

Communiqué de presse 12/06/2023

Logement social en Ile-de-France : la crise n'est pas une fatalité ! - Propositions de l'AORIF -

En Ile-de-France, seule une demande de logement social sur 10 est satisfaite chaque année, malgré la mobilisation sans faille des bailleurs sociaux. Une situation qui ne peut que s'aggraver si rien n'est fait pour inverser la tendance. Bombe à retardement, la crise du logement social, et plus généralement du logement, se traduit par une attractivité en berne de la région, des emplois non pourvus et de plus en plus de ménages mal-logés en raison de l'absence de logements abordables... Qu'il s'agisse d'accès au foncier, de financement ou de permettre à la construction Hlm de faire valoir ses avantages, l'AORIF vient de présenter des propositions concrètes lors de son Assemblée Générale pour faire de l'Ile-de-France un territoire exemplaire et expérimental, à la mesure des enjeux en présence et à la hauteur d'une région capitale.

Une situation qui a trop duré et qui s'aggrave

Depuis 2016, les agréments de production de logements sociaux sont en forte baisse et très en retrait des objectifs. Les raisons ? Une place insuffisante du logement social dans les politiques publiques, assortie à une baisse des financements depuis le milieu des années 2010 et une augmentation plus récente des prélèvements sur leurs moyens.

Si la hausse des coûts de construction et les besoins de financement du secteur sont propres à l'ensemble des bailleurs sociaux, les organismes franciliens sont confrontés à des obstacles spécifiques, en particulier les difficultés d'accès direct au foncier dans un système de surenchère sur le prix et une grande dépendance vis-à-vis des promoteurs. Sans oublier l'éclatement et l'empilement institutionnel de la région, qui favorisent une dilution de la responsabilité et de la prise de décision.

A ces difficultés structurelles s'ajoutent de nombreux phénomènes émergents : mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, impact de la trajectoire nationale bas carbone sur la rénovation du parc – ou d'évolutions plus sociétales. C'est le cas notamment du développement de la location touristique au détriment du marché des résidences principales, ou encore du rejet de plus en plus marqué du public à l'égard de la construction.

Quelques chiffres

- Plus de **780 000 ménages franciliens sont demandeurs d'un logement social.**
- 45% du parc social est produit dans le cadre d'opérations de promotion immobilière (VEFA).
- Près de **800 000 logements** pourraient être interdits à la location en raison d'une mauvaise étiquette énergétique, dont 22% dès 2025.
- La production de logements sociaux est en forte chute depuis 2016, conduisant à des volumes très en retrait de l'objectif **de 37 000 logements sociaux** par an depuis plus de 3 ans (2022 : 21 805 agréments, 2021 : 22 259, 2020 : 19 137).
- Le renouvellement urbain du parc social nécessite **en moyenne la réalisation de près de 5 000 logements** supplémentaires par an d'ici 2030.



Comment inverser la tendance et redonner au logement social francilien la place qu'il mérite ?

L'AORIF préconise de mobiliser des moyens à la hauteur d'une région-capitale, avec un objectif-clé en ligne de mire : **produire a minima 37 000 logements sociaux par an** (soit le niveau défini pour l'année 2017, supérieur aux objectifs de la loi SRU).

Concrètes, pragmatiques, les propositions de l'AORIF concourent à redonner à l'Ile-de-France la place qui doit être la sienne en termes d'ambition accordée au logement social dans les politiques régionales, et à faire de la région un territoire d'expérimentation.

Ces propositions, ancrées au sein de la région la plus emblématique de la crise du logement en France, vise deux publics : les grands décideurs régionaux (Etat, collectivités, aménageurs...), mais aussi le gouvernement, pour alimenter la réflexion annoncée par Elisabeth Borne dans le cadre du CNR logement visant la mise en place de mesures d'urgence et de simplification pour la construction de logements dans les zones tendues.

Les propositions en trois thématiques

1- Comment davantage mobiliser le foncier au bénéfice du logement social ?

La problématique : En Ile-de-France, les bailleurs sociaux pâtissent d'un système très concurrentiel dans l'accès aux terrains. La VEFA représente près de 50% de la production de logements sociaux, créant de facto une grande dépendance des organismes Hlm vis-à-vis des promoteurs immobiliers. Un désavantage concurrentiel qu'il convient de réguler par une politique publique adaptée, de façon à favoriser l'accès au foncier par les organismes et la maîtrise d'ouvrage directe.

Quelques actions concrètes : Les Pouvoirs publics doivent devenir davantage prescripteurs en matière de mixité sociale, en fixant une part minimale de logements sociaux à construire dans toute opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique, dans les projets de transformation de bureaux en logements, ainsi que dans les quartiers de gares.

Compte tenu de l'ampleur des besoins, différentes mesures fiscales pourraient en outre être expérimentées dans la région de façon à encourager la mise sur le marché des terrains à construire. Enfin, afin de faciliter leur accès au foncier, les bailleurs sociaux doivent être informés des mutations le plus tôt possible.

2- Comment créer des conditions économiques à la hauteur des besoins ?

La problématique : Le modèle économique des bailleurs sociaux s'avère de plus en plus contraint, sur fond de désengagement de l'Etat et d'obligations supplémentaires sur l'adaptation du patrimoine existant.

Quelques actions concrètes : Outre la fiscalité (retour à une TVA à 5,5% pour les investissements des bailleurs sociaux) et la suppression de la ponction sur les ressources propres des organismes (suppression de la Réduction de Loyer de Solidarité), l'Ile-de-France doit se doter de moyens ambitieux, davantage en phase avec ses besoins. Cela implique :

- de réintroduire et d'augmenter les financements de l'Etat dévolus à la région dans le Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) ;
- d'instaurer des garde-fous afin de garantir l'utilisation vertueuse des fonds publics. L'Etat doit en particulier veiller à ce que les conditions de construction des logements sociaux aidés soient cohérentes avec la capacité financière des organismes Hlm ;
- d'assortir certains instruments financiers, comme le logement locatif intermédiaire (LLI) ou l'usufruit locatif social (ULS), d'un agrément garantissant la réalisation concomitante de logements sociaux de droit commun par le même organisme de logement social ;
- de permettre, alors que quelques 800 000 logements énergivores vont être exclus du marché locatif selon les estimations réalisées par France Domaine, aux bailleurs sociaux d'acquérir les biens préemptés dans des conditions financières avantageuses.

3- Comment permettre à la construction Hlm de faire valoir ses avantages concurrentiels ?

La problématique : Dans un contexte de raréfaction du foncier et de réticence de la population à l'égard de l'acte de construire, les arbitrages doivent se faire au profit du logement social. Ce qui implique de mobiliser pleinement ses atouts.

Quelques actions concrètes : Le logement social présente de nombreux avantages : loyers et prix de vente encadrés, gestion à long terme, vision d'intérêt général et service public local, maîtrise de l'accès au logement...

Ce dernier atout pourrait être renforcé en donnant à certains édiles particulièrement volontaristes la totalité des décisions d'attribution des logements (contre au mieux 20% aujourd'hui) au moment de sa mise à l'habitation, avant de revenir aux dispositifs de droit commun dans un second temps.

Les maires ont par ailleurs la possibilité de dépasser la densité de construction prévue par le plan local d'urbanisme s'ils construisent du logement social. Une option peu utilisée compte tenu de la nécessité d'accompagner l'arrivée de nouvelles familles avec des équipements publics ad hoc. Soutenir la production de ces derniers par des aides inciterait les édiles à produire plus. Autres propositions : inscrire l'aide aux maires bâtisseurs dans une dynamique prospective et raccourcir les délais de procédure d'aménagement pour les communes assujetties à la loi SRU.

Les prochains rendez-vous ouverts à la presse

- **Le 28 juin à 14h, l'AORIF**, en partenariat avec **l'AFFIL et la Fondation Abbé Pierre**, organise sur son stand (G26) une mise en débat des propositions lors du **Salon de l'AMIF** (Association des Maires d'Ile-de-France).
- **A la rentrée**, l'AORIF vous donnera rendez-vous pour un point presse à l'occasion duquel vous seront présentées les 20 propositions finalisées telles qu'elles seront soumises aux décideurs franciliens.

Contacts presse :

Agence The Desk – Christine Singer – 06 03 91 06 13 – christine@agencethedesk.com

AORIF – 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), ainsi que des Entreprises publiques locales (EPL). Une centaine d'organismes de logement social adhère à l'AORIF. Ces organismes gèrent 1,3 million de logements locatifs sociaux, soit 25 % des résidences principales d'Ile-de-France, et logent près de 3 millions de personnes.