



16 JUIN 2026

Communiqué

Une hausse constante et inquiétante des impayés dans le logement accompagné

Depuis plusieurs années, l'Unaf étudie l'évolution des impayés en résidences sociales, indicateurs de la précarisation des publics mais aussi des difficultés économiques des gestionnaires. Si ceux-ci s'organisent pour prévenir les impayés afin d'éviter les surendettements irrécouvrables, ils sont évidemment dépendants des moyens octroyés pour assurer la gestion locative sociale propre au secteur du logement accompagné. Une nouvelle étude menée auprès des adhérents de l'Unaf objective cette augmentation des impayés, en particulier de plus de 3 mois, des résidents en place et une forte inquiétude des gestionnaires concernant le recouvrement des dettes des personnes ayant quitté les résidences sociales.

Une augmentation confirmée des impayés

La tendance de ces dernières années se confirme : les impayés augmentent sans discontinuer. Sur le panel de réponses, en mettant de côté les dettes des résidents partis, le taux d'impayés (rapport entre le montant des impayés et le total des recettes locatives) est en moyenne **de 4,41 % en 2025** (il était de 4,28 % en 2024).

Des impayés de moins de 3 mois souvent liés à des retards administratifs

La part de personnes en situation d'impayés de moins de 3 mois a augmenté entre 2024 et 2025 (40 % contre 35 %). Ces impayés sont majoritairement liés à des **temps longs de traitements administratifs** : temps de traitement de dossiers APL (malgré les améliorations constatées avec le déploiement du système IDEAL-CAF), Visale ou FSL par exemple...

Si ces impayés sont résorbables la plupart du temps, ils obligent les gestionnaires à faire des avances de trésorerie.

Une part largement majoritaire des impayés de plus de 3 mois

Cet indicateur est particulièrement important, car, au-delà de ce délai, le recouvrement devient plus complexe pour les gestionnaires. Ces **dettes de plus de 3 mois** représentent une **part largement majoritaire : 83 % du montant total des impayés**.

Les gestionnaires qui relèvent moins de dettes de plus de 3 mois mettent en avant la garantie VISALE qui, lorsqu'elle peut être mise en œuvre, reste un élément indispensable pour la sécurisation du parcours des personnes les plus fragiles, mais aussi pour les gestionnaires.

Profil des personnes concernées par un impayé

L'analyse du profil des personnes concernées par un impayé n'est pas aisée mais on peut noter :

- les conséquences sur les impayés des **non-renouvellement de titres de séjour** ou des temps longs de traitement des renouvellements sont immédiates : difficultés à conserver ou trouver un emploi entraînant logiquement des difficultés financières ;
- **la précarisation croissante globale des résidents**, même chez les personnes en activité : depuis l'année dernière, l'Unafop constate que les personnes en activité sont globalement davantage touchées par un impayé que les personnes aux minima sociaux. Cela traduit la précarisation de l'emploi : ressources faibles et/ou irrégulières, en raison notamment de contrats précaires, de temps partiels ou d'intérim.

Pour les personnes sans activité, des retards dans l'ouverture des droits sociaux ainsi que des difficultés administratives récurrentes sont évoqués.

Une forte inquiétude concernant les dettes des personnes ayant quitté le logement accompagné

Les dettes des personnes parties sont plus importantes que celles des personnes présentes, ce qui peut s'expliquer notamment par le taux de rotation élevé dans le secteur du logement accompagné. Cette situation peut conduire rapidement à des pertes locatives définitives, car une fois la personne partie, les actions en recouvrement sont rarement suivies d'effet.

Le recouvrement des dettes est donc un enjeu fort pour les gestionnaires et se confronte aux organisations propres des gestionnaires en matière de ressources humaines dans un contexte mouvant (turn-over important et besoins répétés de formation) qui ont des impacts directs sur l'efficacité des mesures.

Les attentes de l'Unafop

En 2025, le constat partagé par tous les acteurs du logement d'une hausse des impayés avait conduit la Ministre du logement à proposer un plan d'action pour prévenir et traiter les impayés. Ce plan étant resté sans suite, l'Unafop est favorable à la reprise de ce travail qui a dû s'arrêter à l'automne en raison du contexte politique instable.

À l'occasion des réunions de l'Observatoire national des impayés en 2025, plus réuni depuis l'arrivée du Ministre Vincent Jeanbrun, l'Unafop, en lien avec les Acteurs du Logement d'Insertion (ALI), avait formulé plusieurs pistes d'amélioration et propositions aux services de l'Etat, portant notamment sur le rôle des CAF, les moyens donnés aux gestionnaires pour assurer leur mission de prévention des impayés ou encore d'étendre la garantie VISALE à l'ensemble des salariés sans limitation d'âge.

En savoir plus sur l'étude :

L'étude porte sur l'analyse de 37 structures gérant plus de 80 000 logements. Il leur était demandé de renseigner les volumes et pourcentages constatés au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2025, en spécifiant les profils des personnes logées les plus fortement touchées.

À PROPOS DU LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

Le terme de logement accompagné recouvre toutes les solutions de logement très social proposant une gestion locative sociale, un accompagnement adapté selon les situations des personnes et des prestations variées. Pour l'Unaf, celui-ci comprend les résidences sociales, les résidences jeunes actifs, les pensions de famille, les résidences accueil, les foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants.

À PROPOS DE L'UNAFO

L'[Unaf](#), Union professionnelle du logement accompagné, rassemble les initiatives près de 200 acteurs, qui gèrent 155 000 logements (résidences sociales, pensions de famille, résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants) et qui permettent aux personnes en situation de précarité d'accéder à un logement et de s'y maintenir. L'Unaf représente ses adhérents, anime et structure le réseau, contribue à la professionnalisation du secteur, et s'implique dans l'évolution des politiques publiques du logement.

CONTACT

Jordan CHEVREAU - Responsable de la communication

jordan.chevreau@unaf.org

06.28.01.06.97