

# Conseil **communiqué**

## économique et social de la région Ile-de-France

Paris, le 9 décembre 2005

### UNE GRANDE CAUSE REGIONALE, LE LOGEMENT

#### ***Une situation spécifique***

Avec un foncier disponible rare et cher, un coût de construction élevé, un prix du logement supérieur à celui des grandes agglomérations de province et un écart de 1 à 4 entre les loyers sociaux et les loyers libres, l'Ile-de-France cumule les handicaps en matière de logement, d'autant qu'elle souffre également d'une insuffisance de l'offre locative, tant sociale que privée, et d'une pénurie de logements intermédiaires et de grands logements en zone centrale.

Les objectifs de construction du SDRIF de 1994 de 53 000 logements par an n'ont pas été atteints. Le parc social est sollicité par des demandes de plus en plus importantes, émanant de demandeurs en situation de plus en plus précaire, les déséquilibres territoriaux restent très marqués tant en terme d'implantation du parc de logements sociaux que de ressources des collectivités.

#### ***Logement social et parc privé***

Produire 120 000 logements sociaux en six ans constitue un objectif ambitieux qui suppose une relance vigoureuse de la construction.

Les dispositions techniques ne doivent pas constituer un frein à la production. L'instruction des dossiers doit combiner rapidité et souplesse, et des guichets uniques de financement apporteraient une simplification importante au montage des opérations.

Concernant le parc existant, l'objectif de 20 000 logements à réhabiliter par an sur six ans constitue certes un accroissement significatif de l'intervention du Conseil régional. Néanmoins, les retards pris conduisent à un rattrapage de l'ordre de 30 000 à 40 000 unités par an.

En ce qui concerne le parc privé, le CESR est satisfait des mesures prises pour l'éradication de l'habitat indigne et la lutte contre le saturnisme. Il rappelle sa demande d'une certaine régionalisation de l'ANAH, à savoir, l'adaptation des taux et plafonds aux réalités franciliennes.

Rendre possible le parcours résidentiel aux Franciliens nécessite de renforcer les maillons de la chaîne du logement, notamment les plus faibles, le logement des plus démunis, le logement des classes moyennes et l'accèsion à la propriété. A cet égard le niveau de loyers envisagé par la Région pour le PLI est trop proche de celui du PLS et de ce fait ne permettra pas de créer le maillon intermédiaire entre le secteur social et le secteur libre.

### ***Des logements de qualité***

Les objectifs de qualité affichés sont pertinents mais la progressivité est indispensable dans leur mise en œuvre pour permettre aux acteurs du logement de s'adapter dans de bonnes conditions. Il est souhaitable de fixer des paliers progressifs dans l'atteinte des objectifs et de mettre en place une évaluation concertée avec les professionnels.

Le CESR considère que les conditions de mise en œuvre de la nouvelle politique régionale doivent permettre de concilier les objectifs quantitatifs de production avec ceux portant sur la qualité de l'habitat et les exigences du développement durable. Il souhaite que des précautions analogues soient prises dans le cadre des réhabilitations.

En conclusion, le CESR apprécie l'implication croissante du Conseil régional dans la politique du logement, qualifiée de grande cause régionale. Si l'Etat doit rester le garant de la politique du logement, la Région constitue le bon niveau pour une délégation, par l'Etat, de ses aides à la pierre.

Enfin, il réitère l'urgence de la création d'un établissement public foncier régional à fiscalité propre, sans préjuger des outils locaux éventuellement créés par des collectivités infra régionales. Il prend acte avec satisfaction de l'annonce, par le Premier ministre, de sa prochaine création.

-----