

Conseil **communiqué** économique et social de la région Ile-de-France

Paris, le 5 avril 2005

SE LOGER : UN PARCOURS D'OBSTACLES POUR LES FRANCILIENS

Les ménages ont aujourd'hui de plus en plus de difficultés à franchir les écarts d'un maillon à l'autre de la chaîne du logement. Le parcours résidentiel qui existait autrefois et qui leur permettait, au fur et à mesure de l'évolution de leur situation, de changer de logements ne fonctionne plus. C'est désormais un parcours d'obstacles.

Panne de la construction

Moins de 400.000 logements ont été construits en Ile-de-France cette dernière décennie, alors que le SDRIF de 1994 en prévoyait 530.000 ! L'attractivité de la région s'en trouve fortement diminuée : les familles avec enfants ont trop de difficultés à se loger selon leurs besoins et partent en province.

L'aide à la pierre, avant 1977, permettait aux bailleurs sociaux de proposer un large éventail dans l'offre de logements. Ce n'est plus le cas, ce qui rend plus difficile la construction de logements sociaux et induit inévitablement une augmentation des loyers.

Il faut donc créer de nouveaux logements dans tous les maillons de la chaîne, mais il faut avant tout disposer d'un foncier, base de toute construction, à prix abordables. Or celui-ci est rare. Il existe pourtant des terrains appartenant à l'Etat et aux entreprises publiques ainsi que des friches industrielles qui pourraient être mis sur le marché, ce qui faciliterait la construction de logements locatifs HLM ou privés à loyers intermédiaires.

Seul un Etablissement public foncier régional pourra réaliser l'indispensable coordination territoriale et la réduction de la fracture francilienne. Le CESR rappelle donc l'urgence de sa création, demandée par le Conseil régional en juillet 2004.

Les maillons bloqués

Parmi les différents maillons de la chaîne du logement, certains ont une position plus stratégique et constituent un goulot d'étranglement :

- celui d'entrée et de sortie dans le parc social HLM,
- celui de l'accession à la propriété, freiné par des prix d'acquisition trop élevés
- celui du locatif privé qui est en perte nette de logements depuis 1973 **avec** une accélération de cette diminution depuis trois ans.

Il faut développer plus particulièrement :

- le deuxième maillon, financé par les PLAI (Prêts locatifs d'intégration), qui permet l'accès, au parc social, aux personnes qui sortent de structures d'insertion, telles que les CHRS (Centres d'hébergement et de réadaptation sociale) ;

Service de presse : Pascale Kalfon
29, rue Barbet de Jouy – 75007 Paris
Tél : 01 53 85 66 18 – Fax : 01 53 85 71 20
Mel : pascale.kalfon@iledefrance.fr
[site internet : www.cesr-iledefrance](http://www.cesr-iledefrance)



Région Ile de France

CONSEIL ECONOMIQUE
ET SOCIAL

- celui des logements intermédiaires financés par les PLS (Prêts locatifs sociaux) et conventionnés avec l'Etat, ou financés sans aide de l'Etat (Prêts locatifs intermédiaires) avec des loyers maîtrisés, qui permettent aux ménages dont les ressources se sont améliorées, de sortir du parc social HLM pour le parc privé ;
- l'accession sociale à la propriété, sous réserve d'adapter certaines conditions de plafonds aux spécificités de l'Ile-de-France ;
- le logement privé qui concentre la plus forte demande.

Quelques pistes de solutions

Pour le logement social :

- Poursuivre l'aide financière de la Région à la construction et à l'amélioration du logement social par la signature de nouveaux contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux .
- Simplifier les dossiers de demandes de financements et coordonner leurs examens pour obtenir simultanément les accords des nombreux financeurs auxquels il faut faire appel pour monter une opération de construction nouvelle et ainsi raccourcir les délais préalables au démarrage des chantiers, et donc la livraison des logements aux locataires.
- Améliorer la mobilité dans le parc HLM par des mesures incitatives : loyers adaptés pour un changement de logement et de superficie, modification de la durée du bail pour qu'elle soit bien définie, création de bourses d'échanges de logements coordonnées à l'échelon régional

Pour le logement privé :

Il s'agit de diminuer la pression fiscale paralysante en :

- baissant les droits de mutation sur les transactions immobilières pour les rendre analogues à ceux des autres pays européens ;
- rétablissant la déductibilité du montant des intérêts pour l'acquisition de l'habitation principale ;
- portant la déduction fiscale à 40% pour les placements locatifs ;
- diminuant les droits de succession lorsque le logement hérité est maintenu au moins neuf ans dans le parc locatif.

Pour les aides au logement

Le CESR demande que les aides personnelles au logement (APL et AL) soient revalorisées chaque année, selon le même critère que les loyers et les charges des logements sociaux, et qu'elles fassent l'objet d'un versement intégral, même si le montant à payer est faible. Il suggère que le paiement soit trimestriel.

En conclusion, le CESR estime que pour relancer la construction et compenser, dans un délai raisonnable, le manque de logements, l'effort de tous les acteurs concernés, élus, bailleurs, financeurs, entrepreneurs doit être soutenu, dans un esprit citoyen et solidaire.

Rapport et avis « La chaîne du logement en Ile-de-France, voies et moyens pour la rendre efficace », présentés le 4 avril 2005, par Bernard Laurent pour la commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie .