



Madame Delphine JOLY

Directrice

**Direction régionale de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités**

6 rue Gustave Adolphe Hirn

67085 Strasbourg cedex

Metz, le 25 juin 2026

N/REF.UR/25 06 26/AR/MC/JC

Affaire suivie par : Diala ZIDOUN (Courriel : d.zidoun.arelor@union-habitat.org Tél : 06 74 52 90 63)

Objet : Courrier d'alerte relatif aux orientations 2026-2028 de la DIHAL (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) concernant l'intermédiation locative (IML) dans le parc social.

Madame la Directrice,

Ce courrier vous est adressé afin d'attirer votre attention concernant **la décision de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) de réduire à 10 % la part des places en intermédiation locative (IML) dans le parc social d'ici 2028**, en débutant la diminution dès cette année.

Cette démarche est engagée conjointement par **l'Union Régionale Hlm du Grand Est** représentant l'ensemble des bailleurs sociaux du Grand Est via les associations territoriales **Arca, Areal et Arelor Hlm**, de la **Fédération des Acteurs de la Solidarité du Grand Est (FAS)**, de **l'Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO)**, de **l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes du Grand Est (URHAJ)**, **l'Union régionale interfédérale des œuvres et organismes privés non lucratifs sanitaires et sociaux (URIOPSS)**, du collectif **ALERTE Grand Est** et de la **Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL)**.

Si nous partageons pleinement l'objectif de prioriser la mobilisation du parc privé à vocation sociale conformément à l'instruction du 4 juin 2018, nous tenons néanmoins à vous alerter sur les effets en cascade produits par cette orientation de la DIHAL portant sur la suppression de places IML dans le parc social.

En effet, pour le Grand Est, les réalités de notre territoire sont les suivantes : **les places en IML dans le parc social représentent 54,27 % de l'ensemble des places existantes sur la région**. Ceci s'explique notamment par le fait que les acteurs associatifs sont confrontés à des territoires où la pression est tellement forte que la captation dans le parc privé est très difficile.



Par ailleurs, le dispositif fiscal Loc'Avantages, outil de mobilisation du parc privé à des fins sociales, est en l'état peu attractif pour les propriétaires et de plus incertain, l'expérimentation ayant été reconduite de façon temporaire jusqu'à fin 2027.

En outre, les loyers en IML dans le parc privé, même lorsque le logement est conventionné, sont inaccessibles pour un certain nombre de ménages. Avec des loyers plus bas, l'IML dans le parc social permet en l'état, de loger les personnes les plus précaires du fait du nombre insuffisant de logements très sociaux (PLAi – PLAi Adapté) et des prix dérégulés du parc privé. La fin de toute captation dans le parc social accentuera davantage la pression sur les dispositifs d'hébergement, en contradiction avec la philosophie du Logement d'Abord que nos associations mettent en œuvre.

A cela s'ajoute le fait que dans certains territoires, l'état de dégradation du parc privé ne peut permettre d'accueillir des ménages dans des conditions dignes. Il est essentiel de limiter le coût des charges pour les ménages les plus fragiles. Dans le Grand Est, 826 000 ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique (Insee, 2023).

Dans le même temps, il existe de la vacance dans le parc social à certains endroits. Les orientations nationales visant à porter à 90 % la captation dans le parc privé, en limitant à 10 % le recours au parc social, apparaissent difficilement atteignables dans de nombreux territoires. Ces réalités mettent en évidence la nécessité d'une approche territoriale pour apprécier d'éventuels glissements de places, les solutions de logement variant selon l'offre disponible et les ressources des ménages.

La fermeture de 2 817 places en 3 ans engendrerait :

- **Des ménages qui ne pourront pas se loger** car ils ne sont pas éligibles au logement social en raison de leur situation administrative ou économique. Cette situation aurait pour conséquence un allongement des durées de prise en charge dans les dispositifs d'hébergement, une limitation des perspectives d'insertion par le logement et un risque accru de rupture de parcours résidentiel. Ces évolutions interviennent en outre dans un contexte où les publics accueillis présentent des situations de plus en plus complexes, ce qui renforce les besoins d'accompagnement, sans que les moyens correspondants soient garantis.
- **Un accroissement des difficultés financières des acteurs associatifs** qui subissent déjà une fragilisation de leur modèle économique avec des baisses de subventions, la fin de l'exonération de la taxe d'apprentissage, l'évolution des conventions collectives du secteur ou encore l'inflation. De plus, la trajectoire financière annoncée, avec une diminution significative des financements, autour de 1 700 € par place, remet en cause l'équilibre économique des actions menées par les associations, et de fait la soutenabilité sociale et financière de l'IML. En effet, ces montants ne permettent plus de couvrir les coûts réels de gestion locative, ni les risques associés (vacance, impayés, remise en état). Au contraire, les nouvelles orientations relatives à la mise en œuvre de l'IML dans le parc privé nécessitent de renforcer les leviers de captation qui passent notamment par le renforcement des moyens alloués à cette mission.

- **Un renforcement de la crise des vocations et de la non-attractivité des métiers du travail social** avec des licenciements économiques potentiels ou des fins de CDD de travailleurs sociaux liés à l'arrêt du financement de l'IML dans le parc social alors même que les besoins d'accompagnement social augmentent et que les associations peinent à recruter en conséquence.
- **Des bailleurs sociaux qui contribuent indirectement à la fragilisation de leurs partenaires de travail de longue date** et qui ne pourraient assumer seuls l'accompagnement social des ménages concernés.

Confiants dans le soutien que vous voudrez bien donner à notre sollicitation, nous vous remercions de l'attention que vous portez à notre démarche et des mesures que vous pourrez prendre dans l'intérêt des acteurs associatifs, des bailleurs sociaux et des ménages concernés du Grand Est afin que cette orientation prise par la DIHAL puisse être réexaminée au regard des réalités de notre territoire. Notamment par la révision des objectifs de suppression des places IML sur les 3 prochaines années et prioritairement la suppression des places en 2026, qui viennent seulement d'être notifiées aux opérateurs.

Enfin, nous souhaiterions plus de clarté au niveau du territoire sur les conditions dans lesquelles l'IML peut être mobilisée dans le parc public, financée ou non par l'Etat, notamment à titre transitoire ou pour certains publics spécifiques. Par ailleurs, les associations ont besoin d'une clarification rapide des nouvelles règles de financement ainsi que d'un engagement concret de l'État en matière d'ingénierie, d'appui technique pour les accompagner dans le déploiement de l'IML parc privé.

Nous nous tenons à votre disposition afin de convenir d'un rendez-vous pour échanger plus amplement à ce sujet.

Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos salutations respectueuses.

Alain RAMDANI,



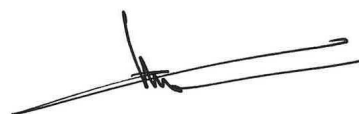
**Président de l'UR Hlm du
Grand Est et de l'Areal**

Michel CIESLA,



**Vice-président de l'UR Hlm du
Grand Est et Président de
l'Arelor Hlm**

Jacques CHAMBAUD,



**Vice-président de l'UR Hlm du
Grand Est et Président de
l'ARCA**



Olivier RIGAULT

Président de l'Unaf

Valérie ZMINKA

Co-Présidente de la FAS Grand Est

Camille REGIS

Déléguée générale de la Fapil

Alain MATHIEU

Président de l'URHAJ Grand Est

Christian UHLMANN

Président de l'URIOPSS du Grand Est

Jean Pierre BULTEZ

Représentant du collectif ALERTE Grand Est