

Municipales 2026

LOGEMENT ABORDABLE : NOS SOLUTIONS OPÉRATIONNELLES POUR LES COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS



fapil

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

AVANT- PROPOS

La crise du logement touche aujourd'hui un nombre croissant de ménages et particulièrement les plus fragiles. Des centaines de milliers de ménages sont en situation de mal-logement ou d'insécurité résidentielle : 7 Français sur 10 affirment qu'il est devenu difficile de se loger dans leur commune [sondage Odoxa - 18 novembre 2025].

Cette crise a des répercussions directes sur les territoires : difficultés à répondre aux besoins des habitants ou à attirer de nouveaux ménages, vacance de logements, dégradation du parc de logements, mais aussi des difficultés pour les entreprises à recruter et maintenir les compétences indispensables au dynamisme local. Les besoins ne se limitent pas aux grandes villes, les communes moyennes et rurales sont également confrontées à ces défis majeurs.

Face à ces constats, le logement d'insertion porté par nos associations, avec le soutien des collectivités, apporte des réponses concrètes et opérationnelles. Il permet de produire et de mobiliser des logements financièrement accessibles,

adaptés aux besoins et assortis d'un accompagnement social, là où le marché classique montre ses limites.

Dans ce contexte, les communes et intercommunalités occupent un rôle central. À travers leurs compétences en matière d'habitat, d'urbanisme et de solidarité, elles disposent de leviers essentiels pour garantir le droit à un logement digne et faire du logement un vecteur de stabilité, d'inclusion sociale et de cohésion territoriale.

Ce livret liste un panel d'outils à la disposition des élu.es des territoires. Quelle que soit la taille de sa commune ou de son intercommunalité, les élu.es peuvent agir pour un logement digne et durable pour tous.

*Camille Régis,
Délégue générale de la Fapil*



*Tout le monde
a droit à un
logement, c'est
aussi simple
que ça !*

DÉVELOPPER LE PARC PRIVÉ À VOCATION SOCIALE

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

- **Assurer une programmation pluriannuelle en faveur de l'IML**
 - Définir des objectifs de développement de l'intermédiation locative en mandat de gestion et en sous-location, particulièrement dans les communes SRU, dans le cadre des PLH
 - Formaliser les relations entre délégations locales de l'Anah, collectivités territoriales et acteurs de l'IML par des chartes d'engagement réciproques
- **Soutenir les Agences immobilières à vocation sociale (AIVS®)**
 - Soutenir financièrement les AIVS®
 - Apporter un soutien logistique aux AIVS® pour capter davantage de logements :
 - campagne de communication menée conjointement par les services de l'Etat, les communes, l'Anah et les AIVS® ;
 - mise en place d'une plateforme de captation coordonnant les actions des acteurs de l'IML ;
 - ouverture de l'accès à la plateforme Zéro logement vacant ;
 - association aux démarches de lutte contre la vacance.
 - Déroger à l'obligation du permis de louer lorsque le bien est confié à une AIVS® (EPCI)
- Confier aux AIVS® la gestion de biens vacants de la collectivité dans le cadre d'une convention de mandat : cela permet de créer du logement abordable pour les habitants à partir du patrimoine existant et de garder le logement en bon état le temps de cette gestion.
- **Renforcer la Prime à l'intermédiation locative**
 - Abonder à l'aide existante avec la possibilité de prendre en charge les honoraires de gestion en mandat de gestion et de la calculer sur la base d'un différentiel de loyer la première année.
- **Renforcer les aides à l'amélioration de l'habitat** pour les propriétaires qui s'engagent dans l'intermédiation locative dans le cadre des Pactes territoriaux ou des OPAH.
- **Sécuriser les bailleurs solidaires en abondant aux Fonds de sécurisation existants**

AGIR POUR UNE RÉGULATION JUSTE ET DURABLE DU PARC LOCATIF

- **Impulser la création d'un Observatoire Local des Loyers** lorsqu'il n'y en a pas déjà sur le territoire pour analyser les loyers pratiqués dans le parc locatif privé et disposer d'une base plus juste pour le calcul des loyers conventionnés.
- **Mettre en place et faire respecter l'encadrement des loyers** en améliorant l'information des locataires, en garantissant des services d'appui aux locataires s'ils souhaitent faire un recours ou encore en instituant un organe de contrôle pour vérifier l'application des dispositions issues du classement en zone tendue.
- **Adapter la fiscalité locale :**
 - Augmenter la Taxe d'habitation sur les logements vacants ;
 - Augmenter la Taxe d'habitation sur les résidences secondaires.
- **Utiliser les outils disponibles pour réguler la location meublée touristique :**
 - Mettre en place des quotas de meublés touristiques ;
 - Abaisser le nombre maximal de jours de location autorisés pour les résidences principales ;
 - Soumettre à autorisation préalable tous types de locaux qui ne seraient pas à usage d'habitation ;
 - Prévoir dans le PLU des zones (U ou AU) dans lesquelles toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale ;
 - Mobiliser les moyens humains nécessaires pour lutter contre les locations illégales.

SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

- **Développer une vision pluriannuelle de l'offre de logements très sociaux en MOI**
 - Associer les organismes MOI dans les démarches de planification (PLU, PLH) ;
 - Intégrer des objectifs en matière de PLAI Adapté dans le cadre des documents de programmation, y compris au sein des Plans pluriannuels d'intervention (PPI) des Etablissements publics fonciers (EPF) dans l'objectif d'encourager les partenariats entre les EPF et les organismes MOI ;
 - Définir des objectifs spécifiques pour la MOI dans le cadre des Pactes territoriaux ou des OPAH.
- **Assurer un financement public important, et indispensable, à la création de nouveaux logements sociaux financés au travers du PLAI Adapté (PLAI A) et du dispositif Anah MOI de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).**
 - Assurer une souplesse d'utilisation des enveloppes, notamment du Fonds national des aides à la pierre (FNAP), au niveau local et la possibilité de dépasser les plafonds de financement, au cas par cas pour des opérations difficiles à équilibrer ;
 - Bonifier certaines opérations rencontrant structurellement des surcoûts : acquisitions-améliorations, petites opérations de moins de six logements, opérations en lots de copropriété, opérations sur des bâtiments aux contraintes spécifiques ;
 - Majorer les aides de l'Anah et/ou distribuer des primes complémentaires.
- **Confier à des organismes MOI la réhabilitation et la gestion de biens dégradés et vacants appartenant à la collectivité pour lui permettre de conserver un patrimoine de qualité et mieux géré.**
- **Identifier les logements vacants dégradés du parc privé grâce à l'outil public Zéro Logement Vacant et informer les propriétaires de la possibilité de faire réhabiliter leur bien par des organismes MOI.**
- **Faciliter l'acquisition de la pleine propriété de logements pour les organismes MOI en vendant leur patrimoine en dessous des prix des domaines ou en utilisant leur droit de préemption.**
- **Accorder une garantie d'emprunt aux organismes MOI.**

PROPOSER UN ACCOMPAGNEMENT ET UN ACCÈS AUX DROITS À TOUTES ET TOUS

- **Garantir une réelle relation partenariale avec les associations**
 - Mettre fin à la logique de marché public et privilégier le recours aux subventions (moins de lourdeurs administratives et plus de temps pour se consacrer aux missions premières de l'association, plus de liberté associative, moins de mise en concurrence entre les organismes non lucratifs...);
 - Aller vers des conventions de financement pluriannuelles pour sécuriser les associations et contribuer à la stabilisation des équipes ;
 - Accorder de la souplesse dans la durée et la nature des accompagnements éventuellement financés ;
 - Mettre en place les conditions de renforcement de la relation partenariale entre les différents acteurs en favorisant les échanges et en développant la co-construction de solutions.
 - Privilégier des évaluations qualitatives et approfondies des actions (co-construites avec les professionnels, usagers, et acteurs du territoire) plutôt qu'un suivi administratif.
- **Infuser des bonnes pratiques au sein des commissions de médiation DALO pour une bonne application de la loi.**

GARANTIR UN LOGEMENT DE QUALITÉ : RÉNOVER LE PARC DE LA COLLECTIVITÉ ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

- **Développer le dispositif du Permis de louer sur tout ou partie de la commune, en excluant de cette obligation les biens gérés par les Agences immobilières à vocation sociale (AIVS®).**
 - Sanctionner les propriétaires qui louent sans déclaration ou autorisation préalable, si besoin faire réaliser d'office des travaux, voire faire démolir des bâtiments non conformes aux règles d'urbanisme présentant un risque pour la sécurité ou pour la santé.
- **Mobiliser des outils coercitifs pour lutter contre l'habitat dégradé**
 - Mobiliser le droit de préemption urbain ;
 - Exproprier certains immeubles insalubres ou menaçant ruine (expropriation loi Vivien).
- **Utiliser les nouveaux outils disponibles pour lutter contre l'habitat indigne issus de la loi du 9 avril 2024**
 - Exproprier les immeubles indignes à titre remédiable ;
 - Pour les petites et moyennes collectivités : prendre conseil et obtenir des moyens d'ingénierie de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) ;
 - Demander un diagnostic structurel des immeubles situés dans des zones d'habitat dégradé ou ancien aux frais des propriétaires en cas de doute sur la solidité de certains bâtis ;
 - Lutter contre les marchands de sommeil : fixer des exigences de décence plus fortes pour les colocations à baux multiples afin d'éviter que les marchands de sommeil procèdent à des divisions informelles d'appartements pour y entasser des ménages.

*Faisons des solutions locales
la réponse au mal-logement !*

www.fapil.fr



6, avenue du
Professeur
André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.fr

