

## Communiqué de presse 30/08/2023

### L'AORIF présente 20 propositions pour relancer la production de logement social en Ile-de-France

En Ile-de-France, la production de logements sociaux est en forte baisse depuis plusieurs années alors que seule une demande de logement social sur 10 est satisfaite chaque année, et ce malgré la mobilisation sans faille des organismes de logement social. Une situation qui ne peut que s'aggraver si rien n'est fait pour inverser la tendance. La crise du logement social, en locatif comme en accession sociale, se traduit par des effets négatifs : ménages mal-logés du fait de la pénurie de logements abordables, attractivité de la région en berne, emplois non pourvus... Il existe pourtant des mesures qui permettraient de faire de l'Ile-de-France un territoire à la mesure des enjeux en présence et à la hauteur d'une région capitale.

Dans la continuité du Manifeste porté en mars 2023 par l'AORIF, la Fondation Abbé Pierre et l'AFFIL « *Ne renonçons pas à des objectifs ambitieux de production de logement social en Ile-de-France* », l'AORIF a travaillé à des propositions. Celles-ci ont été mises en discussion et enrichies suite à des échanges lors de ses instances, de son Assemblée générale et d'un débat organisé avec ses partenaires au salon de l'AMIF fin juin.

Qu'il s'agisse de **mobilisation du foncier**, de **conditions économiques de production du logement social**, ou de **soutien et d'incitation des élus locaux**, l'AORIF adresse, ce jour, **20 propositions concrètes aux décideurs franciliens et au gouvernement**, pour relancer la production de logement social en Ile-de-France : « *Nous espérons que les propositions que nous mettons sur la table soient entendues, relayées et que des dispositions soient mises en œuvre rapidement pour freiner la crise et pour permettre un redémarrage, car il y a urgence !* » déclare **Damien Vanoverschelde, Président de l'AORIF**.

#### Quelques chiffres

Plus de **780 000 ménages franciliens** sont demandeurs d'un logement social (+ 100 000 nouvelles demandes en 5 ans).

En Ile-de-France, le volume de production est très en retrait de l'**objectif de 37 000 logements sociaux par an : 21 805 agréments** de logements locatifs sociaux **en 2022**, 22 259 en 2021, 19 137 en 2020, alors qu'il y avait entre 28 et 30 000 agréments par an dans les années 2017-2019 et un pic à 36 000 en 2016. Pour l'accession sociale à la propriété, 477 logements ont été agréés en PSLA en 2022 contre 672 en 2021.

**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. Site internet : [www.aorif.org](http://www.aorif.org)

#### Contacts presse :

Agence The Desk – Christine Singer – 06 03 91 06 13 – [christine@agencethedesk.com](mailto:christine@agencethedesk.com)

AORIF – Vincent Rougeot - 01 40 75 52 91 – [v.rougeot@aorif.org](mailto:v.rougeot@aorif.org)



# 20 propositions de l'AORIF

## **1 – Mobilisation du foncier au bénéfice du logement social**

1. Dans toute opération d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique, prescrire a minima 30% de logements sociaux, dont 75% en maîtrise d'ouvrage directe. Une part portée à 50% minimum dans les communes assujetties à la loi SRU.
2. Faire de l'Ile-de-France un territoire d'expérimentation d'une réforme fiscale d'ampleur : encourager la mise sur le marché des terrains (lutte contre la rétention foncière) et pérenniser l'exonération de taxe de plus-value immobilière (TPVI) en cas de cession à un organisme de logement social.
3. Informer très en amont les organismes de logement social des mutations (transmission systématique des déclarations d'intention d'aliéner), de façon à favoriser leur accès au foncier diffus. Une mesure à privilégier en priorité dans les communes en deçà des objectifs fixés par la loi SRU, pour les locaux d'activité, ou en mitoyenneté des fonciers qu'ils détiennent.
4. Favoriser la mixité sociale dans l'ensemble des transformations de locaux d'activité au-delà des seules communes assujetties à la loi SRU (prescription à inscrire au Schéma de la Région Ile-de-France, au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et aux Plans Locaux d'Urbanisme).
5. Inscrire dans le Schéma de la Région Ile-de-France et dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement une servitude fixant un niveau de densité de logements minimale dans le périmètre des quartiers de gare. Exempter systématiquement les opérations de logement social de l'obligation de réaliser des places de stationnement (hors places handicapés).

## **2- Conditions économiques de production du logement social**

6. Revenir à une TVA à 5,5% pour l'ensemble des investissements des organismes de logement social.
7. Supprimer la ponction faite sur les ressources propres des organismes et renoncer à la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).
8. Bonifier les financements du Fonds National d'Aide à la Pierre (FNAP) dévolus à l'Ile-de-France, y réintroduire des financements de l'Etat. Dans les communes SRU, conditionner les agréments de l'Etat à des niveaux de charge foncière ou de prix de vente du logement social compatibles avec l'équilibre des opérations en maîtrise d'ouvrage directe (MOD).
9. Mettre fin à la vente aux enchères des terrains destinés au logement social dans l'ensemble des opérations sous maîtrise d'ouvrage publique, fixer des niveaux de charge foncière compatibles avec l'équilibre des opérations.
10. Lorsqu'une programmation de logement locatif intermédiaire (LLI) est prévue dans une opération d'aménagement public, en proposer 10% aux bailleurs sociaux réalisant des programmes de logement social en maîtrise d'ouvrage directe dans cette même opération.
11. Conditionner l'agrément de logements sociaux en usufruit locatif social (ULS) à un quota de logements pérennes situé à proximité, réservé au même organisme de logement social que celui bénéficiaire de l'ULS (quotité à définir).

12. Prévoir que toute opération financée dans le cadre du Fonds vert comporte une part minimale de logements sociaux (lorsque le projet prévoit une programmation en logements). Dans les communes assujetties à la loi SRU, cette part doit être majoritaire.
13. Permettre aux organismes HLM d'acquérir les logements énergivores interdits à la location dans des conditions financières avantageuses. France Domaine doit estimer les biens préemptés en tenant compte de la décote associée.
14. Abonder les financements de la reconstitution de l'offre ANRU dans les communes assujetties à la loi SRU des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne de façon à réduire la concurrence avec le droit commun.
15. Supprimer l'assujettissement aux doubles frais de mutation pour le traitement des immeubles anciens dans le cadre du dispositif d'accession sociale à la propriété (Bail Réel Solidaire) porté par les Organismes de Foncier Solidaire (OFS).

### **3- Soutien et incitation des élus locaux**

16. Accompagner les collectivités locales en prenant mieux en compte dans leurs dotations les augmentations de population à venir, telles que déduites des orientations des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et de la Territorialisation de l'offre de logements (TOL).
17. Soutenir financièrement la production d'équipements publics dans les communes volontaristes en matière de production de logement social, qui activent le dispositif de majoration de 30% des droits à construire pour le logement social.
18. Généraliser les comités de l'habitat social, copilotés par le préfet de département et l'AORIF, dans tous les départements d'Ile-de-France.
19. Renforcer le rôle de pilotage des maires dans la désignation de candidats à l'attribution des logements sociaux lors de leur première mise à l'habitation, et déléguer à ceux accordant leur garantie d'emprunt la majorité des droits de désignation à cette occasion (pour un tour).
20. Expérimenter des procédures accélérées dans les communes assujetties à la loi SRU permettant de réduire les délais administratifs des opérations d'aménagement et de maîtrise foncière comportant du logement social.