

Communiqué de presse 12/02/2019

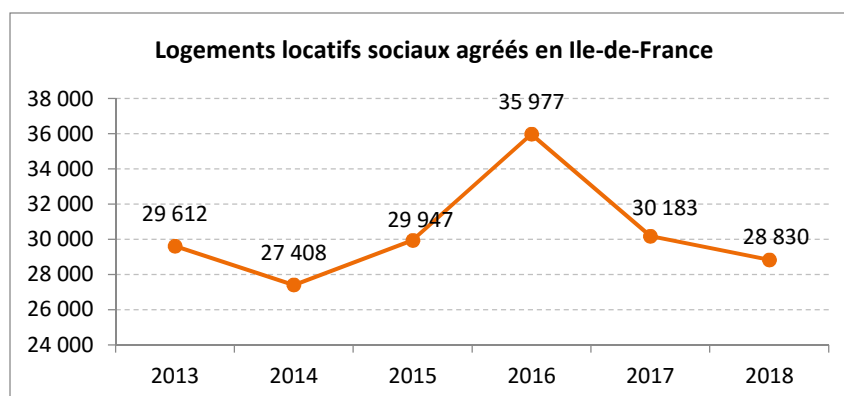
Une production francilienne de logements sociaux en baisse en 2018 et sous la menace d'un doublement de la RLS

En Ile-de-France, les besoins en logement abordable sont immenses : plus de 720 000 demandeurs sont aujourd'hui en attente d'un logement social - jeunes, familles, salariés, personnes âgées... - alors qu'il n'y a eu que 73 890 attributions en 2018. Donner les moyens aux organismes Hlm de développer leur patrimoine est essentiel pour permettre à plus de demandeurs d'accéder à un habitat abordable.

Une baisse de la production de logements sociaux en Ile-de-France pour la 2^{ème} année consécutive

En Ile-de-France, la baisse du nombre d'agréments de logements locatifs sociaux, déjà observée en 2017 (30 183 en 2017 pour 35 977 en 2016), s'est poursuivie en 2018 avec 28 830 agréments délivrés dont 8 862 PLAI, 10 602 PLUS et 9 366 PLS (Source : SISAL / DHUP-DRIHL IdF).

En deux ans, la production de logements sociaux a chuté de 20% en Ile-de-France. Il faut remonter à 2014 pour retrouver un nombre d'agréments inférieur à 29 000.



Source : SISAL / DHUP-DRIHL IdF

Le chiffre de production 2018 ne représente que 78% de l'objectif de 37 000 agréments annuels inscrit pour la durée du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH 2018-2023). Cet objectif, fixé au regard des besoins des franciliens, a été confirmé lors de la séance du CRHH du 13 décembre dernier. Si les représentants de l'AORIF ont soutenu cet objectif fondé sur les besoins, ils ont rappelé que son atteinte supposait que les organismes disposent des moyens financiers nécessaires (*communiqué de presse AORIF du 19/12/2018*).

Or, la baisse constatée de la production s'inscrit dans le contexte de réduction des capacités d'investissement des organismes résultant de la mise en place des mesures de la loi de finances 2018 : Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) compensant les baisses d'APL pour les locataires du parc social et hausse de TVA (de 5,5% à 10%) sur la construction sociale. Ces mesures ont contribué, dès leur annonce à l'été 2017, au ralentissement de la production.



Des organismes Hlm qui restent mobilisés malgré la mise en place de la RLS et la hausse de la TVA

La baisse de production en 2018 est toutefois modérée (-4,5%), si on la compare à celle de 2016 à 2017 (-17%), ce qui montre que les bailleurs sociaux franciliens restent fortement mobilisés. Et ce, dans un contexte où la construction globale de logements a nettement ralenti en 2018, après deux années de progression régulière : en Ile-de-France le nombre de logements sociaux et privés autorisés (89 200) a baissé de 9,3% par rapport à 2017 et celui des logements commencés (78 400) a baissé de 5,1%. La dynamique immobilière s'essouffle mais les organismes Hlm, avec une baisse de production plus modérée, résistent, en particulier concernant les logements en PLAI qui restent stables entre 2017 et 2018. L'effort d'adaptation des organismes et la mobilisation de mesures d'accompagnement de la Banque des Territoires (Caisse des dépôts et consignations) et d'Action Logement ont permis de limiter, en 2018, les impacts négatifs des mesures de la loi de finances. Mais les perspectives sont inquiétantes pour les années à venir.

La menace d'un doublement de la RLS en 2020

L'Union sociale pour l'habitat (USH) mène des discussions avec le Ministre du logement dans le cadre de la « clause de revoyure » pour évaluer les conséquences de la loi de finances 2018. A moyen terme la production de logements sociaux pourrait baisser de près de 40% (*Perspectives : l'étude sur le logement social* - édition octobre 2018, CDC). Face aux menaces supplémentaires que le doublement de la RLS tel que prévue par le Ministère des finances pour 2020 fait peser sur la production future de logements sociaux, l'USH a demandé à rencontrer le Premier ministre (*communiqué de presse USH du 30/01/2019*).

Dans ce contexte, l'AORIF alerte de son côté sur le risque que les nouvelles Conventions d'utilité sociale (CUS), à conclure par l'Etat avec les bailleurs sociaux d'ici fin 2019 pour les 6 ans à venir, se situent très en retrait en termes d'engagement de production par rapport aux objectifs du SRHH. Cela signifierait, pour les demandeurs franciliens, des délais d'accès au logement social encore allongés dans les années à venir, du fait d'une offre nouvelle qui s'éloignerait de plus en plus des besoins. Cela, alors même que le gouvernement promet une politique du « logement d'abord » et de désengorgement d'un dispositif d'hébergement francilien de plus en plus embolisé, qui a coûté au budget de l'Etat en 2018 près d'un milliard d'euros pour 100 000 nuitées par jour. Le déploiement des politiques locales de l'habitat, portées par les collectivités territoriales, ainsi que la rénovation urbaine seront également entravés du fait de cet affaiblissement des organismes de logement social.

Le logement un sujet absent du « Grand débat national »

Dans le cadre du « Grand débat national » lancé le 15 janvier dernier, l'Union sociale pour l'habitat (USH) a produit une contribution, intitulée « *Les Hlm, une chance pour la France* ». Le logement est un enjeu majeur, particulièrement dans une région comme l'Ile-de-France, pour le pouvoir d'achat qui se trouve au cœur des revendications sociales. Les dépenses de logement se trouvent en effet au premier rang des dépenses dites « contraintes ». Mais force est de constater que, pour l'heure, le logement est très peu présent dans le « Grand débat national », alors que le défi du logement abordable devrait figurer en bonne place dans les débats politiques actuels.

Contact presse : Vincent Rougeot - 01 40 75 52 91 - v.rougeot@aorif.org

L'AORIF - L'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France est l'association professionnelle regroupant les organismes Hlm œuvrant en Ile-de-France et adhérant à l'une des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat (OPH, ESH, Coopératives d'Hlm et SACICAP). 10 Entreprises publiques locales (EPL) sont membres associés. 136 organismes de logement social adhèrent à l'AORIF. Ils gèrent 1,2 million de logements locatifs sociaux, soit 25 % des résidences principales d'Ile-de-France, et logent près de 3 millions de personnes.