Les Acteurs du logement d'insertion
Fapil + Soliha + Unafo + Unhaj

Septembre 2026

APL À L'AIDE !

PROPOSITIONS DES ACTEURS DU LOGEMENT D'INSERTION **POUR DES LOGEMENTS RÉELLEMENT ABORDABLES**

En 2025, **350 000 personnes sont sans-domicile**, en hausse de **145% par rapport à 2012. 2,8 millions de ménages attendent un logement social.** Beaucoup suppriment des repas ou des soins pour payer leur loyer. **Premier poste de dépense des française.s**, le logement reste trop cher pour un grand nombre de personnes alors même qu'il est un véritable facteur de protection sociale.

Près de cinquante ans après la création de l'aide personnalisée au logement (APL) en 1977, les aides personnelles au logement demeurent l'un des principaux instruments de la politique sociale française. Elles concernent **environ 5,9 millions de ménages**, soit environ un Français sur six. Leur objectif est double : **garantir l'accès au logement des ménages modestes et réduire leur taux d'effort**. Elles constituent un instrument majeur de solvabilisation, **réduisant le taux d'effort des bénéficiaires de l'aide de 38% à 19%** et contribuant directement à prévenir les situations de précarité résidentielle.

Les dépenses consacrées aux aides personnelles au logement ont pourtant **diminué de 25%** entre 2017 (21,1 milliards d'euro) et 2024 (15,9 milliards d'euro), du fait des multiples coupes budgétaires : décret 5€, contemporanéisation des APL, mesures de désindexation, suppression des APL pour les étudiants extra-communautaires non boursiers, etc. Ces dépenses sont maintenant équivalentes en montant aux avantages fiscaux dans le champ du logement (notamment taux réduits de TVA sur les travaux d'entretien et sur les investissements dans le logement social et déductions et réductions d'impôts en faveur de l'investissement locatif). Au-delà des réductions budgétaires, **l'objet même des APL est remis en question dans le débat public**. Les Acteurs du logement d'insertion[+], s'opposent à la préférence nationale dans l'attribution des APL, à l'ajout d'un objectif d'incitation à l'activité avancé par le projet de loi "allocation de solidarité unifiée" ou encore à la saisie des aides au logement de ménages entiers dont un seul des membres serait présent dans un rassemblement où des dégradations auraient été commises, même sans que cette personne n'ait directement commis ces dégradations.

Résoudre la crise du logement nécessite de renforcer l'action publique, d'une part, pour mieux solvabiliser les ménages et, d'autre part, pour adapter le marché locatif à leurs besoins réels. Les Acteurs du logement d'insertion avancent leurs propositions de politiques publiques visant à **véritablement mettre en adéquation les ressources des personnes et les niveaux de loyer des offres locatives** en mobilisant l'ensemble des leviers nécessaires : aides versées aux locataires, production et captation de logements, régulation directe des loyers et fiscalité.

[+] Fapil, SOLIHA, Unafo, Unhaj

MIEUX SOLVABILISER LES MÉNAGES

REVALORISER ET STABILISER L'APL

Le montant des aides au logement a été décorrélé de façon nette de l'évolution des prix au cours des deux derniers quinquennats. Trois mesures peuvent permettre de redonner aux APL leur pouvoir solvabilisateur :

+ **Redonner une stabilité et une lisibilité à l'APL** en revenant à un recalcul annuel du droit afin de donner de la visibilité aux ménages et aux bailleurs.

+ **Revaloriser le forfait charges**, qui couvre de moins en moins les dépenses réelles.

+ **Assurer le pouvoir solvabilisateur de l'APL pour les jeunes** en :

  - réattribuant l'éligibilité aux APL aux étudiant.es extra-communautaires non-boursiers ;

  - garantissant une APL renforcée pour les apprentis ayant une double-résidence ;

  - mettant en place un abattement sur les revenus des jeunes actifs de moins de 25 ans dans la limite d'un SMIC mensuel comme cela existe pour les titulaires d'un contrat de professionnalisation ;

  - accordant une majoration et une stabilité de l'APL, comme pour les apprentis et les étudiants, pour les jeunes sortant de l'ASE jusqu'à 25 ans sans répercussion sur les autres prestations (CJM, CEJ, BCS).

HARMONISER L'APL-FOYER ET SÉCURISER L'INDEXATION DES REDEVANCES POUR GARANTIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN EN LOGEMENT DES MÉNAGES LES PLUS PRÉCAIRES

+ **Revenir à un indice composite de revalorisation des redevances, compensé par une revalorisation de l'APL-foyer en résidences sociales.** Depuis 2009, l'indexation des redevances en résidences sociales n'est plus réalisée selon des indices composites, mais sur la base du seul indice de référence des loyers (IRL), qui ne prend pas suffisamment en compte l'évolution des coûts de l'entretien, de la construction, de l'énergie, des fluides et des services. Le retour à un indice composite d'indexation des redevances compensé à due concurrence par une augmentation de l'APL-Foyer en résidences sociales permettrait de favoriser la production de résidences sociales et ainsi loger davantage de ménages en situation de précarité.

+ **Mettre en place une APL-foyer unique**, en unifiant les régimes d'APL-Foyer au niveau du barème qui s'applique aujourd'hui pour les logements-foyers pour personnes âgées ou handicapées (barème 1), comme c'est le cas dans les DROM.

+ **Finaliser la mise en œuvre effective de l'APL-foyer dans les départements et régions d'outre-mer (DROM)** introduite dans la loi de finances pour 2022 et publier rapidement le décret sur le LTTS-A attendu depuis plusieurs mois.

ADAPTER LE MARCHÉ LOCATIF
AUX BESOINS RÉELS DES MÉNAGES

FLUIDIFIER LE MARCHÉ
EN ASSURANT DES LOYERS ADAPTÉS AUX RESSOURCES DES MÉNAGES ET DES GARANTIES ADAPTÉES AUX BESOINS DES BAILLEURS

+ **Elargir, pérenniser et faire respecter les dispositifs de plafonnement et d'encadrement des loyers.** Le dispositif d'encadrement des loyers appliqué dans près de 70 communes a permis d'éviter une hausse de 2 à 5 % en moyenne des loyers. Soutenu par 87% des français.es, son extension et sa stabilisation dans le temps offriraient une protection contre les niveaux de loyers excessifs, tout en donnant de la visibilité aux acteurs du marché. Le renforcement du contrôle de ce dispositif - 37% des annonces dépassent les plafonds autorisés - tout comme de l'encadrement de l'évolution des loyers notamment entre deux baux permettrait également de garantir la pleine application de la législation.

+ **Sécuriser l'accès et le maintien en logement.** Les ménages les plus précaires rencontrent des difficultés croissantes pour accéder au logement face à des propriétaires de plus en plus en demande de sécurisation. Dans ce contexte, la garantie Visale, qui permet de renforcer le dossier de recherche de logement des ménages sans garant, est un outil de sécurisation indispensable qui permet de couvrir les propriétaires en cas de défaillance de paiement. Il est ainsi nécessaire de renforcer ce dispositif :

  - revenir sur la récente réforme de la Visale limitant la garantie aux 36 premiers mois du bail ;

  - étendre la garantie, par exemple en mettant à jour les modalités d'appréciation des ressources des jeunes en CEJ ou en la rendant mobilisable pour les dispositifs d'intermédiation locative en location sous-location pour favoriser le glissement des baux ;

  - communiquer de façon accrue auprès des bailleurs privés.

  Au-delà de la Visale, d'autres dispositifs de sécurisation facilitant le parcours des ménages vers et dans le logement doivent être soutenus, particulièrement le développement de Fonds de sécurisation sur l'ensemble du territoire et le dispositif Fonds Coup de pouce.

LUTTER CONTRE L'ATTRITION DE LOGEMENTS DISPONIBLES ET ACCESSIBLES

+ **Soutenir la production de logements très sociaux.** Pour proposer des logements à bas niveau de quittance pour les locataires, les associations doivent mobiliser des fonds gratuits pour compenser de faibles recettes locatives qui ne peuvent rembourser des annuités d'emprunt trop importantes. Le soutien financier de ces opérations par les pouvoirs publics nationaux et locaux est indispensable. L'abondement du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) à hauteur de 162M€ par l'Etat permettrait de financer la production de logements relevant du plan Logement d'abord (PLAI adapté, Résidences sociales, Foyers de jeunes travailleurs, pensions de famille).

+ **Mettre en place une fiscalité moins avantageuse pour les locations courte durée.** La dynamique actuelle du marché locatif privé met en évidence une tendance préoccupante : de nombreux logements initialement proposés en location longue durée basculent vers des formules meublées, souvent destinées à la courte durée. Le rééquilibrage fiscal proposé vise deux objectifs : freiner l'érosion du parc locatif classique, indispensable pour maintenir des loyers abordables, et rétablir une équité fiscale entre les types de location, en corrigeant une distorsion qui oriente une partie de l'offre vers des usages plus lucratifs mais moins utiles socialement.

Il passe par deux leviers :

- supprimer le régime BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) pour les locations meublées non professionnelles ;

- mise en place d'un abattement forfaitaire à 50% pour les locations longue durée et 30% pour les locations courte durée pour le régime micro-foncier.

+ **Lutter contre la vacance des logements.** Le nombre de logements durablement vacants reste important que ce soit dans les secteurs les plus tendus ou dans les territoires en déprise. La lutte contre la vacance répond au double enjeu de réponse au mal-logement mais également de la nécessité d'un aménagement plus vertueux des territoires en luttant contre l'étalement urbain.

Plusieurs leviers doivent être activés pour lutter efficacement contre la vacance:

- mettre en place une fiscalité incitative en utilisant la possibilité donnée aux collectivités de majorer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation sur les territoires tendus ou de mettre en place cette taxe sur les territoires qui n'y sont pas soumis ;

- soutenir les opérations de réhabilitation dans l'ancien, plus complexes et coûteuses et accompagner les propriétaires avec des moyens en ingénierie suffisants ;

- renforcer l'observation et la fiabilisation des données disponibles pour mieux les mobiliser, notamment à travers l'outil Zéro logement vacant.

CONTACTS

+ **logementdinsertion.org**
+ contact@logementdinsertion.org