

## Communiqué de presse 12/05/2022

### Production de logement social en Ile-de-France : bilan 2021 et enjeux identifiés par les bailleurs sociaux franciliens

La région Ile-de-France connaît une grave crise du logement. Plus de 740 000 ménages sont aujourd'hui demandeurs d'un logement social et le rapport entre l'offre de logements sociaux et la demande est profondément déséquilibré (1 attribution pour 10 demandes), du fait d'une faible mobilité au sein du parc social, conséquence des prix du marché privé et de l'insuffisance de l'offre.

#### Une hausse par rapport à 2020 mais une production qui reste très insuffisante

En Ile-de-France, la baisse progressive de la production de logements sociaux, constatée depuis 2017, a été fortement amplifiée en 2020 par la crise sanitaire et le report des élections municipales (seulement 20 119 logements sociaux agréés en 2020).

On observe une légère reprise en 2021, avec 22 992 logements sociaux de droit commun agréés (hors ANRU), soit une hausse de 14 % par rapport à 2020. Cela illustre le volontarisme des organismes franciliens de logement social dans un contexte toujours tendu, mais le nombre d'agrément en 2021 reste bien inférieur au niveau moyen constaté ces cinq dernières années, s'élevant à 28 000, et très en deçà des objectifs de production du FNAP (31 713 logements) et du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (37 000 logements), fixés au regard des besoins des Franciliens.

➔ Voir l'annexe pour plus de détails (évolution des agréments sur la période 2012-2021, répartition par types de financement, par modes de production et par typologies de logements, données sur l'accès sociale à la propriété et sur la rénovation énergétique du parc social francilien).

#### Programmation 2022 : des objectifs nécessaires mais difficilement atteignables

Pour 2022, les objectifs franciliens sont dans la continuité de ceux énoncés ces dernières années : 31 377 logements sociaux de droit commun sont programmés. Cependant, la profession reste très inquiète sur sa capacité à tenir ces objectifs, les organismes Hlm faisant face à un contexte peu propice à la construction, marqué par un accès cher et difficile au foncier, une augmentation des coûts de construction qui risque de s'amplifier avec la crise de l'énergie et les nouvelles réglementations environnementales et législatives (RE2020, ZAN, loi Climat et Résilience), des lourdeurs de certaines procédures administratives et un contexte financier très contraignant, depuis la mise en place de la RLS notamment.

#### La difficulté à réaliser de concert développement et réhabilitation

Les bailleurs sociaux franciliens sont simultanément engagés dans la production neuve, l'accélération de la réhabilitation énergétique de leur patrimoine et la rénovation urbaine (financée ou non par l'Anru), ce qui pose la question de la soutenabilité dans la durée de cet effort. De nombreux bailleurs sociaux risquent d'être dans l'incapacité d'assumer leurs responsabilités conjointes de production et de rénovation.



L'AORIF souhaite rappeler l'importance de soutenir financièrement les bailleurs sociaux dans la durée. Les enveloppes mobilisables à l'heure actuelle, pour la rénovation énergétique notamment, sont très insuffisantes pour faire face aux immenses investissements nécessaires.

### **Les actions à poursuivre ou à engager pour soutenir la production**

Le constat est clair et partagé par l'ensemble des acteurs du logement : la production actuelle de logements sociaux n'est pas à la hauteur des besoins et il est indispensable de la développer, en locatif comme en accession sociale à la propriété. Des actions et travaux visant à augmenter la production sont en cours, auxquels l'AORIF et ses adhérents sont associés. Il s'agit de les poursuivre et de les amplifier. Ces éléments entrent en résonance avec les 95 propositions formulées aux candidats à l'élection présidentielle 2022 par l'Union sociale pour l'habitat.

#### **Développer les partenariats avec les collectivités territoriales**

Identifier et lever les freins des collectivités territoriales est un axe majeur pour l'AORIF, qui souhaite renforcer les échanges entre l'interbailleur et les élus locaux franciliens, afin de nouer un dialogue positif et constructif pour réfléchir collectivement sur les questions d'articulation entre crise sociale et climatique (préservation des sols, de forme et de densité urbaine), d'accompagnement des besoins locaux, de pédagogie auprès des citoyens de plus en plus inquiets ou réticents vis-à-vis de l'acte de construire. Un levier important pour dépasser ces réticences serait d'accorder aux élus locaux des marges de manœuvre supplémentaires dans les attributions des logements au moment de leur mise en service.

#### **Faciliter l'accès au foncier pour les organismes Hlm et être acteur des grandes opérations d'urbanisme**

Dans un contexte de ZAN (Zéro Artificialisation Nette), la difficulté d'accès au foncier est amenée à s'accroître. Il s'agit de travailler à des solutions opérationnelles permettant de faciliter pour les organismes Hlm l'accès au foncier, notamment public, et de maîtriser davantage son coût. Cela passera notamment par un renforcement du partenariat avec les Etablissements publics d'aménagement et avec les Etablissements publics fonciers, outils de l'Etat, afin de faciliter la présence de programmes sociaux dans les grands projets.

#### **Agir plus en amont dans la chaîne de production et soutenir l'évolution des modes de faire**

Parmi les enjeux plus prospectifs, on peut relever l'ambition pour l'AORIF d'être davantage partie prenante de l'élaboration des documents cadres de la stratégie territoriale régionale (SRHH, SDRIF, PMHH), d'engager des actions pour cibler les fonciers ou les gisements très en amont, et de soutenir les partages d'expérience et d'expertise sur les nouveaux modèles de maîtrise d'ouvrage (acquisitions-améliorations, transformations d'usage, processus de massification des réhabilitations énergétiques...).

#### **Poursuivre le travail de fluidification et de simplification des procédures d'agrément**

La Préfecture d'Ile-de-France, l'AORIF et la Banque des Territoires ont signé en septembre 2019 un accord de partenariat visant à accélérer le développement et la mise en service des logements sociaux en Ile-de-France. Dans le cadre de cet accord, une nouvelle instance partenariale, « les ateliers permanents de la concertation d'Ile-de-France », a été initiée par l'AORIF et co-animée en 2021 avec la DRIHL. Il s'agira notamment de poursuivre, à travers une nouvelle contractualisation, le travail de fluidification et de simplification des procédures administratives, du dépôt de la demande d'agrément à la clôture de l'opération.

**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 adhérent à l'une des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat (OPH, ESH, Coopératives d'Hlm et SACICAP), ainsi que des EPL en tant que membres associés. 112 organismes de logement social adhèrent à l'AORIF ; ils 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. Site : [www.aorif.org](http://www.aorif.org)