Echanges thématiques - Crises du logement et des solidarités : quels constats, quelles coopérations en Île-de-France ?

5 juin 2026 – Fabrique de la Solidarité, Paris

Suite à l'assemblée générale ordinaire, et sur proposition des administrateurs de l'association, une matinée d'échanges thématiques a été organisée, en complémentarité des tables rondes organisées à l'occasion de la journée régionale de l'AFFIL, traditionnellement en fin d'année, et qui prendra cette année la forme d'une matinée d'échanges.

10h15 – 11h15 - Présentation par l'APUR de l'étude Errance et marginalités dans le Grand Paris

L'Apur (Atelier parisien d'urbanisme) est intervenu dans un premier temps pour présenter son étude sur l'errance et les marginalités dans le Grand Paris. Le support de présentation est accessible sur le site de l'AFFIL. L'étude dans son intégralité est disponible sur le site de l'APUR.

11h15 – 12h30 - table ronde "Bailleurs sociaux et associations en Île-de-France : quelles coopérations face à des crises désormais structurelles ?

En présence de :

- Thierry Asselin, Directeur des politiques urbaines et sociales de l'USH,
- Aurélie El-Hassak Marzorati, Dirigeante associative
- Cédric Loret, Co-président de la commission Gestion sociale et attributions de l'AORIF et directeur général délégué à l'habitat social du groupe Polylogis.

Introduction par Bruno Rousseau, vice-président de l'AFFIL

- Constat au niveau de l'AFFIL que le monde associatif et le monde Hlm sont fragilisés, pour différentes raisons (tensions sur les modèles socioéconomiques, évolutions au niveau du public accueilli, accompagné et logé, etc.), alors que les besoins à couvrir sont importants.
- Les capacités à agir des bailleurs sociaux et des associations sont donc réduites voire compromises sur certains aspects, ce qui peut générer des difficultés dans le partenariat. Dans une période difficile, la coopération peut être interrogée et mise à l'épreuve, alors même qu'elle doit être au cœur des réflexions de l'AFFIL, puisque le partenariat monde hlm / monde associatif est l'ADN de notre association
- L'enjeu principal de cette table ronde est donc de pouvoir approfondir le dialogue, évoquer sans tabou les difficultés, les enjeux, mais aussi d'évoquer les leviers à mobiliser pour renforcer le partenariat.

De quelles crises parle-t-on ? Des crises multiples : sur le plan économique, social, politique, écologique, mais aussi crise de l'accueil, etc. Certaines crises sont récentes, d'autres crises sont devenues tellement structurelles qu'elles sont désormais une réalité durable. Comment tout cela

impacte le monde Hlm ? les associations du secteur AHI et du logement accompagné ? Quels points de vue des différents secteurs qui composent l'AFFIL ?

Aurélie El Hassak – Marzorati :

Le monde associatif est en difficulté, la situation est grave. La première difficulté est d'ordre financière. Elle se traduit par des plans de sauvegarde de l'emploi, y compris dans des grandes associations, et peut conduire à la disparition de petites associations. Ces difficultés financières et économiques nous obligent à repenser notre mode de fonctionnement, nos activités, afin d'éviter des plans de sauvegarde de l'emploi. Les associations continuent à faire, les besoins sont là mais nous disposons de moins de moyens pour agir. Il y a de plus en plus de personnes pauvres en France, par rapport à il y a 30 ans. Nous mobilisons des bénévoles, mais ils ne remplacent pas les salariés qui ont des compétences et des diplômes (CESF, assistants sociaux, éducateurs spécialisés, etc.). Et pourtant, le système pousse à rogner sur ces moyens humains.

La deuxième difficulté, c'est que l'Etat aujourd'hui n'a pas une vision claire des réponses que les associations doivent apporter, tout en nous confiant des responsabilités conséquentes sans nous donner une feuille de route claire et les moyens qui vont avec. Tous les ans, les associations doivent rediscuter des moyens dont elles vont disposer. Il y a une crise institutionnelle, liée également à l'instabilité politique et gouvernementale, qui fait beaucoup de mal au monde associatif.

Nous sommes dans une crise de la vocation, une crise sociale, une crise institutionnelle, une crise de la vision, alors que la pauvreté augmente.

Nous souffrons par ailleurs d'une crise de valeurs dans le monde associatif. Nous sommes obligés d'aller chercher des financements privés dans le contexte actuel. De ce fait, des administrateurs issus du monde économique intègrent les associations et viennent perturber nos philosophies, nos projets associatifs. Par exemple, on nous parle d'étude d'impact plutôt que d'humain.

Cédric Loret :

Les déséquilibres que l'on constate sur l'hébergement se retrouvent également dans le secteur du logement social, avec un déséquilibre entre l'offre et la demande en Île-de-France, du fait d'une crise de l'offre. Nous sommes l'une des régions les plus tendues au niveau européen, qui connait de fortes dynamiques spéculatives sur l'immobilier. Les conditions de financement pour produire les logements sociaux sont extrêmement complexes. Dans ce contexte, la solution est avant tout dans le parc existant mais celui-ci ne connaît plus de rotation, ce qui a des effets délétères sur les publics les plus fragiles, mais aussi pour les jeunes. Au fil du temps, le logement social qui avait vocation à être un tremplin est devenu une solution pérenne. Si on construit davantage, cela aura une inflexion sur la rotation mais cela ne peut pas être la seule solution. Il y a 933 000 demandeurs en Ile-de-France pour 60-70 000 attributions, dont 1/3 de demandeurs sont locataires du parc Hlm. Cela interroge sur la fluidité du parcours que les acteurs doivent pouvoir apporter.

La crise écologique pèse aussi sur le modèle des bailleurs sociaux. Nous avons des injonctions à produire plus, mais aussi à réhabiliter plus vite, ce sont des objectifs légitimes fixés par la loi, pour lesquels les bailleurs sociaux ont impulsé une dynamique depuis plusieurs années. Cela n'est pas sans effet sur les moyens consacrés au développement : si on met plus de fonds propres dans les réhabilitations énergétiques, il y a moins de ressources dans l'offre nouvelle de logements sociaux.

La crise des finances publiques diminue par ailleurs les crédits alloués au logement : les aides directes et les subventions n'existent plus. Les bailleurs sociaux contribuent au FNAP, et ensuite attendent que l'Etat veuille bien leur accorder un agrément, ou pas. Nous faisons face aussi à un désengagement des collectivités territoriales (qui pouvaient apporter des aides directes, mais aussi des garanties d'emprunt). Cela nous force à faire des arbitrages entre produire et réhabiliter, qui mettent en tension les organismes, les professionnels, et mettent en concurrence les locataires en place, les personnes en demande de logement.

Notre fragilité est aussi liée aux tensions géopolitiques actuelles, qui ont un impact sur les coûts de production, de réhabilitation, de l'énergie et donc sur nos locataires. Cela a aussi un impact majeur sur le financement du logement social par le livret A : le livret social a multiplié par 6 son taux d'intérêt. Cette instabilité a un impact sur le modèle économique, et donc sur la capacité à répondre aux besoins.

Thierry Asselin :

On évoque la crise du logement depuis des années, on le voit bien à travers l'étude de l'APUR. Il y a eu des hauts et des bas, mais on n'a pas l'impression que ça ait beaucoup changé depuis 20 ans. Néanmoins, la notion de crise a ses limites. Si on en revient aux définitions, la crise désigne quelque chose de brutal et de soudain, qui appelle des actions de court terme, ce qui ne correspond pas à la crise du logement, puisque c'est un phénomène durable sur lequel l'USH alerte aux côtés de ses partenaires depuis de nombreuses années. Nous sommes dans une pénurie structurelle donc il ne faut pas que des réponses immédiates mais se remettre dans une perspective de long terme pour accompagner tous les acteurs.

En plus de la crise sociale et économique, il y a aussi une crise démocratique, des valeurs. On perd le sens de ce que l'on fait. La notion de solidarité est par exemple de moins en moins partagée, on a de plus en plus tendance à invoquer la responsabilité individuelle et à rendre les individus responsables de leurs difficultés. Nous faisons face à une crise de la solidarité.

Face à cela, il faut mener le combat des idées. Le logement n'est pas un luxe mais un droit fondamental, qui ne doit pas dépendre d'une forme de « vertu » ou être une « récompense ». Être un pays moderne, démocratique, c'est aussi traiter bien tout le monde, de loger les personnes qui vivent dans notre pays. Il faut remettre les valeurs d'égalité, de solidarité, de fraternité, sur le dessus de la pile, et ensuite on peut réfléchir aux propositions techniques. Les débats à l'occasion de l'élection présidentielle peuvent être l'opportunité de remettre le débat au bon niveau.

Le modèle du logement social français est par ailleurs mis à l'épreuve. Il fait face à des besoins qui changent, des personnes isolées, avec des difficultés qui se cumulent, des besoins de typologie qui ne correspondent pas toujours à l'offre existante. Mais le modèle du logement social français est un modèle robuste et résilient même s'il est ébranlé ces derniers temps. Beaucoup de pays nous l'envient. Il faut redire que ça marche même si on n'est pas au rendez-vous des attentes de tout le monde. C'est un dispositif qui est puissant et si on choisit de le soutenir et de l'aider, on peut faire des actions incroyables, de même avec les acteurs associatifs. Nous ne sommes pas démunis de compétences mais il faut choisir vers où on va.

On a donc un contexte de crises multiples, certaines tellement structurelles qu'il faudrait plutôt parler d'un nouveau cadre d'action dégradé, et d'autres conjoncturelles mais qui se succèdent tellement qu'on pourrait parler d'un nouveau paradigme de « crises ». Dans ce contexte, quelles collaborations entre bailleurs sociaux et associations ? Quel impact des crises sur chaque partie, et sur le partenariat qui les relie ?

Thierry Asselin :

Le partenariat bailleur / association fait partie de la culture du secteur, il est ancré depuis un certain temps, en matière de logement familial, avec la prévention des expulsions, les questions de développement social et urbain, d'insertion, mais aussi en matière de logement accompagné. Ce qui a changé, c'est que les organismes Hlm font face à une évolution assez forte des publics logés : plus seuls, plus âgés, plus pauvres, plus fragiles, plus divers. Or, la mission historique des bailleurs, c'est de loger, en s'adaptant aux publics accueillis, et donc en développant des missions sociales, avec le recrutement de CESF. Mais cette mission est d'autant mieux réalisée que les bailleurs s'associent avec des acteurs compétents, des associations qui maîtrisent l'accompagnement.

Forcément, on n'est pas dans les mêmes modèles économiques. Les bailleurs sociaux ont une vision du temps très long, investissements calculés sur 50 ans. Les associations réfléchissent à leur budget annuel. Donc c'est parfois compliqué. Mais il faut poursuivre le dialogue pour voir comment on travaille ensemble à partir d'une compréhension réciproque. L'enjeu est de trouver un mode de partenariat équilibré pour tout le monde, que chacun soit conscient des problématiques des uns et des autres.

Aurélie El Hassak – Marzorati :

Les associations sont de fait les clientes des bailleurs sociaux. Il y a un manque de cohésion des intelligences entre bailleurs et associations, le partenariat est aujourd'hui en retrait. Nous gagnerions à travailler ensemble sincèrement. Il y a certaines problématiques majeures que les associations maîtrisent et pas forcément le bailleur social (par exemple en matière de santé mentale). Aujourd'hui, loger ne suffit plus. Il faudrait que l'on puisse se dire à quoi pourraient ressembler le logement social et l'hébergement de demain. Les associations sont soumises à des acteurs privés, par exemple en matière d'hébergement : le secteur privé propose des prix indécents aux associations, qui auraient besoin de davantage travailler avec les bailleurs sociaux. A quel moment le monde Hlm et le monde associatif vont-ils se retrouver pour faire front face à l'Etat ? Le logement social et le logement adapté ont besoin de continuer à exister, car les personnes dans ces logements ont besoin d'une réponse adaptée.

Cédric Loret :

Les bailleurs sociaux ont une mission d'utilité sociale, mais ce sont aussi des entreprises qui doivent fonctionner : si on laisse s'installer les impayés, c'est à la fois mauvais pour les locataires mais aussi pour les bailleurs. Thierry rappelait ces temporalités très différentes entre bailleurs et associations, qui nécessitent davantage de dialogue. Nous avons besoin de créer un climat de confiance, de dépasser nos contraintes respectives, c'est tout le rôle de l'AFFIL. Il faut être clair sur la répartition des compétences, qui fait quoi. Le bailleur loge, gère l'immobilier, attribue et travaille sur le peuplement. Le bailleur c'est le médecin généraliste, l'association la spécialiste. Les questions de santé mentale par ex, qui émergent dans le parc social, ne peuvent pas être traitées par les bailleurs, qui sont démunis face à ces questions.

Il y a une complémentarité forte entre le secteur associatif et les bailleurs sociaux, il ne faut pas se tromper de combat en opposant les uns aux autres. Par exemple, les associations qui ont maintenu leur recours contre l'Etat, concernant les questions d'attribution aux ménages du 1er quartile, ont mis indirectement les bailleurs sociaux sous pression, alors qu'il serait plus intéressant de se reposer la question de l'effectivité de cette loi.

La politique publique mérite d'être revue de fond en comble. Des efforts financiers ont été faits, mais il faut aller plus loin : plutôt que de financer énormément de nuitées hôtelières, il vaudrait mieux réorienter ces financements en investissement, pour développer de nouvelles structures, en s'appuyant sur les bailleurs sociaux et les associations.

Thierry Asselin :

Concernant l'hébergement, on aurait effectivement intérêt dans des logiques d'efficacité à faire des vraies structures d'hébergement plutôt que des nuitées hôtelières.

Par ailleurs, il faut garder que tout est plus intense en Ile-de-France qu'ailleurs. Mais néanmoins, l'Ile-de-France est le territoire qui est le meilleur score en termes d'accueil des DALO, des sortants d'hébergement etc. Le vrai sujet, c'est la pénurie.

L'Île-de-France a aussi des spécificités positives : par exemple l'AFFIL. Nous travaillons avec la FAS et nous nous questionnons sur le fait d'avoir un fonctionnement similaire dans d'autres régions.

La tension entre bailleurs sociaux et associations s'explique aussi au regard des problématiques d'accès au logement. La question des attributions est un champ de bataille avec des réservataires qui chacun veulent tirer la couverture à eux en fonction de leurs propres priorités. Notre objectif est bien de loger tout le monde dans notre modèle généraliste mais pour ça il faut lutter contre la pénurie. Cela nécessite une intervention sur le secteur du logement en entier. Les bailleurs ont 170 milliards de dettes auprès de la Caisse des Dépôts qu'ils doivent rembourser.

Sur la question du logement thématique, il faut que l'on continue à rapprocher les acteurs pour qu'ils se parlent. Il y a des bailleurs qui ont quelques résidences et donc n'ont pas forcément l'organisation pour dialoguer avec leurs partenaires associatifs. Or le bailleur n'a aucun intérêt à ce que le gestionnaire soit en difficulté.

Nous entendons pas mal de bailleurs sociaux, un peu partout en France, qui sont préoccupés, qui rapportent que les associations sont en difficulté, y compris sur des projets comme ceux financés par le FN AVDL, mais aussi en lien avec des difficultés dans d'autres secteurs (ex. IAE). Les bailleurs sont inquiets de la fragilisation du secteur associatif, sans être en mesure de pouvoir forcément les soutenir davantage.

Dans les faits, d'accompagner des ménages avec des problématiques de santé, d'insertion, etc., c'est une mission plutôt régalienne, que l'Etat confie au couple associations / bailleurs. On ne peut pas juste prendre acte que les financements baissent. L'Etat a raison de sous-traiter aux associations, mais il faut qu'il soit cohérent dans la durée, et qu'il continue à mettre un peu d'argent pour éviter que des personnes récemment logées se retrouvent à la rue, que d'autres restent sans domicile pendant des années, etc. C'est l'Etat qui doit être garant de la solidarité nationale.

L'objectif de cette table ronde était de pouvoir échanger de manière lucide sur les difficultés rencontrées par l'ensemble des acteurs, bailleurs comme associations. On voit que certaines tensions sont "historiques", avec des enjeux sur la coopération entre bailleurs et associations qui sont par exemple partagés de longue date au sein des espaces de travail de l'AFFIL. Pour autant, dans la période actuelle, les difficultés accrues de chaque partie nourrissent des tensions plus importantes. Il y a donc un enjeu fort à préserver notre partenariat, mais aussi à le renforcer, à le développer, à le réinventer. Quelles pistes d'action communes ?

Cédric Loret :

Il faut se mettre d'accord sur le fait que les solutions ne se feront pas en opposant les publics. Les associations et bailleurs ont des combats communs qui doivent être poursuivis, sur l'accès au logement des plus fragiles : il faut sortir des logiques où on oppose de plus en plus les ménages, les publics, alors que nous notre rôle de bailleur social, c'est de conserver cette fonction universaliste.

Dans une logique où il y a de moins en moins d'aides publiques, il faut faire de la péréquation afin de continuer à développer une offre très sociale tout en gardant une fonction généraliste du logement social, avec un modèle économique robuste. En particulier, il y a certains produits qui ont le mérite de faciliter le passage de l'hébergement à un logement pérenne, comme les pensions de famille qui sont un produit particulièrement vertueux. Il faut aussi continuer à développer des projets financés dans le cadre du FNAVDL, en matière de santé mentale, pour les jeunes majeurs qui sortent de l'ASE, les femmes victimes de violences, etc. Il faut aussi apporter des solutions sur une autre façon de penser la politique d'hébergement et du logement, sortir des logiques de court-terme, qui démontrent une incapacité à penser l'hébergement dans les solutions immobilières que les bailleurs sociaux ont capacité à créer. Pourquoi ne pas remplacer les CHRS par un produit pérenne dans une structure immobilière gérée par un organisme Hlm ?

Aurélie El Hassak – Marzorati :

Cela fait vingt ans qu'on parle des pensions de famille et du Logement d'abord. Aujourd'hui, on voit que les pensions de famille sont très mises en avant, mais ça restera modique face au volume des besoins, il faut inventer autre chose, d'autant qu'on a des difficultés à monter des pensions de famille.

Il y a des partenariats qu'il faudrait généraliser. Par exemple, le CASP a un partenariat d'avenir avec la RIVP, afin de mieux accompagner les personnes logées côté bailleur. Le partenariat repose sur un système de tiroir où en fonction du besoin identifié par le bailleur, des réponses sur mesure peuvent être proposées. Ce type de projet à une échelle modeste mais très probant permet de repenser l'articulation entre monde associatif et monde Hlm. Ce dispositif est financé en partie par l'AAP Hlm accompagné et des fonds propres de la RIVP. Un autre exemple, c'est celui du partenariat réussi entre associations et monde Hlm dans les débuts de la guerre en Ukraine, avec l'afflux de réfugiés. A un moment donné, les bailleurs ont pu mobiliser les logements vacants. Ce type de réponses ponctuelles pourraient être réfléchies sur le long terme.

Il faut aussi systématiser davantage la présence d'associations dans les CA des bailleurs : cela permet d'avoir un espace où expliquer le fonctionnement (et les difficultés) du monde associatif, de coécrire des projets, etc. Il faut systématiser davantage le partenariat pour qu'il ne soit pas basé uniquement sur l'interconnaissance, le relationnel, l'envie de faire ensemble.

Thierry Asselin :

Il faut rappeler aux décideurs politiques, au niveau national comme local, que le logement et l'hébergement sont des droits fondamentaux, ainsi que la logique d'investissement social : le partenariat permet des coûts évités (par exemple dans la prévention des expulsions locatives). Il y a un travail de lobbying à poursuivre, à la fois auprès des collectivités locales (parfois des portes à réouvrir suite aux élections) et dans le contexte des présidentielles à venir. Le pire n'est jamais certain, il faut mener le combat, voir comment on peut remettre dans le débat public quelques principes, comme le fait que le logement est à la base de tout, un élément de réussite pour la France, et d'abord un sujet de vie au quotidien pour tout le monde. Il faut aussi se questionner sur jusqu'où doit-on jouer dans l'émotionnel ? Si l'accueil des Ukrainien.ne.s a aussi fonctionné, c'est du fait de cet aspect émotionnel.

Enfin, il faut continuer à valoriser les coopérations existantes et essayer de rester uni malgré les difficultés, en continuant à travailler des éléments de plaidoyer commun.