

# AORIF

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
D'ÎLE-DE-FRANCE

## L'AORIF, un espace d'expérimentations territoriales pour le logement social en Île-de-France

La territorialisation de la politique du logement est une préoccupation grandissante. Cette préoccupation se renforce avec la perspective d'une loi sur le logement et les territoires. L'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France formule une série de propositions à destination des pouvoirs publics. Objectif: renforcer la capacité d'agir des bailleurs sociaux franciliens auprès des élus locaux grâce à des dispositifs adaptés à la région Île-de-France, plus souples et innovants.

**U**ne région parmi les plus riches d'Europe mais qui présente de très forts contrastes économiques et sociaux, une région qui concentre le parc social le plus important mais aussi le plus grand nombre de demandeurs de logements sociaux, une tension extrême sur les marchés du logement et de l'immobilier, une gouvernance complexe et éclatée au sein d'un même bassin de vie... La région Île-de-France ne ressemble à aucune autre, et constitue un environnement particulièrement complexe pour les bailleurs sociaux. En compétition féroce pour accéder directement aux terrains disponibles, ils font face à de nombreux obstacles : des conditions économiques de production qui se dégradent, des délais administratifs inadaptés, une grande dépendance à l'égard des promoteurs immobiliers, un faible poids dans les opérations d'aménagement... En résulte une production en forte chute qui, conjuguée à la baisse du taux de rotation au sein du parc social, entraîne un engorgement général.

## L'AORIF, un laboratoire d'expérimentations

Pour renforcer la capacité à agir des bailleurs sociaux au plan local, l'AORIF propose deux types de propositions concrètes et faciles à mettre en œuvre :

- il s'agit, d'une part, d'adapter sans attendre certaines dispositions réglementaires aux spécificités franciliennes,
- et, d'autre part, d'expérimenter des innovations juridiques susceptibles d'être généralisées ensuite sur tout ou partie du territoire.

Ces adaptations réglementaires relèvent de l'État ou, à terme, des collectivités qui seraient volontaires dans le cadre des mesures de décentralisation projetées.

**Rappelons que ces propositions ne sauraient se substituer aux indispensables réformes structurelles de financement du logement social en vue de conforter un modèle économique mis à mal. Un taux de TVA réduit généralisé et la suppression de la RLS, assortie d'une revalorisation des Aides Personnalisées au Logement (APL), sont des prérequis à toute action destinée à renforcer le rôle des bailleurs sociaux, a minima dans un contexte d'inflation et de taux du livret A élevés.**

## Faciliter l'accès au foncier

En matière de foncier, les bailleurs sociaux franciliens pâtissent d'un marché hautement concurrentiel. L'AORIF préconise de mieux le réguler et de rééquilibrer la place du secteur Hlm grâce à plusieurs mesures lui permettant d'accéder aux

terrains en diffus, part importante de la production urbaine : une fiscalité incitative afin de mettre fin à la spéculation, une information très en amont des bailleurs concernant les mutations, un renforcement de la maîtrise d'ouvrage directe des opérations...

## Innover pour faire du logement social une priorité

L'AORIF propose de moderniser les instruments réglementaires et de planification de façon à automatiser certaines décisions, comme l'octroi de permis de construire pour toute opération respectant le PLU ou la production de logements au sein de zones d'activité bien desservies par les transports en commun. Autre exemple d'expérimentation : faciliter l'autorisation de la construction « hors site » (en pré-fabriquée) par les PLU.

## Optimiser les parcours résidentiels

Avec la bourse d'échanges « Échanger Habiter », l'AORIF a su démontrer qu'elle pouvait être en pointe pour favoriser la mobilité au sein du parc social. En complément, plusieurs expérimentations pourraient être mises en place au plan local : une politique de loyers plus souple que la réglementation actuelle, sans pénaliser le modèle économique des bailleurs, ainsi qu'un ajustement des règles d'attribution pour améliorer la fluidité au sein du parc et mieux répondre aux publics ayant des besoins spécifiques. L'interdiction de la location meublée touristique des logements sociaux doit aussi faire l'objet d'un contrôle renforcé.

## Accélérer la décarbonation du parc social

L'AORIF souhaite faire de l'Île-de-France un territoire privilégié d'émergence de nouveaux modèles de réhabilitation et de décarbonation du parc social grâce à des financements simples à mettre en œuvre, adaptés, ainsi que des critères d'obtention fiables et révisés.

## Et aussi...

L'AORIF participe également aux travaux menés au niveau national et soutient plusieurs mesures de portée nationale qui concernent directement l'Île-de-France. Les réflexions se poursuivent et les bailleurs franciliens continueront de proposer des solutions innovantes au bénéfice des locataires et des demandeurs de logement social.

### L'ÎLE-DE-FRANCE : DES SPÉCIFICITÉS QUI APPELLENT DES MESURES SPÉCIFIQUES

Les particularités franciliennes sont nombreuses : de profondes inégalités sociales, de nombreux ménages mal-logés du fait de la pénurie de logements abordables, un marché du logement peu régulé, avec une concurrence exacerbée pour l'accès au foncier, une gouvernance complexe et éclatée... La région rassemble par ailleurs un tiers des demandeurs de logement social du pays. Des spécificités qui doivent être prises en compte dans les évolutions législatives et réglementaires.

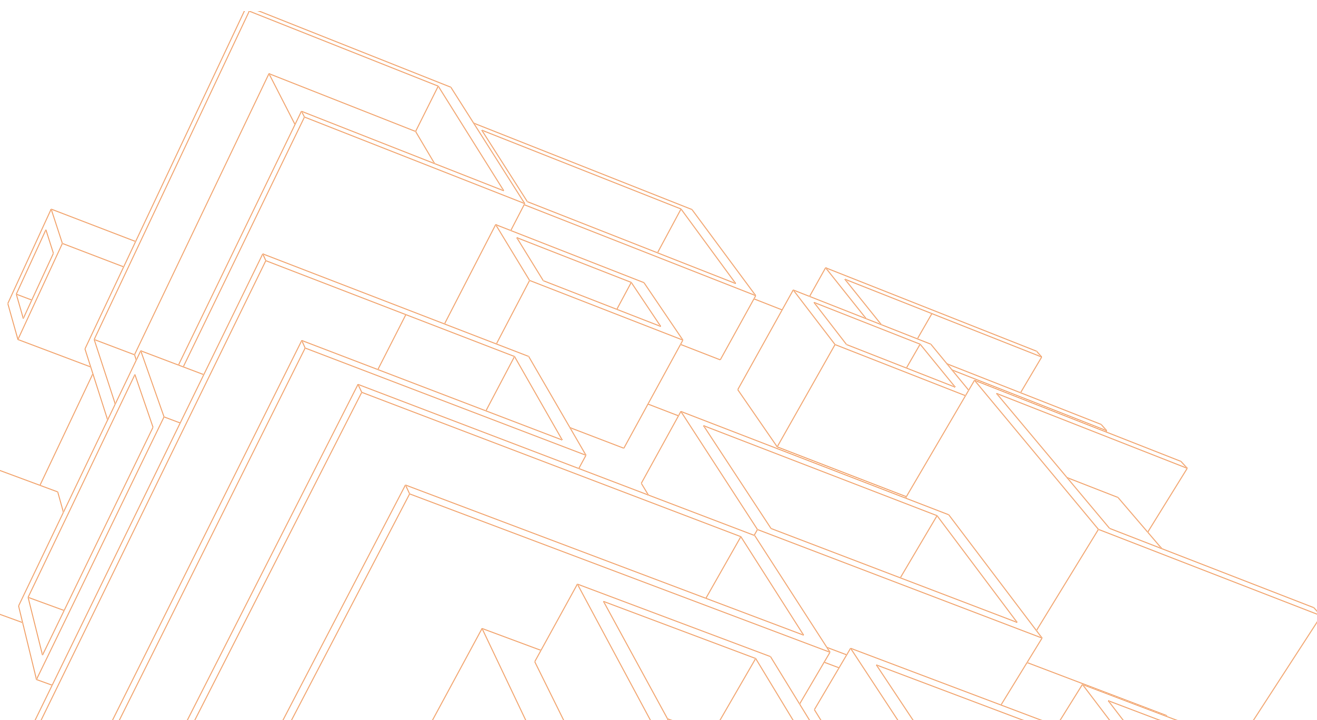
# Les propositions de l'AORIF

## Faciliter l'accès au foncier

- 1.** Faire de l'Île-de-France un territoire d'expérimentations d'une réforme fiscale d'ampleur : encourager la mise sur le marché des terrains, en particulier à destination du logement social (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.
- 2.** Encadrer les prix du foncier dans la filiation du mécanisme d'encadrement des loyers.
- 3.** Interdire de droit 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.
- 4.** 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.
- 5.** Associer très en amont les organismes de logements sociaux aux opérations en inscrivant dans la loi l'obligation pour les aménageurs et opérateurs fonciers de leur consacrer des lots dédiés. Bénéfices : moins de dépendance vis-à-vis des promoteurs, moins de concurrence entre bailleurs.
- 6.** Soutenir la transformation des copropriétés dégradées par une production de logements sociaux adossée aux process et aux volumes de relogements opérés dans le parc social.
- 7.** Favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain en prescrivant pour les intercommunalités engagées dans des projets NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) l'affectation de 50% de toute opération immobilière résidentielle à du logement social.
- 8.** Donner au bailleur, lorsqu'il endosse le rôle de maître d'ouvrage, la possibilité de céder plus de 30% du programme en VEFA à une personne privée de façon à l'aider à équilibrer l'opération.

### SYNTHÈSE

En Île-de-France, près de la moitié de la production de logements sociaux est réalisée en VEFA. Une situation qui génère une grande dépendance des bailleurs sociaux à l'égard des promoteurs, ainsi qu'une concurrence délétère entre organismes de logement social. Pour inverser la tendance et favoriser leur accès au foncier, l'AORIF préconise plusieurs mesures allant d'expérimentations en matière de fiscalité à la révision des règles encadrant la construction. Objectifs : aider les organismes Hlm à se positionner en amont des projets, en maîtrise d'ouvrage directe, tout en leur permettant de mieux équilibrer financièrement leurs opérations.



# Moderniser les instruments réglementaires locaux

**9.** Rendre l'octroi du permis de construire automatique dès lors que le projet correspond au PLU. Dans les périmètres à fort enjeu, cette mesure permettrait de faciliter l'obtention des permis, les maires n'ayant plus à redouter d'éventuels recours.

**10.** Accélérer les procédures d'adaptation des PLU pour pouvoir autoriser plus facilement la construction ou la réhabilitation dite « hors site », c'est-à-dire réalisée en préfabriqué et assemblée sur place.

**11.** Permettre aux zones d'activité et zones commerciales desservies par les transports en commun d'accueillir automatiquement des opérations de logement, en particulier social.

**12.** Harmoniser et donner la possibilité de pouvoir cumuler les bonus de constructibilité liés au logement social et aux performances environnementales : autorisation de déroger à la hauteur de construction prévue par le PLU.

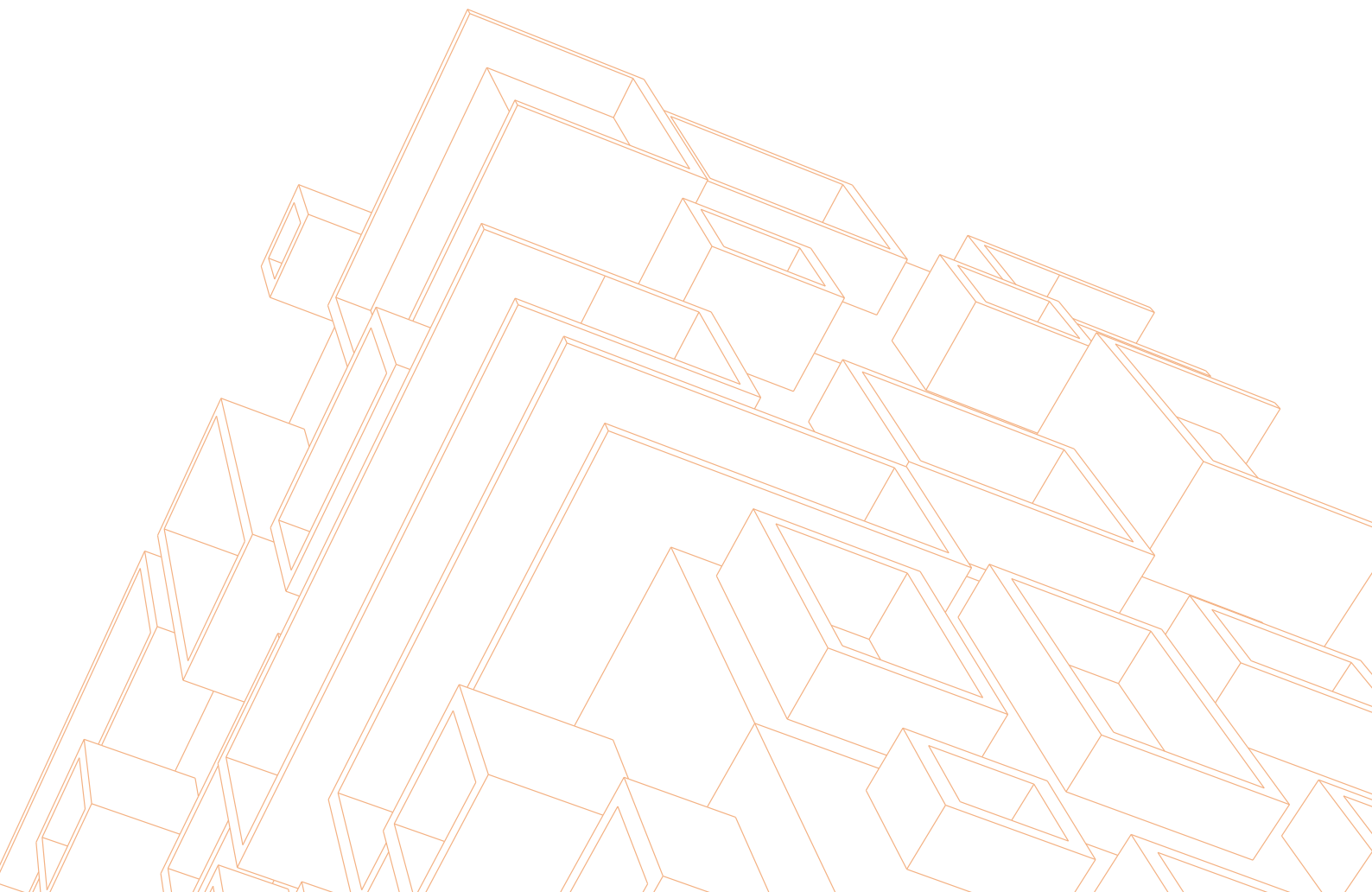
**13.** Soutenir financièrement la production d'équipements publics dans les communes volontaristes en matière de production de logement social, qui activent le dispositif de majoration de 30 % des droits à construire pour le logement social.

**14.** 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.

**15.** Expérimenter une contractualisation unique associant de manière équilibrée des engagements réciproques entre pouvoirs publics et organismes de logement social.

## SYNTHÈSE

Qu'il s'agisse des règles encadrant l'octroi des permis de construire, l'adaptation des plans locaux d'urbanisme ou encore des délais administratifs, les instruments réglementaires actuels s'avèrent lourds et rigides dans une région à la gouvernance éclatée comme l'Île-de-France. Nous préconisons de les moderniser pour les adapter à un contexte particulièrement tendu, concurrentiel, et orchestré par de nombreux échelons administratifs.



## Optimiser les parcours résidentiels

**16.** Imputer aux plateformes de location des meublés touristiques la responsabilité de lutter contre la sous-location touristique dans le logement social, et non, comme aujourd'hui, aux bailleurs et aux collectivités.

**17.** Permettre de modifier au fil de l'eau la catégorie de financement du logement (PLAI, PLUS, PLS) en cours de conventionnement grâce à un modèle plus souple que la Nouvelle Politique des Loyers (NPL) actuelle. Autoriser le refinancement de certaines catégories de logements sociaux en PLAI. Ces mesures favoriseraient une plus grande mixité sociale, les ménages les plus précaires étant aujourd'hui orientés dans les quartiers Politique de la Ville, au parc ancien et aux loyers les plus bas.

**18.** Assouplir les règles d'attribution et simplifier le parcours du demandeur en sécurisant pour le ménage l'octroi d'un logement en sous-occupation légère. Exemple : attribuer de manière stable un T3 à une personne seule en situation de sous-occupation dans un T4 ou plus (notamment pour permettre à un aidant de disposer d'une chambre) ; alléger les actes administratifs dans le cas d'une mutation.

**19.** Accorder aux élus locaux la délégation de la majorité des attributions de logements sociaux lors de la mise à l'habitation d'un nouveau programme.

### SYNTHÈSE

**Totalement saturé, avec un taux de rotation au plus bas, le parc social francilien ne remplit plus sa mission d'offrir un parcours résidentiel adapté aux besoins des locataires dans des conditions satisfaisantes. Outre le durcissement de la lutte contre la sous-location touristique, il convient d'assouplir les règles de financement et d'attribution des logements du parc social dans le cas des mutations internes qui pour de plus en plus de Franciliens sont la solution unique à leurs besoins et possibilités.**

## Accélérer la décarbonation du parc social

**20.** Instaurer des financements simples et adaptés afin d'accélérer la décarbonation des patrimoines tout en assujettissant leur obtention à des critères plus fiables que ceux existants aujourd'hui. Mettre en place un taux de TVA de 2,1 % (comme pour les médicaments remboursés par la sécurité sociale) pour certains travaux de réhabilitation dans le cadre de la Stratégie nationale bas carbone, ces rénovations relevant elles aussi de la santé publique. Accorder aux collectivités délégataires des financements de l'État la possibilité d'édicter des règles d'attribution de ces aides plus souples.

### SYNTHÈSE

**Activement engagés dans la Stratégie nationale bas carbone, les bailleurs sociaux font néanmoins face à un millefeuille de subventions et de financements difficilement lisible qu'il est indispensable de globaliser et de simplifier. De même, les critères d'obtention de ces aides méritent d'être révisés et adaptés au territoire.**

## Et aussi des mesures de portée nationale...

Les travaux de l'AORIF rejoignent également les réflexions menées au niveau national, mais qui concernent fortement l'Île de France. Ainsi, l'AORIF soutient notamment les propositions d'expérimentation ou différenciation qui confieraient aux AOH l'agrément des LLI, qui simplifieraient les modèles d'autoconsommation d'énergie dans le parc social, qui assoupliraient des mesures de préservation du patrimoine au bénéfice de l'adaptation au changement climatique, ou qui adapteraient les décrets « charges » et « gardiens » aux réalités actuelles.