

Communiqué de presse 10/12/2020

Forte baisse des agréments et des attributions de logements sociaux en Ile-de-France attendue en 2020 : agir, une responsabilité collective

Dans son intervention lors de la séance du 08/12/2020 du CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement), le président de l'AORIF Jean-Luc Vidon a fait le constat, en cette fin d'année, d'une chute brutale des agréments et des attributions de logements sociaux en Ile-de-France. La situation en matière de logement est dramatique dans notre région. L'AORIF appelle à une mobilisation forte et immédiate de l'ensemble des acteurs du logement.

Une chaîne du logement abordable qui se bloque

En Ile-de-France, la chute brutale des agréments et celle des attributions de logements sociaux en 2020 est estimée à -25% (estimation de 21 000 agréments en 2020 pour 28 600 en 2019, et estimation de 55 000 attributions en 2020 pour 74 300 en 2019). Les tendances baissières des années précédentes ont été aggravées par les facteurs conjoncturels 2020 : crise sanitaire et report du calendrier des élections municipales.

Pendant ce temps, le besoin de logement social augmente, avec près de 750 000 demandes actives, venant aggraver la crise de l'hébergement dont la saturation va perdurer au détriment des populations les plus fragiles. Cette situation est dramatique. Elle aggrave les difficultés des franciliens les plus modestes, elle pénalise les entreprises, elle nuit à l'attractivité de notre région, elle aura des incidences sur notre capacité à mener à bien la rénovation urbaine. Elle contribuerait, si elle devait perdurer, à renforcer les fractures et inégalités que nous voulons combattre.

Des réticences à lever au niveau local

Dans ce contexte, qui nécessiterait une mobilisation forte et immédiate de l'ensemble des acteurs du logement, nous déplorons une forme d'attentisme et de repli sur soi. Les bailleurs sociaux observent en effet, localement, une grande prudence, voire parfois de fortes réticences à répondre aux besoins du développement urbain et de la construction : remise en cause d'opérations disposant d'agréments déjà accordés, revues à la baisse lors de la négociation des permis de construire.

Pour Jean-Luc Vidon, « *Les questions de forme urbaine, de densité urbaine et de préservation des sols sont évidemment très importantes et elles sont prises en compte par les organismes Hlm dans leurs projets. Mais ces questions ne peuvent durablement conduire à freiner la production, sauf à admettre que l'Ile-de-France est condamnée à vivre une crise profonde et durable du logement, avec toutes les conséquences que cela implique* ».

Les organismes Hlm sont partenaires des collectivités locales dans la durée et entendent leurs préoccupations et difficultés. Pour autant, chaque commune doit favoriser l'émergence rapide des projets. Les élus nous rappellent d'ailleurs que la demande de logement social est forte et qu'ils n'arrivent pas à y répondre.



Permettre aux bailleurs sociaux l'accès direct au foncier, un enjeu majeur

Les organismes Hlm regrettent les difficultés d'accès direct au foncier. La construction de logements sociaux réalisée par les acteurs privés en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), aujourd'hui majoritaire, les exclut de l'élaboration des projets. Le recours excessif à la VEFA, facteur de mise en concurrence sur les prix, ne permet pas toujours de réaliser les projets innovants et adaptés aux besoins des personnes que nous logeons.

Nous attendons de l'Etat et de ses Etablissements publics d'aménagement ou foncier qu'ils limitent la dépendance de la réalisation du logement social à celle de l'habitat privé. L'affaiblissement de la maîtrise d'ouvrage Hlm, réputée pour son caractère innovant et contracyclique, serait à terme désastreux pour les pouvoirs publics et la mise en œuvre des politiques de l'habitat.

Une nécessaire mobilisation de tous les acteurs de l'habitat

Alors que nous vivons une crise sanitaire aux impacts sociaux et économiques durables, nous réaffirmons notre volonté de relance immédiate de la production d'une offre de logements sociaux, en location ou accession pour tendre vers les objectifs du SRHH, à la fois ambitieuse et soucieuse de l'environnement et de la qualité de vie. Pour ce faire, il nous semble essentiel que tous les acteurs de l'habitat soient mobilisés.

En premier lieu les services de l'Etat, avec lesquels l'AORIF est engagée, aux côtés de la Banque des Territoires, à accélérer la production de logements sociaux. Nous attendons que le Préfet de la région d'Ile-de-France puisse, avec les Préfets de départements, convaincre les collectivités de l'impérieuse nécessité d'engager des politiques volontaristes si nous voulons que l'année 2021 marque un redressement de la production de logement social, particulièrement en PLAI et PLUS. Il s'agit de favoriser l'émergence rapide des projets. L'Etat doit faciliter l'expérimentation (comme il le fait pour l'habitat modulaire) et les adaptations de financement pour les opérations complexes le nécessitant, par exemple la transformation de bureaux en logements.

S'agissant de la Métropole du Grand Paris (MGP), il nous semble essentiel qu'elle finalise et adopte son Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), porteur d'une vision partagée, solidaire et dynamique, du développement social et urbain de la zone agglomérée.

Des organismes Hlm engagés, aux côtés des collectivités

La dynamique que nous appelons de nos vœux engage les bailleurs sociaux, sur l'intégration des opérations dans l'environnement urbain, sur l'attractivité et la performance des logements, mais aussi sur la qualité de notre présence de proximité, de notre gestion et sur la mise en œuvre de politiques d'attribution partagées, respectueuses de la législation, des objectifs régionaux et des besoins locaux.

Nous portons, vis-à-vis des personnes en attente d'un logement social, la responsabilité collective de réagir vite et de façon volontariste. Les organismes Hlm sont déterminés à le faire, aux côtés de l'Etat et des collectivités, pour faciliter et accélérer la production de logement abordable. La politique régionale de l'habitat répondra aux besoins si, au-delà de l'addition des politiques locales, elle est portée par une ambition collective partagée.

Contacts presse :

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

AORIF - Vincent Rougeot - 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 EPL en tant que membres associés. 120 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 3 millions de personnes. Consultez notre site www.aorif.org et notre fil Twitter : twitter.com/AORIF