les publics prioritaires) alors qu'il est hébergé.

Monsieur S. ne peut accéder ni au marché privé, qui refuse son dossier à cause de l'AAH jugée insuffisante comme garantie, ni au parc social pour le moment, où sa priorité théorique ne se traduit par aucune attribution concrète. Il vit ainsi une forme « d'assignation à résidence informelle », dans des lieux de vie transitoires et inadaptés à sa santé, empêchant toute autonomie réelle et stabilité.

Pour de nombreux ménages avec des membres en situation de handicap, la mobilité résidentielle reste une perspective lointaine¹⁸⁵. Une partie d'entre eux subit une forme d'assignation à résidence, du fait du manque d'offre en logements adaptés. **Plus de 35 000 ménages franciliens**¹⁸⁶ (soit 93 000 personnes environ) sont dans un logement dont la qualité d'usage ne permet pas de pratiquer aisément les activités essentielles de la vie quotidienne (se laver, s'habiller, manger, entrer, sortir, etc.).

Un autre frein majeur à la mobilité résidentielle est la dépendance à l'égard d'établissements et services médico-sociaux. Les solutions proposées pour les personnes en situation de handicap sont souvent limitées, obligeant ces dernières à rester dans des logements inadaptés ou à se tourner vers des structures spécialisées.

Les personnes en situation de handicap mental ou psychique sont particulièrement touchées par cette assignation à résidence. Une partie d'entre elles restent toute leur vie au domicile de leurs parents, faute de solutions adaptées qui leur permettraient de mener une vie plus indépendante. Au niveau national, d'après la DREES¹⁸⁷, quand des jeunes sortent d'établissement dédié à 25 ans, ils ne sont que 5 % à accéder à un logement personnel, tandis que près de 40 % sont hébergés chez leurs parents et autant dans d'autres foyers ou établissements.

Les locataires du parc social en attente de mutation

Selon le recensement de 2020, 2 952 000 personnes vivent dans le parc social, réparties dans 1161 000 logements. En moyenne, les locataires y sont installés depuis près de 15 ans, soit une durée deux fois plus longue que celle observée dans le parc locatif privé, et qui tend à se rapprocher de celle des propriétaires (18 ans)¹⁸⁸.

Pourtant cette stabilité de l'occupation est parfois mise à l'épreuve par des évolutions de la situation familiale ou personnelle. **À l'arrivée d'enfants**, le logement devient

185. Handicapé, en attente de HLM depuis 20 ans : l'État condamné - Article sur Handicap.fr - juin 2025.

186. Source ENL 2020, calcul Fondation pour le Logement

187. La Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) est le service statistique ministériel dans les domaines de la santé et du social.

188. De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ? Institut Paris Région - Note rapide Société-Habitat, n° 998.

parfois trop petit ou inadapté. À l'inverse, au départ des enfants, le logement peut s'avérer trop grand¹⁸⁹ ou inadapté au vieillissement des occupants. Dans ces cas, les locataires souhaitent obtenir un nouveau logement, tout en restant dans le parc social. Dans l'attente d'une mutation, ces occupants se retrouvent ainsi contraints de vivre dans des conditions inadaptées et sont bloquer dans leurs parcours résidentiels.

En 2024, près de 271 000 ménages, déjà locataires du parc social, sont demandeurs d'un nouveau logement. Ces **demandedes de mutation** représentent plus de 30 % de l'**ensemble des demandes** de logement social. Pourtant, moins de 7 % de ces ménages (soit 18 000) ont obtenu satisfaction¹⁹⁰.

Les profils concernés par les demandes de mutation sont majoritairement des familles : 37 % des demandes émanent de couples avec enfants et 28,5 % de familles monoparentales, contre respectivement 14,5 % et 19 % pour les demandes provenant de ménages hors mutation. La prépondérance des ménages avec enfants explique que le principal motif de mutation soit l'étroitesse du logement (39 %), loin devant l'inadaptation au handicap (15 %) et le coût du logement (11 %)¹⁹¹.

Les freins au traitement des demandes de mutation sont de multiples¹⁹² :

- le déficit d'offre de logements sociaux étant le premier,
- les typologies de logement demandées (notamment les grands logements) qui ne correspondent pas forcément à l'offre disponible,
- la difficulté à proposer aux locataires en demande un logement à un prix au m² égal ou inférieur à celui qu'ils ont,
- le coût associé à la mutation pour le bailleur avec, notamment, la remise en état potentiellement de deux logements,
- la "concurrence" des mutations avec les relogements ANRU exprimant des besoins similaires.

189. Néanmoins la sous-occupation (prononcée ou très accentuée) est, quant à elle, trois fois moins forte dans le parc social que dans les autres logements franciliens.

190. Source : Source : Drihl, socle de données demandes et attributions au 31/12/2024.

191. De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ? Institut Paris Région - Note rapide Société-Habitat, n° 998.

192. Source : [Mobilité dans le parc social : Comment mieux accompagner les demandes de mutations des locataires ? Webinaire USH - Juin 2024](#).

D'autre part, il est important de noter que **les recours DALO déposés par des locataires du parc social sont souvent rejettés** par les commissions de médiation franciliennes, au motif qu'une mutation interne doit être envisagée d'abord (...) alors même que certains tribunaux ont annulé ces décisions, reconnaissant la légitimité des recours.



Des territoires qui bougent, des habitants qui restent empêchés dans leurs choix résidentiels

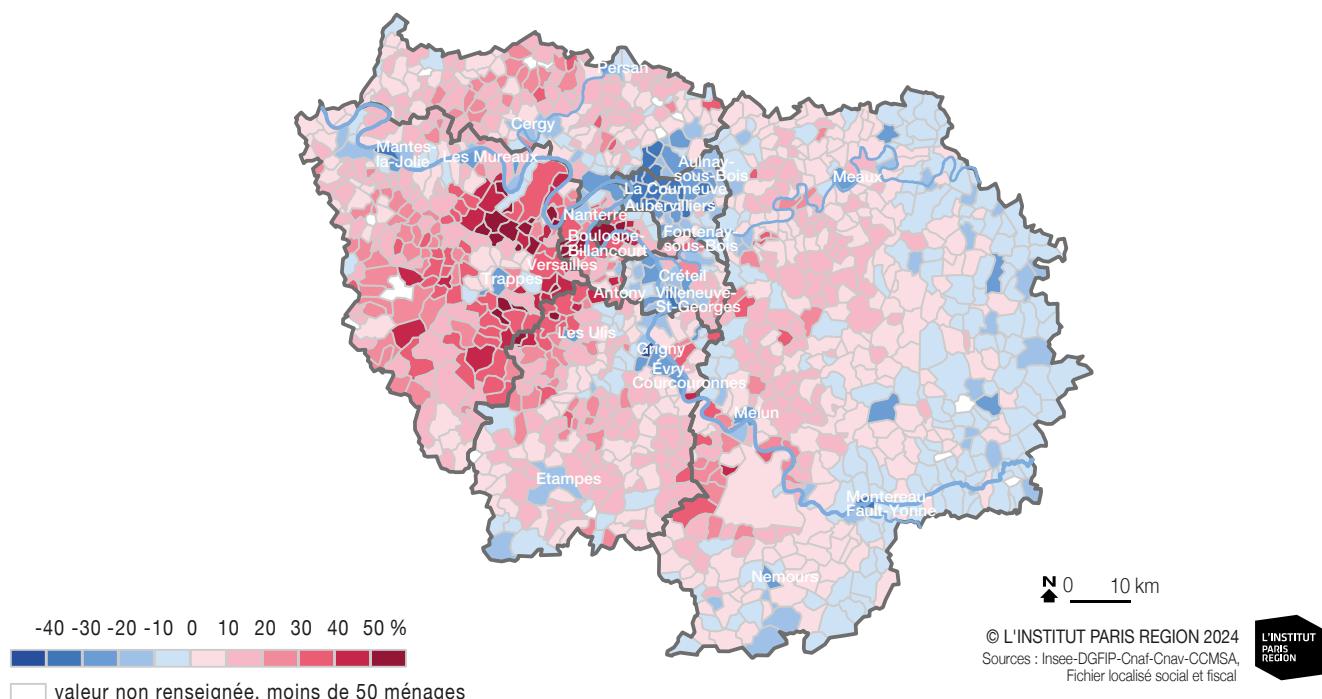
La carte des niveaux de vie des ménages franciliens en 2021 met en lumière une forte polarisation entre les zones les plus riches¹⁹³ et les plus pauvres. Cette disparité se manifeste avec une acuité particulière dans la Métropole du Grand Paris, où coexistent des territoires très aisés (Neuilly-sur-Seine, les 6e, 7e, 8e et 16e arrondissements de Paris, Marne-la-Coquette, Vauresson) et des communes parmi les plus pauvres (La Courneuve, Clichy-sous-Bois, Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine en Seine-Saint-Denis ; Ville-neuve-Saint-Georges et Valenton dans le Val-de-Marne ; ou encore Gennevilliers dans les Hauts-de-Seine).

Dans ce contexte, les parcours résidentiels apparaissent profondément inégaux. Alors que certains ménages peuvent aisément déménager, d'autres se heurtent à des blocages persistants, notamment dans les quartiers populaires. La faible fluidité du parc social, la concurrence accrue sur le marché privé et la pression foncière dans les secteurs en mutation limitent les possibilités de mobilité pour les ménages modestes. Ces freins enferment nombre de familles dans des situations résidentielles figées, parfois précaires, et réduisent leurs perspectives de relogement ou d'amélioration de leurs conditions de vie.

Ces blocages se cristallisent de manière particulièrement marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). **En 2024, près de 1,7 million de Franciliens**

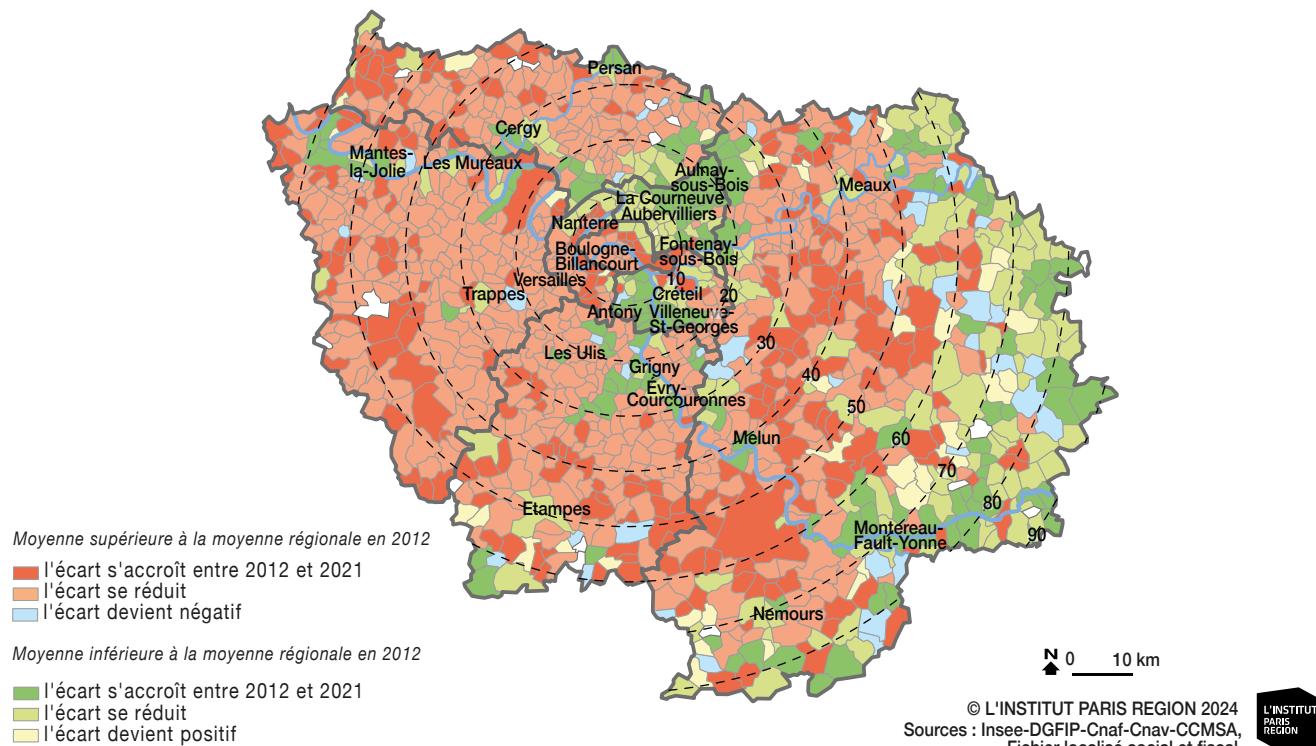
Écart à la médiane de l'Île-de-France des niveaux de vie par UC en 2021

Niveau de vie médian de l'Île-de-France : 25 210 €



¹⁹³ 74 000 foyers soumis à l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) au 1^{er} janvier 2022 résident en Île-de-France, soit près de la moitié des foyers soumis à l'IFI de l'Hexagone.

Typologie d'évolution des revenus médians déclarés par UC entre 2012 et 2021



(13,9 %) résident dans l'un des 298 quartiers en Politique de la Ville (QPV) de la région. Cette part a progressé d'un point depuis 2013, une hausse deux fois plus rapide que dans le reste de la France métropolitaine. La Seine-Saint-Denis concentre à elle seule 42 % de sa population en géographie prioritaire, un record national, avec des communes comme Aubervilliers (90 %), La Courneuve (88 %) ou Bobigny (81 %)¹⁹⁴.

Logés dans le parc social (74 %), les ménages de ces quartiers cumulent plusieurs désavantages résidentiels : des logements plus petits (65 m² en moyenne contre 75 m² dans le reste de l'Île-de-France), des foyers plus grand (2,72 per-

sonnes par logement), donc un surpeuplement qui alimente un fort sentiment d'insatisfaction : 20 % des habitants jugent leurs conditions de logement insuffisantes, soit plus du double de la moyenne régionale¹⁹⁵. Malgré un fort désir de départ¹⁹⁶ — plus d'un sur deux souhaite changer de logement, contre 29 % hors QPV —, leur mobilité réelle reste limitée : seuls 9,8 % avaient changé de logement en 2015, un taux comparable au reste des Franciliens. Les rares mobilités observées concernent surtout les ménages au niveau de vie médian plus élevé (16 600 euros contre 13 100 euros pour ceux qui restent).

194. Source : « Les quartiers en politique de la ville, reflet des évolutions de la géographie sociale francilienne, L'Institut Paris Région, Note rapide n°1034, avril 2025.

195. Source : Insee, ENL 2013.

196. Source : Insee, ENL 2013.

À ces difficultés structurelles s'ajoute désormais un défi démographique : le **vieillissement rapide de la population des QPV**¹⁹⁷. En Seine-Saint-Denis, département le plus jeune de France métropolitaine, la part des plus de 65 ans passera de 12 % à 17 % d'ici 2040, et celle des plus de 75 ans augmentera de 61 %¹⁹⁸. Or, ces quartiers n'ont pas été conçus pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Selon l'Union sociale pour l'habitat (USH) : seuls 5 % des logements sociaux sont adaptés à la perte d'autonomie. Les cités présentent souvent un "environnement hostile" : immeubles hauts sans ascenseur (ou avec ascenseurs en panne), marches nombreuses, revêtements glissants, peu d'espaces verts ou de commerces accessibles, transports distants. Ces obstacles renforcent l'isolement. Ce vieillissement crée aussi des tensions dans l'usage du parc social : des T4 ou T5 sont parfois occupés par des personnes seules âgées, qui refusent de déménager faute d'alternative adaptée et abordable.

Certaines mobilités peuvent aussi traduire une autre réalité, celle de **déménagements subis**, notamment lors de démolitions liées aux politiques de renouvellement urbain. L'organisation de référendum, comme à Pantin auprès des habitants de l'îlot 27 démontre la priorité accordée par les habitants à la rénovation plutôt qu'à la démolition de logements.

En parallèle, d'autres quartiers notamment ceux des communes situées à la frontière de Paris connaissent une évolution portée par l'arrivée de ménages plus aisés, notamment des cadres. Elle est souvent liée à l'amélioration des infrastructures de transport, comme aux Lilas ou à Romainville. Entre 2012 et 2021, la part des ménages cadres a ainsi progressé dans plusieurs arrondissements de l'est parisien (18e, 19e, 20e) ainsi qu'à Pantin, Saint-Ouen ou Romainville. Ces évolutions témoignent d'un processus de gentrification¹⁹⁹, mais elles restent minoritaires à l'échelle régionale.

À cet égard, l'analyse d'Anne Clerval, géographe à l'université Gustave Eiffel, invite à un regard plus critique sur la notion même de "mixité sociale", souvent mise en avant pour justifier ou accompagner ces mutations urbaines. Pour elle, ce terme est loin d'être neutre ou purement descriptif : il porte une charge normative qui laisse entendre que le mélange des populations serait automatiquement bénéfique, notamment pour les classes populaires. Or, soutient-elle, cette vision élude les rapports de pouvoir et les inégalités structurelles : « *la gentrification n'est pas de nature à créer de la mixité sociale mais contribue à renforcer l'hétérogénéité sociale* »²⁰⁰. Ainsi, dans des territoires comme ceux d'Est-Ensemble, où cohabitent des communes à forte pauvreté (Bobigny, La Courneuve) et d'autres en cours d'embourgeoisement (Montreuil, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais), la "mixité sociale" prend surtout la forme d'une tension entre maintien des classes populaires et arrivée de ménages aisés. Anne Clerval rappelle qu'il ne s'agit pas seulement de favoriser une cohabitation mais de **garantir la possibilité pour les classes populaires de rester dans ces territoires**.

Le 18 décembre 2023, une circulaire de la Première ministre Elisabeth Borne demandait aux préfets de ne plus attribuer de logements sociaux dans les quartiers prioritaires aux ménages les plus précaires, en particulier ceux bénéficiaires du DALO, et de stopper la création de nouvelles places d'hébergement d'urgence dans ces mêmes quartiers. L'objectif affiché était de « ne pas concentrer toutes les difficultés au même endroit » et de promouvoir la mixité sociale dans ces territoires.

Cette circulaire remet évidemment en cause le droit au logement opposable en excluant les ménages reconnus prioritaires des quartiers qui concentrent une part importante de l'offre de logements sociaux les moins chers : 56 % des logements sociaux en QPV affichent en effet des loyers assimilés PLAI, contre 32 % pour ceux situés hors QPV²⁰¹. Ensuite, elle envoie un signal profondément injuste et stigmatisant. Plutôt que de sanctionner les communes

197. Source : « Paroles de vieux de banlieue : des territoires du mal vieillir » - Petits Frères des pauvres - Mars 2025

198. Source : « Vieillir dans une banlieue populaire, une triple peine et un « impensé » politique » Le Monde - 11 août 2025

199. « Saint-Ouen. Ici, c'est le Grand Paris - Gentrification : quand les espaces populaires s'embourgeoisent » documentaire de Clémence Allezard- France Culture, Décembre 2024.

200. Source : Intervention lors d'une table ronde aux « Journées de l'Habitat » Est-Ensemble, 20 mai 2025.

201. Source : RPLS 2023, traitements Institut Paris Région.

qui refusent d'accueillir des logements sociaux et pour y accueillir des ménages modestes, ce sont les plus pauvres qui se retrouvent indirectement punis, comme s'ils étaient responsables des problèmes des quartiers. Cela risque de renforcer leur marginalisation et leur sentiment d'exclusion.

Dans les faits, cette décision très critiquable a pour le moment eu peu d'effets en Île-de-France. En 2023, le taux d'attribution de logements sociaux en QPV pour des ménages DALO appartenant au premier quartile était de 26,6 %. En 2024, le taux est passé à ... 26,9 % !

De plus, cette mesure a récemment été juridiquement. Grâce au travail d'Interlogement 93 et d'un avocat du réseau de la Fondation pour le Logement, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a annulé, en juin 2025, une décision de refus d'attribution de logement prise par la

CALEOL d'un bailleur social, au motif — implicite — que le ménage était "trop pauvre" pour être logé dans un QPV. Le tribunal rappelle fermement que le bailleur doit tenir compte des ressources du ménage que pour apprécier sa capacité à régler les charges liées au logement dont il est question mais n'a pas le droit d'écartier une candidature au motif qu'elle contreviendrait à l'objectif de mixité sociale en QPV. Et le tribunal conclut que la circulaire du 18 décembre 2023 n'est pas un texte opposable aux ménages, et ne peut pas être utilisée comme base pour refuser une attribution. Résultat : le bailleur est sommé de réexaminer la candidature et de faire une nouvelle proposition de logement dans un délai de 4 mois.

Le droit au logement ne saurait être compromis au nom de la mixité sociale.



GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX SIGLES

115 : Numéro d'urgence pour les sans-abri

AAH : Allocation adulte handicapé

ADIL : Agence départementale d'information sur le logement

ADLH : Accompagnement aux droits liés à l'habitat

AHI : Accueil hébergement insertion

ALUR (loi) : Accès au logement et un urbanisme rénové (loi)

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ANEF : Administration numérique pour les étrangers en France

ANCOLS : Agence nationale de contrôle du logement social

ANEF : Administration numérique pour les étrangers en France

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation urbaine

APL : Aide personnalisée au logement

APUR : Atelier parisien d'urbanisme

ARPP : Accompagner et reloger les publics prioritaires (ex accord collectif parisien)

ARS : Agence régionale de santé

ASE : Aide sociale à l'enfance

AVDL : Accompagnement vers et dans le logement

BRS : Bail réel solidaire

CADA : Centre d'accueil pour demandeurs d'asile

CAES : Centres d'accueil et d'évaluation des situations

CAF : Caisse d'allocations familiales

CALEOL : Commissions d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements

CCAPEX : Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives

CCAS : Centre communal d'action sociale

CDC : Commission départementale de conciliation

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

CHU : Centre d'hébergement d'urgence

CIA : Convention intercommunale d'attribution

CIL : Conférence intercommunale du logement

COMED : Commission de médiation, chargée d'instruire les recours DALO amiables

CPH : Centre provisoire d'hébergement

CRHH : Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

DAHO : Droit à l'hébergement opposable

DALO : Droit au logement opposable

DIHAL : Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

DNA : Dispositif national d'accueil pour demandeurs d'asile

DNP : Demande non-pourvue

DLS : Demande de logement social

DPE : Diagnostic de performance énergétique

Drihl : Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement

ELAN (loi) : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

ENL : Enquête nationale logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPT : Etablissement public territorial

ESH : Espace solidarité habitat

ESSMS : Etablissement ou service social ou médico-social

FJT : Foyers de jeunes travailleurs

FNAP : Fonds national des aides à la pierre

FTM : Foyer de travailleurs migrants

FSL : Fonds de solidarité pour le logement

HUDA : Hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile

IML : Intermédiation locative

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LDA : Logement d'abord	SDRIF-E : Schéma directeur de la région Île-de-France Environnement
LHI : Lutte contre l'habitat indigne	SIAO : Service intégré d'accueil et d'orientation
LLI : Logements locatifs intermédiaires	SNE : Système national d'enregistrement
LLS : Logements locatifs sociaux	SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
MAPTAM (loi) : Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles	SRU (loi) : Loi solidarité et renouvellement urbain
MOI : Maîtrise d'ouvrage d'insertion	STH : Service technique de l'habitat (Paris)
MOLLE (loi) : Mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion	SYPLO : Système priorité logement
NOTRe (loi) : Nouvelle organisation territoriale de la République	UC : Unité de consommation
NPNRU : Nouveau programme national de rénovation urbaine	VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
OLAP : Observatoire des loyers de l'Agglomération parisienne	VISALE : Visa pour le logement et l'emploi
ORCOD IN : Opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national	ZAN : Zéro artificialisation nette
PDALHPD : Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées	
PDLHI : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne	
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration	
PLI : Prêt Locatif intermédiaire	
PLH : Programme local de l'Habitat	
PLS : Prêt Locatif Social	
PLUS : Prêt locatif à Usage Social	
PPGDID : Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs	
PPPI : Parc privé potentiellement indigne	
PRAHDA : Programme d'accueil et d'hébergement des demandeurs d'asile	
QPV : Quartiers prioritaires de la politique de la Ville	
RLS : Réduction de loyer de solidarités	
RMU : Référé mesures utiles	
RSD : Règlement sanitaire départemental	
SCHS : Service communal d'hygiène et de santé	

BIBLIOGRAPHIE

Fondation pour la Nature et l'Homme, France Nature Environnement Île-de-France, Fondation pour le Logement des Défavorisés. *Loger sans artificialiser. Réussir le ZAN et réduire le mal-logement en Île-de-France, c'est possible !* Octobre 2025.

UNICEF – FAS. *Baromètre Enfants à la rue.* Août 2025.

IGAS, IGF, IGA. *Revue de dépenses sur le budget de l'hébergement d'urgence.* Juillet 2025

Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR). *Nuit de la Solidarité à Paris et dans la Métropole du Grand Paris.* Juillet 2025.

Fondation pour le Logement des Défavorisés. *Droit à l'information du demandeur de logement social et fonctionnement des guichets communaux – Étude exploratoire auprès de deux territoires franciliens.* Juin 2025.

Institut Paris Région. *Acheter son logement en Île-de-France : les accédants au défi de la crise.* Note rapide n°1038, juin 2025.

APUR. *Projets d'occupation temporaire dans le Grand Paris.* Mai 2025.

Petits Frères des Pauvres. *Paroles de vieux de banlieue : des territoires du mal vieillir.* Mars 2025.

ADIL de Paris. *Le Logement Parisien en Chiffres n°24.* Mars 2025

CNDH Romeurope, Dom'Asile, Fédération des acteurs de la solidarité Île-de-France, Médecins du Monde, Secours Catholique – Caritas France, Solidarité Jean Merlin. *Accès à la domiciliation dans les centres communaux d'action sociale (CCAS) d'Île-de-France.* Février 2025.

Institut Paris Région. *L'essor du coliving pour les jeunes Franciliens : idéaux communautaires ou symptôme de la crise du logement ?* Note rapide n°1024, janvier 2025.

Institut Paris Région. *Niveau de vie, logement : en Île-de-France, lors d'une séparation, les femmes sont davantage pénalisées.* Note rapide n°1027, janvier 2025.

Le collectif Les Morts de la Rue. *Mortalité des personnes sans chez-soi en 2023. Dénombrer et décrire.* Novembre 2024.

Institut Paris Région. *Soutenir l'accès au logement des jeunes en voie d'insertion – État des lieux en Île-de-France.* Septembre 2024.

Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). *Évolution des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne.* Juillet 2024

Fondation pour le Logement des Défavorisés. *Les communes face à la loi SRU entre contraintes réelles et manque de volonté politique.* Avril 2024.

Drihl Île-de-France. *Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2023 – Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).*

AORIF. *20 propositions pour relancer la production en Île-de-France.* Décembre 2023.

Institut Paris Région. *De plus en plus de Franciliens attendent un logement social : qui sont les demandeurs ?* Note rapide Société-Habitat n°998, novembre 2023.

OFCE, Défenseur des droits, Fondation pour le Logement des Défavorisés. *Quelles difficultés d'accès des ménages les plus pauvres au parc social ?* Octobre 2023.

Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes. *Les ressources des jeunes. Étude critique des nouveaux filets de sécurité pour les jeunes.* Septembre 2023.

Fondation pour le Logement des Défavorisés, Secours Catholique, Mouvement ATD Quart Monde, Habitat et Humanisme, Solidarités Nouvelles pour le Logement et Association DALO. *Les difficultés d'accès au logement social des ménages à faibles ressources dans la métropole du Grand Paris.* Juin 2023.

Institut Paris Région. *Loger les travailleurs essentiels : un enjeu pour les employeurs et les territoires.* Note rapide n°972, janvier 2023.

Fondation pour le Logement des Défavorisés et le Réseau Réel. *Test des guichets d'enregistrement de la demande de logement social : Un droit à l'information peu respecté et des discriminations ethno-raciales.* Janvier 2023.

Fondation pour le Logement des Défavorisés. *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ?* Mai 2022

Drihl Île-de-France. *L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1^{er} quartile.* 2019.



AGENCE RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE

78/80 rue de la Réunion 75020 Paris

Téléphone : 01 44 64 04 40

iledefrance@fondationpourlelogement.fr

www.fondationpourlelogement.fr