



Paris, le 3 juillet 2025

Madame la Ministre,

Lors de la dernière session du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France à laquelle vous avez assisté, le premier plan territorialisé de relance de la production de logements a été présenté. Vous avez à cette occasion réitéré votre engagement en faveur du logement, dans un contexte budgétaire très contraint, ainsi que votre volonté de co-construire collectivement des solutions pour répondre à la crise du logement. A ce titre, nous (représentants d'organismes intervenants dans le domaine du logement, de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion) souhaitons attirer votre attention sur les enjeux spécifiques de l'Île-de-France, région particulièrement touchée par la crise du logement, ainsi que vous faire part de l'inquiétude de nos associations.

1,3 million de personnes sont mal logées dans notre région et près de 3 millions sont en situation de fragilité par rapport au logement. Parmi elles, plus de 888 000 ménages sont en attente d'un logement adapté dont 250 000 sans domicile personnel, avec un ratio d'une attribution pour quatorze demandes en moyenne et des délais d'attribution médians de deux ans et quatre mois. Face à ces besoins croissants, la production de logements sociaux est en baisse continue ces dernières années. En 2024, le nombre d'agrément dans la production neuve (17 222) est retombé au niveau de 2006 (17 179). De plus, le taux de chute des opérations Hlm est en augmentation, ce qui risque d'aggraver ce bilan. Plus spécifiquement, la production de PLAI (5 796 agréments) n'a jamais été aussi basse depuis 2012 (5760 agréments), alors même que 63% des demandeurs de logements sociaux déclarant leurs ressources ont des revenus sous les plafonds PLAI. A la crise de la production s'ajoute un phénomène de mobilité résidentielle figée, avec un taux de rotation dans le parc social descendu à 4% qui explique également l'absence d'offres à la location.

Le manque de logements sociaux disponibles et le blocage des parcours résidentiels ont un impact direct sur le secteur de l'hébergement, en grande difficulté dans notre région. Malgré un soutien de l'Etat qui finance un parc de 100 000 places, l'hébergement généraliste est saturé et en incapacité de répondre à des demandes en augmentation -sans compter les nombreuses situations de non recours. A titre d'exemples, dans le département de l'Essonne, les demandes non pourvues par le 115 sont en hausse de 83,87% par rapport à 2024, soit 228 personnes sans solution à la rue, dont 39% sont des familles. Dans le département de la Seine-Saint-Denis, la hausse des demandes non pourvues est moins importante (+5%), mais reste en valeur absolue à un niveau très élevé : 9 296 personnes recensées, soit 4 023 ménages distincts. Seulement 3% des nouveaux demandeurs au 115 dans ce département en 2024 se sont vus proposer une orientation. Nous sommes très préoccupés par la situation de ces ménages, en particulier des familles avec enfants en situation de rue, de plus en plus nombreuses en Île-de-France.

La situation est également critique pour les publics jeunes, qu'il s'agisse de jeunes étudiants mais aussi de jeunes actifs, pour certains très vulnérables (jeunes issus de l'ASE, bénéficiaires du contrat d'engagement jeunes, etc.), pour lesquels doivent être proposés des solutions de logement accompagné qualitatives -ce qui nous semble pas être le cas de l'offre de logements développée dans le cadre du dispositif de l'article 109.

Le plan de relance territorialisé constitue un signal positif, avec des engagements de l'Etat pour favoriser l'effort productif des bailleurs sociaux (baisse de la RLS, du taux du livret A, etc.). Néanmoins, si nous saluons cette mobilisation, nous considérons qu'elle n'est malheureusement pas suffisante au regard de la situation actuelle. Tout d'abord, comme nous avons pu l'exprimer lors de la présentation des objectifs de programmation lors du CRHH de mars dernier, l'objectif de production de 31 500 logements (borne basse du SRHH) n'est pas suffisant pour assurer à la fois le développement du parc et la reconstitution de l'offre ANRU. Pour répondre aux enjeux du territoire francilien, l'objectif du plan aurait dû se situer au niveau de la cible préférentielle de 38 500 logements inscrite au SRHH.

Par ailleurs, la relance de la production de logements nous semble difficilement atteignable sans soutien financier supplémentaire, ce alors que les collectivités locales franciliennes se retirent du financement du logement social. La baisse de la RLS accordée aux bailleurs sociaux dans le cadre du présent plan de relance (50M€ pour la région IDF cette année) ne suffira pas à compenser le retrait cumulé de plusieurs départements franciliens et du Conseil régional (200 M€ en année pleine). L'arrêt confirmé du soutien régional au logement social aura un impact particulièrement négatif sur les dispositifs de logement accompagné, et notamment de logements jeunes (cf. Annexe 2).

De surcroît, nos inquiétudes sont exacerbées par les incertitudes concernant l'avenir du FNAP, dont 40% de l'enveloppe est alloué à l'Île-de-France. En 2025, l'enveloppe du FNAP a permis de financer le développement des pensions de famille et résidences sociales, des dispositifs au centre du plan Logement d'abord 2. La reconduction du FNAP est donc une nécessité absolue, pour éviter un coup d'arrêt supplémentaire à la production.

De plus, si le plan évoque l'amélioration de l'offre existante, aucune enveloppe spécifique n'est prévue pour la réhabilitation du parc social, en particulier pour les logements-foyers qui sont rarement priorités dans les stratégies de rénovation.

Sur le fond, nous nous questionnons quant à l'articulation de ce plan de relance avec les objectifs du SRHH. Le travail de grande qualité réalisé dans le cadre du SRHH avait permis d'identifier des priorités et des objectifs partagés, qui ne figurent que insuffisamment dans le plan territorialisé (cf. annexe 1).

Enfin, au quotidien, les structures que nous représentons -associations, bailleurs sociaux- se heurtent à une contradiction persistante, avec d'un côté des attentes fortes concernant la production de logements sociaux et la fluidité hébergement-logement, et de l'autre des moyens qui s'amenuisent. C'est à ce titre notamment que nous demandons une revalorisation de l'aide à la gestion locative sociale ainsi que du financement des places d'hébergement, celui-ci ayant diminué de 25% en 20 ans (en euros constants). Les difficultés financières importantes que connaissent nos structures viennent fragiliser la qualité de l'accompagnement et les conditions de prise en charge de publics de plus en plus vulnérables, voire mettent en péril la pérennité de nos actions au service des plus précaires.

En conclusion, si nous sommes pleinement mobilisés pour apporter des réponses concrètes aux personnes en grande difficulté, nous espérons que ce plan de relance permettra à l'État et aux collectivités locales d'être également au rendez-vous, avec des engagements à la hauteur des besoins. Car derrière les chiffres, ce sont des milliers de Franciliennes et de Franciliens qui vivent dans l'attente, l'angoisse ou la rue. Beaucoup sont aujourd'hui désespérés, faute de perspectives. Il est urgent d'agir, collectivement, pour que le droit au logement ne reste pas une promesse mais redevienne une réalité.

Nous vous prions de croire, Madame la Ministre, à l'expression de notre haute considération.

Gérard Barbier, Président de
l'Affil et président
d'Interlogement 93



Martine Chastre, Présidente
de l'Urcclaj Île-de-France



Thierry Debrand, Président de
la Fapil



Martine Théaudière,
Présidente de la Fédération
des acteurs de la solidarité Île-
de-France



Eric Constantin, Directeur de
l'agence régionale Ile-de-
France de la Fondation pour le
logement des défavorisés



Jean-Pierre Schaefer, président
de Soliha Île-de-France



Guillaume Brugidou, Référent
régional Île-de-France de
l'Unafio

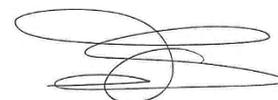
M. Guillaume BRUGIDOU
Délégué général ALFV
Référent régional Unafio



Patrick Pannevel, Président de
l'Urhaj Île-de-France



Claire Pardoën, Directrice de
l'Uriopss Île-de-France



Annexes

1. Réactions spécifiques sur le contenu du plan de relance territorialisé

Axe 1 - Relancer la production de logements sociaux et identifier de nouveaux gisements immobiliers, en articulation avec les bailleurs sociaux

- L'objectif de production de logements sociaux visés ne semble pas assez ambitieux au regard de la cible préférentielle fixée par le SRHH (31 500 vs 38 500 logements). La reconstitution de l'offre comme la production d'une offre nouvelle doivent être prioritaires au même titre.
- Une cible quantitative de 38% de production de PLAI est identifiée, mais il manque des actions spécifiques dans le plan concernant le développement d'une offre de logements très sociaux en PLAI/PLAI adapté, y compris dans le parc social ordinaire.
- Dans les indicateurs, il faudrait pouvoir ajouter le suivi de la livraison des opérations pour tenir compte d'un éventuel taux de chute suite à un agrément.
- L'augmentation du montant moyen de subvention de 2% via le FNAP reste en-deçà des besoins des bailleurs sociaux pour pouvoir réellement relancer la production.
- Un suivi partagé de l'AMI sur la transformation de bureaux en logement serait opportun, notamment pour évaluer si l'accompagnement technique et réglementaire proposé par l'Etat ainsi que les aides financières spécifiques sont suffisants pour dépasser les obstacles qui entravent souvent le développement de ces opérations.

Axe 3 : produire des logements gérés et adaptés aux besoins spécifiques

- Sur le développement de l'offre de logements étudiants et jeunes, peu de leviers d'action sont identifiés concernant les FJT/RSJA. Le travail engagé sur le modèle économique des FJT/RSJA par la DRIHL et l'URHAJ Île-de-France est positif mais pas suffisant pour apporter des solutions à moyens constants.
- Il manque un objectif quantitatif pourtant affiché dans le SRHH concernant les places pour jeunes actifs : objectif de 2000 places en FJT, RSJA ou LLS/article 109.
- Les objectifs du groupe de travail sur le volet prestations et mobilier des redevances appliquées aux nouvelles résidences sociales devraient être précisés, en accord avec les gestionnaires de structures.
- Il manque dans les indicateurs de suivi la mention des résidences accueil, qui doivent être identifiées comme telles et pas « absorbées » dans le suivi des pensions de famille. Le déploiement des RA nécessiterait de faire l'objet d'une réflexion spécifique à laquelle l'ARS Île-de-France devrait être associée.
- Le plan indique des actions non spécifiques concernant l'accompagnement et l'orientation du développement de l'offre de résidences sociales, logements adaptés, habitats inclusifs et participatifs. Il est nécessaire de distinguer / préciser ces différentes actions, car ces dispositifs ne mobilisent pas les mêmes partenaires, et ne relèvent pas tous de la même réglementation / du même modèle économique.

Axe 4 : améliorer l'offre existante de logements et faciliter les parcours

- Cet axe insiste beaucoup sur le rôle du logement intermédiaire pour faciliter des parcours résidentiels. Si le LLI répond au besoin d'une population ciblée, la priorité devrait davantage concerner les ménages en attente d'un logement social, en-dessous des plafonds PLAI.
- Concernant les restructurations, le dispositif « Seconde Vie » cible les opérations lourdes et un suivi spécifique devrait être engagé concernant les opérations dans le parc de logements accompagnés, pour garantir une bonne prise en compte des besoins spécifiques de ce secteur. D'autres financements pour répondre aux besoins non-couverts par « Seconde Vie » seraient par ailleurs nécessaires, pour permettre le financement de nombreuses réhabilitations en attente.

2. Note de l'AFFIL sur l'impact de la suspension des cofinancements du Conseil régional en faveur du logement social



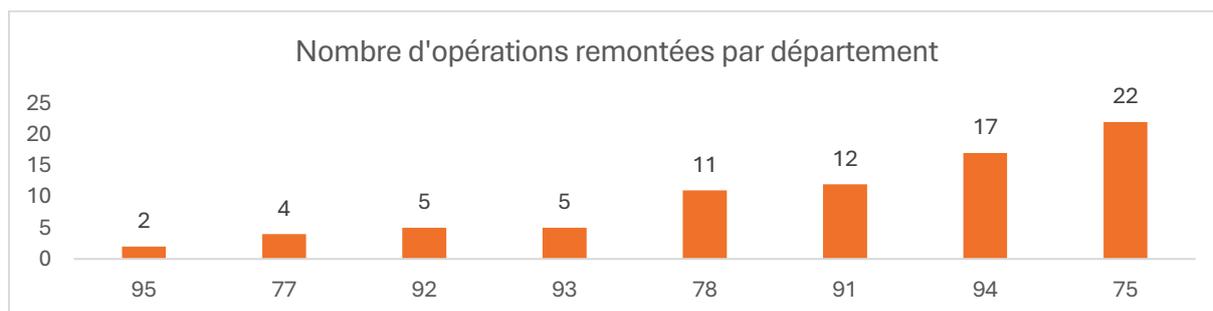
Suspension des cofinancements du Conseil régional en faveur du logement social

Nota Bene : 20 adhérents de l’AFFIL, principalement des bailleurs sociaux, ont fait part d’opérations impactées par un retrait des financements du Conseil Régional. Ces remontées centralisées et consolidées par l’AFFIL sont à étudier avec précaution, car elles ne sont pas exhaustives. Elles illustrent néanmoins des tendances fortes sur les conséquences de l’arrêt du soutien financier du Conseil régional pour la production de logements sociaux en Île-de-France. Les données remontées concernent principalement les opérations d’habitats spécifiques, et dans une moindre mesure les opérations de logements sociaux (dont MOI).

Impact sur les opérations d’habitats spécifiques

Echantillon concerné

78 opérations ont été remontées, par plus d’une quinzaine de bailleurs, associations gestionnaires et fédérations adhérentes de l’AFFIL. Les opérations remontées sont réparties à l’échelle des 8 départements franciliens, et se concentrent en particulier dans trois départements : Paris, le Val-de-Marne et les Yvelines.



Onze communes sont concernées par deux opérations ou plus d’habitat spécifiques :

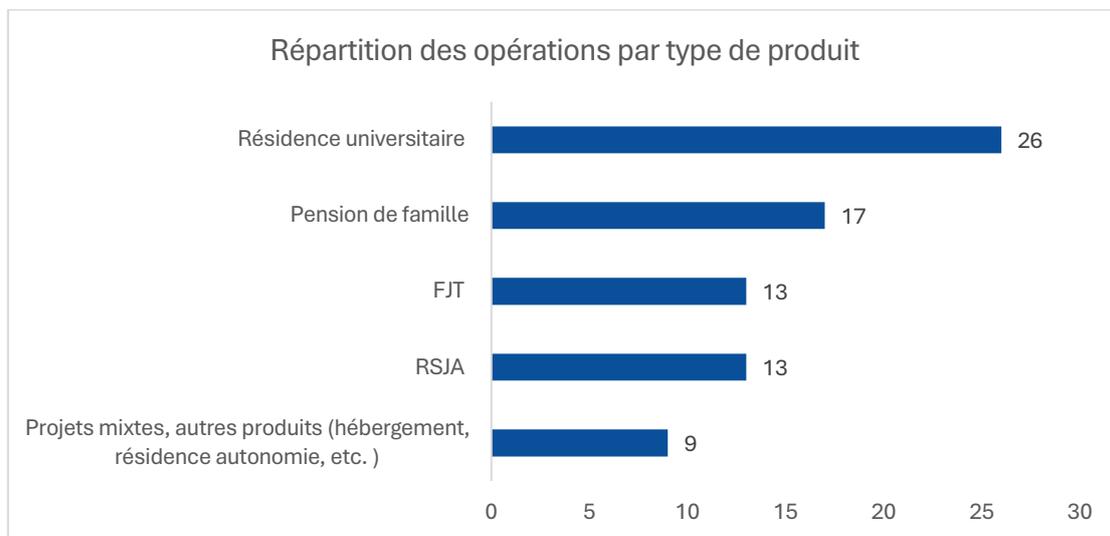
- Paris : 22 opérations
- Yvelines :
 - o Mantes-la-Ville : 4 opérations
 - o Maurepas : 2 opérations
- Essonne :
 - o Etampes : 2 opérations

- Savigny-sur-Orge : 3 opérations
- Seine-et-Marne :
 - Claye-Souilly : 2 opérations
- Hauts-de-Seine :
 - Ville d'Avray : 3 opérations
- Val-de-Marne :
 - Le Kremlin-Bicêtre : 4 opérations
 - Le Perreux-sur-Marne : 3 opérations
 - Saint Maur-des-Fossés : 2 opérations
 - Villejuif : 2 opérations

Opérations neuves

Volume et nature des opérations remontées

Les produits d'habitat spécifique les plus remontés sont dans l'ordre les résidences universitaires (33% de l'échantillon), les pensions de famille (22%) puis les FJT et RSJA à proportion équivalente (17%). **67% des opérations concernent des logements pour des publics jeunes** (FJT, Résidences étudiantes ou universitaires, RSJA)¹.



Au total, ces 78 opérations représentent **5 942 logements / 6152 places**.

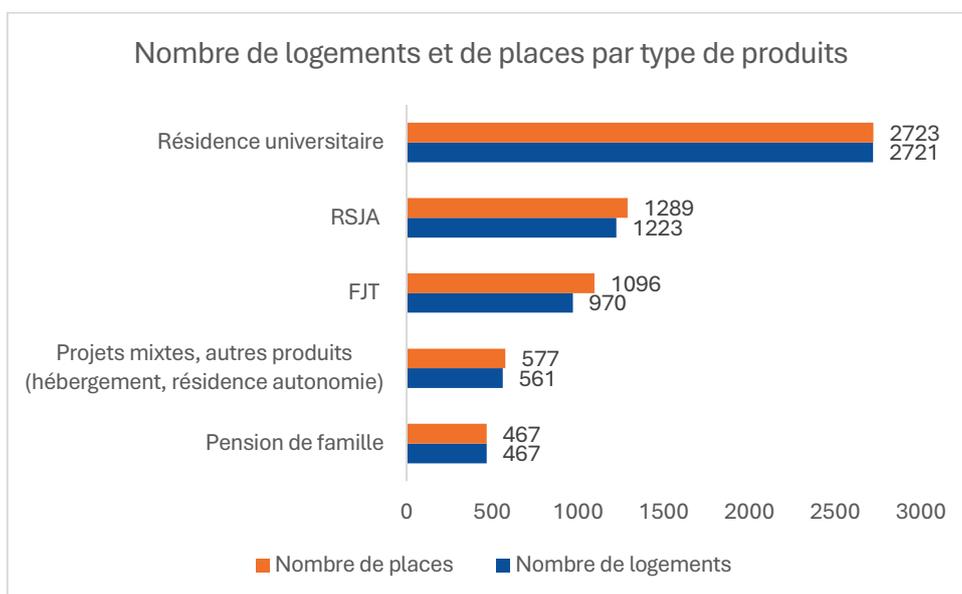
Plus précisément², cela représente :

- **2 385 places pour jeunes actifs (1289/RSJA, 1096/FJT)**, un nombre très conséquent au regard des objectifs fixés par le SRHH adopté en 2024, de 2000 places pour jeunes actifs/an.
- **2723 places de résidences universitaires**, soit 57% de l'objectif du SRHH de développement de 4800 places par an.

¹ En comptant également deux projets mixtes : RSJA/résidence étudiante ou universitaire.

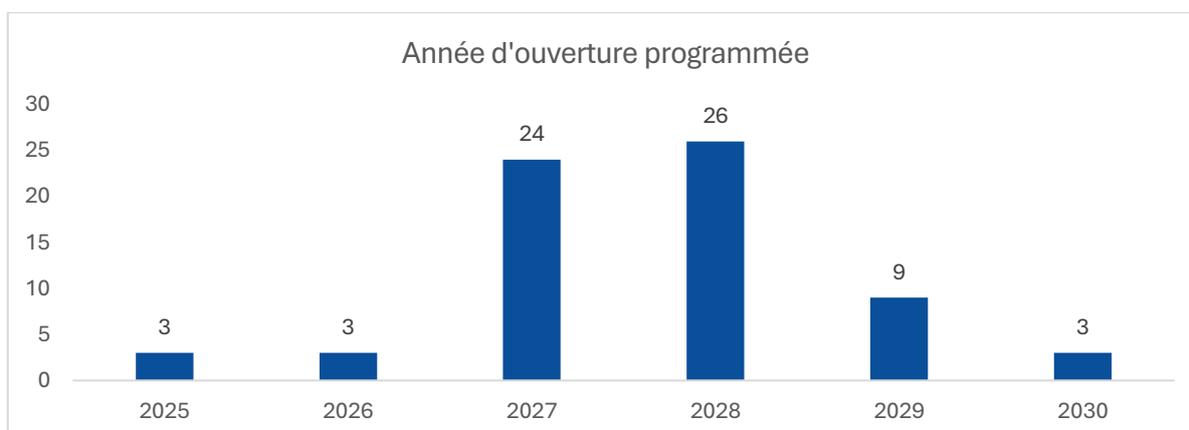
² Sans compter les projets mixtes dont la répartition des places n'est pas détaillée.

- Enfin, les opérations de pensions de famille représentent **467 places**, au regard des **objectifs de développer 3100 places d'ici 2030**.



70 opérations ont indiqué si elles avaient bénéficié ou non d'un agrément : c'est le cas pour l'immense majorité (97%), qui ont donc **déjà fait l'objet dans leur très grande majorité d'une instruction par les services de l'Etat validant le projet**.

Les 70 opérations ayant renseigné cette information ont **des ouvertures programmées principalement en 2027 et 2028**, l'impact de l'arrêt des cofinancements sur la production de logements sociaux spécifiques serait donc a priori plus important à cette échéance. A noter que parmi les opérations remontées qui seraient impactées à court terme d'ici 2026, on compte 3 FJT, 1 pension de famille, 1 CHU et 1 résidence autonomie.



Impact estimé de la suspension des cofinancements de la Région Île-de-France

Les opérations remontées comptaient toutes des subventions du Conseil Régional dans leur montage financier, qu'elles aient ou non déposé un dossier en commission régionale. Sur 57 opérations ayant indiqué l'information, 40 n'avaient pas encore déposé de dossier en commission régionale mais envisageaient de le faire, sachant que les subventions régionales sont demandées et délivrées pour des projets très avancés, qui ont obtenu un agrément et un permis de construire.

Au total, les subventions sur lesquelles comptaient les adhérents de l'AFFIL pour mener à bien les opérations représentent un montant de plus de **60 millions d'euros**, soit autant de financements qui doivent être trouvés ailleurs au risque sinon de compromettre l'équilibre financier des projets. La part de la subvention régionale escomptée au regard du coût total d'une opération correspond à **11,8% en moyenne** (pour les 51 opérations ayant remonté cette information). A noter que **25% des opérations ont une proportion de financements régionaux dans leur montage supérieur à 15%**, avec des maximums allant jusqu'à près d'1/3 du financement de l'opération. Parmi les 8 opérations ayant plus de 20% de financements du Conseil régional dans leurs lignes financières, on compte 6 pensions de famille, 1 CHU et 1 FJT.

Ces pertes de financements représentent pour tous les projets un impact très important, sachant qu'il s'agit de projets d'habitats spécifiques particulièrement complexes à monter, pour certains en difficulté en amont de la décision du Conseil régional. **Plus d'une vingtaine d'opérations sont d'ores et déjà arrêtées ou reportées**, du fait de la suspension des financements régionaux. Pour les autres opérations, **l'absence de financements régionaux conduit les bailleurs sociaux à mesurer l'impact de cette perte et réétudier les montages financiers initialement envisagés**. En l'état actuel, les opérations font face à des équilibres économiques dégradés voire très déséquilibrés qui pourraient compromettre la poursuite des projets sans financements alternatifs. Si certaines opérations parviennent à être finalement validées malgré les risques financiers identifiés et sans autres subventions, cela impliquera mécaniquement pour les bailleurs de puiser sur leurs fonds propres et de faire des recherches d'économies importante. Ces contraintes budgétaires risquent de peser sur l'équilibre des gestionnaires concernés, sur la qualité du bâti ou encore sur les prestations proposées, tandis que le recours accru aux fonds propres grèvera d'autant la capacité des bailleurs à programmer d'autres opérations.

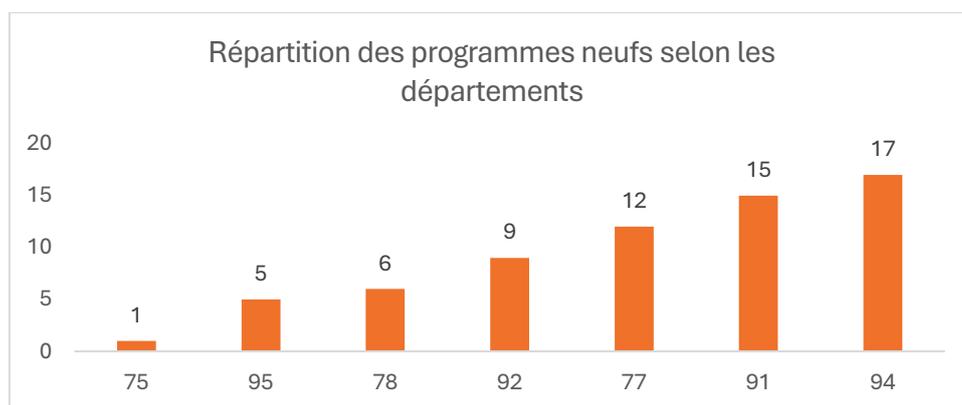
Réhabilitations

4 opérations de réhabilitation (2 FJT, 2 résidences universitaires) ont été remontées pour un total de **607 logements / 634 places**. Les travaux sont programmés à court terme (1 opération en 2025) ou moyen terme (2 opérations en 2028, 1 en 2029). Le total des financements escomptés s'élève à 1,5 million d'euros. **Le poids des cofinancements de la Région est plus limité que pour les opérations neuves (2,9% en moyenne, 2,5% en médiane), mais les opérations étant très complexes à monter, un retrait d'un cofinancement est susceptible de bouleverser tout l'équilibre du montage et de compromettre la conduite des travaux**. L'absence de financement du Conseil Régional aura notamment un impact très défavorable sur le loyer après travaux des associations gestionnaires concernées, sachant que leurs modèles économiques sont d'ores et déjà sous très forte tension.

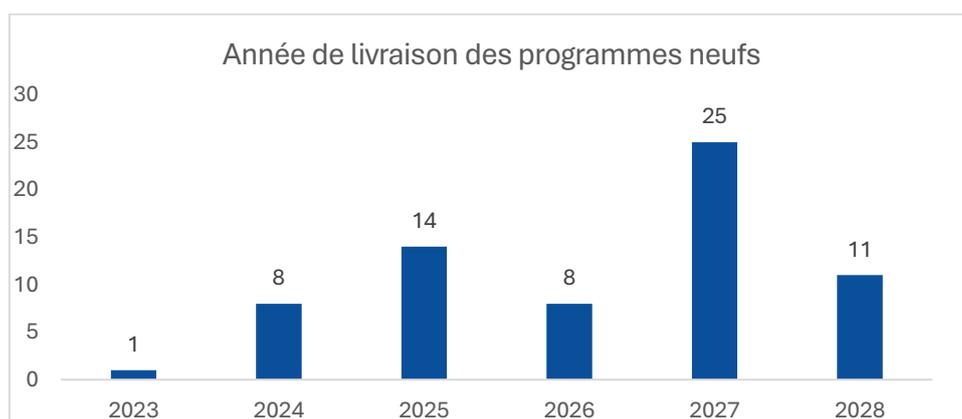
Impact sur les opérations de logements sociaux (dont MOI)

Opérations neuves

Les données remontées relatives à la programmation de nouveaux logements sociaux ne concernent qu'un nombre réduit (8) de bailleurs sociaux et associations ayant un agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » : elles sont donc illustratives mais loin de refléter l'impact pour l'ensemble des opérations neuves de logements sociaux de droit commun. 94 programmes neufs au total ont été identifiés comme escomptant un soutien régional, pour un total de 2 928 logements.



Pour les 67 opérations ayant renseigné l'information, l'année de livraison du programme varie, avec un peu moins de 14% des opérations qui étaient prévues pour 2023-2024, un tiers qui sont programmées à court terme en 2025-2026, et plus de la moitié des opérations programmées pour 2027 – 2028.



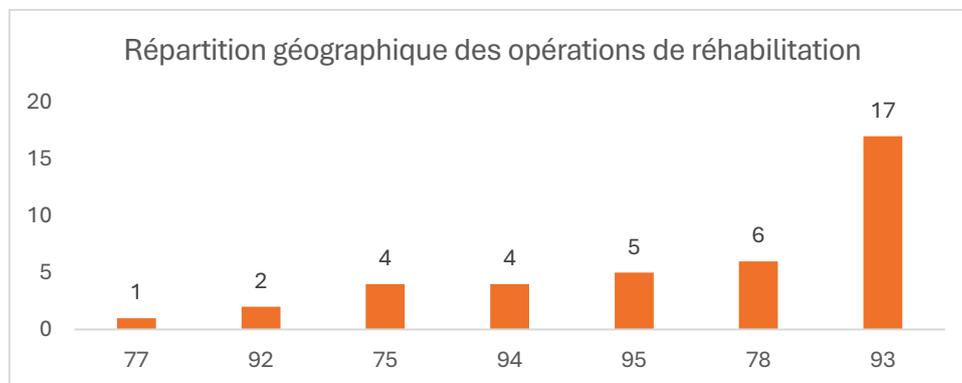
Sur les 76 opérations ayant renseigné l'information, **près de 3/4 de ces programmes ont bénéficié d'ores et déjà d'un agrément des services de l'Etat**. Ceux pour lesquels ce n'est pas le cas sont des opérations programmées principalement post-2026. Sur le même échantillon, un peu moins de la moitié des programmes (45,5%) ont déjà fait l'objet d'un dépôt de demande de subvention auprès de la

commission régionale. Tous les programmes tenaient compte des financements régionaux pour le montage financier.

Au total, les subventions de la Région attendues représentent la somme de **14,45 millions d'euros**. Les aides de la région représentent une proportion moindre (2,7% en moyenne) du coût total des opérations, au regard des chiffres indiqués sur les opérations d'habitats spécifiques. Néanmoins, l'impact du retrait du Conseil régional n'en est pas moins significatif. Le premier impact est une augmentation des fonds propres des bailleurs sociaux, ce qui diminue d'autant leurs capacités à lancer d'autres opérations. Par ailleurs, **pour un nombre important d'opérations réalisées en VEFA, le financement de la Région est une condition pour aboutir à la signature de la VEFA avec un promoteur**. 38% des opérations ont également été décalées dans l'attente de trouver un nouveau modèle économique, alors que le besoin de nouveaux logements sociaux est plus que jamais impérieux. Enfin, comme pour les opérations d'habitats spécifiques, l'impact d'un retrait des financements du Conseil régional a également pour conséquence de faire baisser la qualité des projets, avec un bâti qui risque donc de se dégrader plus rapidement et d'avoir des performances énergétiques et environnementales moindres.

Réhabilitations

39 projets concernant la réhabilitation de logements sociaux ont été remontés par cinq bailleurs et associations MOI, qui se répartissent sur 7 des 8 départements franciliens, et se concentrent notamment en Seine-Saint-Denis. **Ces 39 projets représentent au total 2030 logements** qui devraient faire l'objet d'une réhabilitation pour améliorer notamment le confort thermique des locataires.



Au regard des échéances indiquées pour la construction neuve de logements sociaux de droit commun, le calendrier de programmation des réhabilitations est beaucoup plus rapproché. Pour les 33 programmes ayant renseigné l'information, les $\frac{3}{4}$ des opérations sont prévues pour l'année 2025, un peu plus de 20% étant prévues en 2024 et donc déjà retardées.

Au total, 5,25 millions d'euros de subventions régionales étaient attendues pour contribuer à l'équilibre économique de ces opérations de réhabilitation. Le montant de subvention de la région sur le coût total de l'opération représente une part légèrement plus importante que dans le cadre des opérations de logements neufs : 7,7% en moyenne, 4,4% en médiane. Comme pour le logement neuf, le retrait de financements de la Région conduit à un report sur les fonds propres des bailleurs sociaux et associations MOI, ainsi qu'à une diminution de la qualité des opérations.

Conclusion

Les remontées des adhérents de l’AFFIL concernent une diversité de produits (logements sociaux de droit commun ou spécifiques, logements en MOI), pour des opérations de production neuve ou de réhabilitation. Au total, l’ensemble de ces opérations, planifiées à court ou moyen terme, représentent 11 507 logements, et s’appuyaient sur un soutien du Conseil Régional pour leur réalisation d’un montant total de plus de 81 millions d’euros. Un financement certes facultatif mais donc très substantiel pour un secteur du logement social en crise structurelle.

Type de produits	Nombre de logements	Montant de financements du Conseil Régional attendus
Réhabilitation - habitats spécifiques	607	1 518 400 €
Réhabilitation - logements sociaux	2030	5 251 411 €
Construction neuve - logements sociaux	2928	14 455 512 €
Construction neuve - habitats spécifiques	5942	60 044 223 €

L’impact de l’arrêt des financements du Conseil Régional est particulièrement important d’après les remontées non-exhaustives des adhérents concernant les opérations d’habitats spécifiques, dont le modèle économique est en difficulté depuis plusieurs années. Ce sont notamment les logements jeunes (résidences universitaires, résidences sociales pour jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs) qui sont impactés par l’arrêt des cofinancements, ainsi que les pensions de famille : deux « produits » pourtant au cœur de la mobilisation de l’Etat, en faveur du logement des jeunes et du Logement d’abord.

In fine, c’est l’ensemble des secteurs du logement social, d’insertion et de l’hébergement qui seront touchés par la décision du Conseil régional : une baisse de la production de logements sociaux de droit commun ou spécifiques freinera en effet les possibilités de parcours résidentiels et de fluidité de l’hébergement vers le logement social et le logement d’insertion.