

SÉANCE PLÉNIÈRE DU CONSEIL RÉGIONAL
Jeudi 20 et vendredi 21 septembre 2018**Rapport CR 2018-031**
ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT
PARTENARIATS POUR L'ATTRACTIVITÉ ET LA SOLIDARITÉ**AMENDEMENT**

Le titre et le contenu de l'article 7 de la Convention cadre de partenariat entre Action Logement et la Région Ile-de-France, située en annexe à la délibération, sont modifiés de la façon suivante :

« ARTICLE 7 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES SOCIAUX

Une des missions principales d'Action Logement, telle qu'elle résulte de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement, est de construire et de financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en réponse aux besoins des entreprises et des salariés et de contribuer aux enjeux de renouvellement urbain et de mixité sociale. A ce titre, le Groupe Action Logement a créé la société IN'LI, qui a notamment pour mission de mettre en oeuvre l'objectif de création de 80 000 logements intermédiaires à l'horizon 2025 au service des entreprises et des salariés, en particulier ceux en situation de mobilité.

La Région identifie le logement intermédiaire (type PLS) comme l'un des maillons essentiels des parcours résidentiels et pour la construction d'une mixité et diversité de l'habitat. ~~Il constitue une réponse à la cherté des prix immobiliers auxquels se heurtent les ménages aux revenus intermédiaires.~~ Pour cette raison, après avoir été abandonnée depuis 2014, l'intervention régionale en faveur de la production de logements PLS a été reprise. **La Région insiste néanmoins sur le fait, avéré par des études menées par des organismes spécialistes (IAU, Fondation Abbé Pierre), que ces logements ne correspondent que très faiblement à la sociologie des demandeurs de logements sociaux, et ont un impact trop faible pour résorber la demande de logements dans la Région (70 4000 en 2017, contre 37 4000 en 2006). Cette réalité nous impose donc de favoriser le développement de logements adaptés à la réalité de la demande (type PLAI), constituant une réponse à la cherté des prix immobiliers auxquels se heurtent les ménages aux revenus intermédiaires.**

Les Parties se donnent pour objectif commun, en fonction de leur capacité, de contribuer au développement et au financement de la production du logement locatif **social intermédiaire et d'intégration** sur le territoire dans la mesure où il contribue à l'attractivité des territoires de la région Île-de-France ~~et à la mixité sociale~~ **tout en répondant aux besoins de ses habitants.** Pour ce faire, la Région et Action Logement seront amenés à ~~étudier ensemble certains projets pour lesquels les opérateurs les solliciteraient travailler avec les acteurs locaux,~~ **afin d'accompagner les opérateurs dans la réalisation de logements adaptés sur l'ensemble du territoire. »**

Exposés des motifs

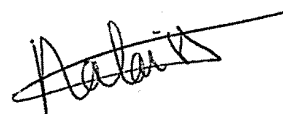
L'article 7 de la présente convention se concentre exclusivement sur la réalisation de logements intermédiaires de type PLS.

Cette volonté de développer les logements intermédiaires se heurte néanmoins à une inadéquation réelle entre le prix des loyers de ces logements et la sociologie des demandeurs de logements dans la région Ile-de-France. En effet, le revenu moyen des demandeurs de logements en Île-de-France est de 2 234€ mensuel par foyer.

Or, les loyers des PLS imposeraient en moyenne un taux d'effort net de plus de 40% à ces foyers. Un tel taux est inacceptable, et aura pour seule conséquence l'endettement ou le défaut de paiement des futurs locataires.

Il semble donc indispensable de développer une offre de logements à faible loyer, notamment en PLAI, afin de répondre aux besoins de la population.

Le maintien de cet article en l'état montrerait de manière claire que l'objectif n'est pas la réponse à l'enjeu du logement, mais le financement de la spéculation d'Action Logement, qui pourra sous peu, dans le cadre de la loi ELAN, vendre les logements que nous venons de financer.



Céline MALAISE

SÉANCE PLÉNIÈRE DU CONSEIL RÉGIONAL
Jeudi 20 et vendredi 21 septembre 2018**Rapport CR 2018-031**
ACTION RÉGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT
PARTENARIATS POUR L'ATTRACTIVITÉ ET LA SOLIDARITÉ**AMENDEMENT**

Le titre et le contenu de l'article 6 de la Convention cadre de partenariat entre Action Logement et la Région Ile-de-France, située en annexe à la délibération, sont modifiés de la façon suivante :

« ARTICLE 6 – DES ENGAGEMENTS PARTAGÉS POUR LA MOBILISATION DE FONCIER EN VUE DE FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET LA MIXITÉ SOCIALE

Le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France a validé le 15 septembre 2016 une nouvelle stratégie très offensive de mobilisation foncière sur l'ensemble de l'Ile-de-France pour la période 2016-2020. L'établissement investira 1,8 milliard d'euros sur les cinq prochaines années pour mobiliser le foncier nécessaire au renforcement de la production de logements et à l'attractivité économique.

~~Cette stratégie a un objectif : permettre à tous les acteurs publics et privés de dynamiser durablement la construction en Ile de France. L'EPFIF augmentera ainsi de 50% la vente des terrains fonciers de l'établissement, qui représentaient 12,4M mètres carrés au 31 décembre 2015.~~

Sous l'impulsion de la nouvelle politique régionale en faveur de la construction et du logement, le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France a décidé **de vendre désormais les terrains acquis dans des conditions favorables aux projets des collectivités locales. Les terrains seront ainsi cédés au prix d'achat, éventuellement majoré des frais associés. L'EPF Ile-de-France jouera également son rôle dans l'accompagnement dans la durée des grands projets d'aménagements franciliens afin de renforcer l'attractivité de la Région.**

En collaborant avec Action Logement et les collectivités, la Région et l'EPF Ile-de-France développeront une offre immobilière en adéquation avec les besoins des franciliens. L'objectif de ce partenariat doit être de développer une offre de logements en adéquation avec les besoins locaux, et facilitant l'accès à l'emploi par la localisation ou la nature des immeubles financés.

Ceci impliquera pour la Région le retour à une politique réellement solidaire et ambitieuse d'aide au logement social, avec un financement accru à destinations des villes dont les parcs de logements comportent plus de 30% de logements locatifs sociaux, et une exigence renforcée envers les communes carencées ne respectant pas la loi SRU, tout particulièrement en matière de logements sociaux de type PLAI et PLUS.

En ce sens, les normes qui s'ajoutaient aux exigences légales d'ores et déjà imposées par la loi SRU doivent être maintenues et encouragées, telles les exigences de 40 à 50% de logement social pratiquées par certains établissements.

- ~~vendre désormais les terrains acquis à prix coûtant, sans aucune marge ni actualisation. Les terrains seront ainsi cédés au prix d'achat, éventuellement majoré des frais associés. La progression de ses ventes à l'horizon 2020 doit lui permettre, sans augmentation de fiscalité, d'accroître de 25% ses acquisitions de foncier ;~~
- ~~alléger les contraintes qui pesaient sur les maires bâtisseurs en simplifiant les normes. Les normes qui s'ajoutaient aux exigences légales d'ores et déjà imposées par la loi SRU seront supprimées : fin, par exemple, des exigences de 40 à 50% de logement social pratiqués par certains des établissements désormais fusionnés. La seule norme sera celle de la loi, soit 25% de part de logement social à l'échelle de la commune, renforcée à 30% pour les communes carencées ;~~
- ~~accompagner dans la durée les grands projets d'aménagements franciliens, en augmentant de 25% les acquisitions foncières, prioritairement autour des grands projets d'infrastructures (Grand Paris Express), d'urbanisme ou de grands événements (projet des Jeux Olympiques 2024) qui renforceront l'attractivité de la Région.~~

~~De son côté, Action Logement entend développer une offre immobilière en adéquation avec les besoins des salariés et des entreprises, facilitant l'accès à l'emploi par la localisation ou la nature des immeubles financés. »~~

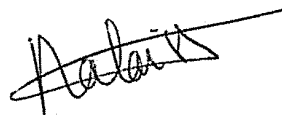
Exposés des motifs

Cet article, tel qu'il est proposé par l'exécutif régional, entérine de manière claire un emballement foncier sans lien réel avec l'intérêt des populations franciliennes.

Le niveau d'exigence d'une politique de logement en adéquation avec les besoins de la population de notre région doit être maintenu et développé. La vente et l'acquisition en masse de foncier semble relever plus de l'intérêt des promoteurs que de celui des collectivités ou des populations.

Or, l'EPFIF doit être un appui pour les collectivités territoriales, ainsi qu'un frein à la spéculation foncière, et donc immobilière, afin de permettre à la fois l'accès au logement pour tous et le développement économique de notre Région.

L'ensemble des études montre que la seule construction de logements ne permet pas de résorber le nombre de demandeurs. Il est nécessaire d'augmenter substantiellement la part de logements sociaux accessibles. La hauteur des besoins implique de ne pas s'en tenir aux obligations minimales de la loi SRU et de construire bien plus de logements sociaux accessibles.



Céline MALAISE