

Déclaration commune des acteurs du logement en Hauts-de-France Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 29 mars 2024

Nous, **Fondation Abbé Pierre, Union Régionale pour l'Habitat et Fédération des acteurs de la solidarité Hauts-de-France**, tenions à prendre la parole ensemble pour lancer un **cri d'alarme sur l'ampleur de la crise du logement** et ses conséquences durables sur les conditions de vie des habitants des Hauts-de-France.

Contrairement aux acteurs du logement d'autres régions, nous n'avons pas fait le choix aujourd'hui de voter contre la programmation de logement social proposée pour 2024.

Une programmation qui repose pourtant sur la **diminution de plus de 1 000 logements par rapport à l'objectif 2023**, dont 600 PLAI.

Dans un contexte où la demande n'a jamais été aussi élevée, où il y a encore de nombreuses familles et enfants à la rue, alors que les acteurs se débattent sur le terrain pour continuer à produire dans un contexte difficile, ce ne sont pas les objectifs qu'il faut revoir à la baisse, ce sont les moyens pour les atteindre qu'il faut développer !

Il y a urgence à prévenir les conséquences sociales et économiques d'une crise qui s'aggrave.

Sachez que vous pourrez compter sur notre engagement, mais sa portée dépend d'un travail collectif engageant également l'Etat et les collectivités.

La situation du logement en France et dans la région est grave

Tous les indicateurs du secteur du logement social sont désormais au rouge

L'infléchissement du nombre de logements sociaux agréés ces cinq dernières années est certes moindre qu'à l'échelle nationale, mais **le nombre de logements réellement livrés marque le pas de manière plus accentuée**, en raison des difficultés opérationnelles, financières voire politiques, de sortie effective des opérations.

Au final, **le parc de logements sociaux réel augmente peu**, avec une moyenne de 3 500 logements supplémentaires par an depuis 5 ans, dont une baisse significative en 2023 (cf. annexe).

Cette diminution de la production **creuse l'écart entre l'offre disponible et les besoins des ménages.**

Le volume de demandes non pourvues à l'échelle régionale ne fait qu'augmenter, atteignant en 2023 plus de 220 000 demandes en attente au 31 décembre.

Les ménages prioritaires, toujours plus nombreux, **sont relogés dans des délais de plus en plus longs**. Paradoxalement, **les demandeurs aux revenus les plus modestes sont ceux qui bénéficient proportionnellement du moins d'attributions**.

Conséquence de parcours résidentiels bloqués, **le taux de rotation est également en retrait continu** (baisse de 16,5 % des attributions en 5 ans à l'échelle régionale), limitant d'autant les possibilités d'attributions nouvelles.

Depuis 2018, **nous estimons ainsi la perte d'offre disponible pour les demandeurs à plus de 10 000 logements¹ chaque année, sous l'effet conjugué de la diminution de la mobilité et de l'insuffisance de production**. Sans compter les logements démolis dans le cadre de l'ANRU, reconstitués avec beaucoup de retard.

La construction neuve, une équation devenue difficile à résoudre

Il est aujourd'hui demandé aux acteurs du logement social de **construire vite et bien, sans consommer d'énergie, ni de foncier, sans émettre de carbone, à bas niveau de loyer et avec de moins en moins de moyens. Une équation devenue dure à résoudre**.

L'exigence et l'instabilité normatives et réglementaires rendent difficile la planification stratégique et **limitent la capacité à faire des maîtres d'ouvrage**.

Par ailleurs, **le coût de production moyen d'un logement social est de 152 540 € HT en 2023, contre 133 500 € en 2019**, soit une augmentation de 14,3 %, **financé à 80 % par les fonds propres et les emprunts contractés par les organismes de logement social**.

La programmation 2023 **représente 229 millions d'euros de fonds propres et plus d'1 milliard d'euros de prêts pour les organismes de logement social !**

Des financements publics loin d'être à la hauteur des enjeux des territoires

L'inadéquation des aides à la pierre au regard des besoins, la rareté foncière et les contraintes financières liées à la Réduction de loyer de solidarité (RLS) ou aux taux d'intérêt **contraignent, de manière importante, les organismes de logement social dans leur capacité d'investissement**.

Par ailleurs, **le modèle économique des bailleurs sociaux, trop malmené, les conduit à produire davantage de PLS, ou même pour certains du logement intermédiaire, pour équilibrer leurs opérations en PLAI**, ce qui ne répond que partiellement aux besoins qui s'expriment dans le Système National d'Enregistrement (on compte seulement 24 % de PLAI parmi les logements sociaux agréés en 2023, alors que 69 % des demandeurs ont des ressources inférieures à ces plafonds).

Parallèlement, sur le marché privé, **les prix de vente des logements, les loyers et les charges ont atteint des niveaux records, fragilisant le budget des ménages** et leur possibilité de mener à bien leur projet résidentiel.

¹ *perte d'offre disponible liée à la chute des attributions ajoutée à la perte d'offre liée aux difficultés de production (delta entre les objectifs et la production réelle).*

Même dans le parc social, la baisse des ventes Hlm et en accession sociale représente une perte financière importante en 2023, impactant de ce fait la capacité d'investissement des organismes.

La rénovation du parc, un enjeu de protection des ménages

Par ailleurs, **le défi de la rénovation énergétique en région Hauts-de-France, s'il n'est pas relevé, renforcera la précarité des occupants et pourrait conduire à une diminution de l'offre disponible.**

Au total, **43 % du parc immobilier, soit plus d'un million de logements, est en étiquette énergétique E, F, ou G, dont près de 500 000 passoires thermiques.** Or, le stop and go des aides à la rénovation enrayer les dynamiques de mobilisation des territoires et des propriétaires.

Le parc social des Hauts-de-France, plus ancien qu'à l'échelle nationale et majoritairement chauffé au gaz, représente, suite aux modifications du DPE, 150 000 logements EFG.

Conscient des forts enjeux liés à la réhabilitation et soucieux de protéger les ménages locataires, le mouvement Hlm a élaboré sa stratégie régionale bas carbone, qui **vise 200 000 rénovations en 10 ans (sur la période 2023-2033), afin de respecter les différents jalons de la loi Climat & résilience, représentant 7,5 milliards d'euros d'investissement !**

Un dialogue de plus en tendu autour des attributions aux ménages prioritaires

Non sans lien avec les enjeux de production, **le dialogue local autour des attributions de logements sociaux se tend.**

Le manque d'offre de logements et la tension de la demande (+22,5 % en cinq ans) se doublent d'une stigmatisation des publics prioritaires et d'une mise en concurrence des demandeurs selon leur profil socio-économique, leur lien avec la commune, leur trajectoire résidentielle passée...

Dans ce contexte, il est plus que difficile pour les organismes de logement social de tenir leurs engagements vis-à-vis de leurs réservataires.

Dans le parc privé, après le développement récent de l'intermédiation locative, l'offre sociale dans le parc privé se restreint pour les publics les plus fragiles (Loc'Avantages inadapté, fin des conventionnements Louer abordable, fuite des propriétaires privés vers le loyer libre, la vente, les AirBnb...) avec un report sur le parc social déjà en tension.

Un déploiement de la politique du Logement d'abord très inégale sur les territoires avec des conséquences dramatiques pour les ménages les plus fragiles

Première conséquence, l'escalade de l'urgence. De plus en plus de ménages sont dépourvus de logement ou d'hébergement, dont un nombre croissant de familles. En janvier 2024, près de 3 000 personnes ayant sollicité le 115 pour un hébergement d'urgence n'ont pas eu de propositions, faute de place disponible. On compte parmi elles 800 enfants mineurs. Cette pénurie a conduit à reprendre l'hiver dernier une gestion au

thermomètre, avec l'ouverture ponctuelle de lieux d'accueil collectif refermés après seulement quelques jours. Malgré ce contexte d'urgence, l'annonce de crédits supplémentaires de 120 millions d'euros pour le secteur de l'hébergement n'a encore fait l'objet d'aucune concrétisation.

Par ailleurs, la présence, en 2024, de bidonvilles dans notre région n'est plus acceptable. Ce sont **plus de 1 000 personnes, dans la métropole lilloise**, qui vivent en squat et bidonvilles, condamnées à l'errance suite à des expulsions successives sans solution alternative. On peut y ajouter les **milliers de personnes en exil** qui survivent dans des tentes dans le Calaisis et le Dunkerquois, **dont les droits fondamentaux sont quotidiennement bafoués.**

L'augmentation des ménages déposant des dossiers DALO sur tous les territoires (+ 45 % en quatre ans à l'échelle régionale) va de pair avec des **difficultés croissantes à proposer dans les délais un logement aux ménages reconnus prioritaires et urgents.** C'est le cas par exemple des personnes en situation de handicap, faute d'offre adaptée.

Les parcours de sortie d'hébergement sont également bloqués en raison du manque de solutions de logements ou de blocages administratifs : garanties financières insuffisantes, pertes de documents d'identité, absence d'avis d'imposition, délais longs d'ouverture des droits, instabilité des droits au séjour sont autant d'entraves à l'accès au logement.

Les crédits pour l'accompagnement des personnes (FSL et FNAVDL) restent très insuffisants pour répondre efficacement à des besoins majeurs (violences intra-familiales, santé mentale...) et accompagner, dans un cadre souple et adapté aux attentes des personnes, l'accès durable au logement.

Enfin, la loi Kasbarian – Bergé risque d'accélérer, qui plus est dans un contexte d'inflation, **les expulsions locatives**, allant à l'encontre des objectifs portés dans le cadre du Logement d'abord.

Face à ces constats, les acteurs du logement sollicitent le soutien de l'Etat pour :

Intensifier la production d'une offre de logement réellement abordable destinée aux ménages modestes, en portant nos enjeux à l'échelle nationale et auprès des territoires

- **Faire mieux concorder l'offre de logement et le profil de la demande** (en termes de loyers, de charges et de typologies), tout en garantissant l'équilibre économique des opérations.
- **Soutenir les organismes Hlm pour leur permettre d'atteindre les objectifs de production** (soutien financier, politiques de mobilisation du foncier public, simplification des critères des aides et des dispositifs d'accompagnement).
- **Renforcer la présence de l'Etat** dans les Caleol pour faciliter le dialogue avec les élus locaux, **lorsque c'est nécessaire.**

- **Optimiser la mobilisation des différents contingents** pour le relogement des ménages prioritaires, de manière adaptée à chaque territoire.
- **Concourir à la mise en place d'un observatoire régional des parcours résidentiels** permettant de suivre plus finement les dynamiques entre demandes et attributions.

Veiller à ce que toute personne ait accès à une solution d'hébergement dans le respect des principes d'inconditionnalité et de continuité des droits

- **Soutenir, en réponse à l'urgence sociale, le secteur de l'hébergement** : mettre en œuvre les engagements de crédits supplémentaires annoncés par le gouvernement avant le remaniement et porter l'idée d'une augmentation des capacités d'hébergement au sein de la loi de finances rectificative 2024, augmentation initialement validée par la commission des finances.
- **Favoriser le développement du CHRS "hors les murs"** - qui prévoit une nouvelle forme d'accompagnement social sur la base d'une mesure CHRS au sein de logements « ordinaires » (en bail glissant ou direct) - mais dont le déploiement reste encore conditionné à la validation de la DIHAL.
- **Faciliter l'accès au logement social des personnes en hébergement**, favoriser la levée des obstacles administratifs, en particulier liés au droit au séjour (régularisation, continuité des droits, services d'accueil physique...).

Garantir à tous les territoires les mêmes leviers de déploiement de la politique du Logement d'abord : il est urgent de passer à l'échelle supérieure car, pour répondre aux besoins, il faut "d'abord du logement"

- **Soutenir le développement du logement accompagné** et du logement très social.
- **Proposer un accompagnement des personnes adapté à leurs besoins** et à leurs attentes, abonder le FNAVDL.
- **Développer des moyens de prévention des expulsions locatives** plus efficaces.
- **Ré-engager une politique concertée de résorption des bidonvilles.**

Mobiliser le parc privé à des fins sociales

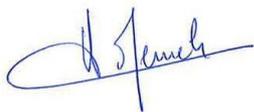
- **Remonter, auprès des instances nationales, l'urgence à faire évoluer le dispositif Loc'Avantages** qui bloque totalement les propriétaires bailleurs et compromet fortement le nouveau plan de développement de l'intermédiation locative.
- **Mobiliser les locaux vacants pour les mettre à disposition**, de manière transitoire ou pérenne, des associations et/ou des bailleurs sociaux.
- **Expérimenter des outils de régulation du marché privé**, assurer le contrôle des loyers encadrés.

Pour relever ces défis, nous vous proposons d'engager un dialogue régional associant l'ensemble des acteurs du logement, pour construire des propositions concrètes et les suivre dans la durée :

- **La mise en place d'une instance d'échanges entre l'Etat, les EPCI (délégués notamment) et les acteurs du logement** pour lever les freins existants, repérer et résoudre les opérations bloquées, simplifier les appels à projets régionaux.
- **Le lancement d'une Alliance pour le Logement** à l'échelle des Hauts-de-France avec l'organisation d'Assises le 11 juin prochain.

Nous restons mobilisés et continuerons de l'être à vos côtés. Nous savons pouvoir compter sur votre écoute, votre soutien et votre détermination. L'ampleur et la gravité du mal-logement engagent notre responsabilité collective et nous obligent à l'efficacité.

Hugues Deniele



**Président de la Fédération
des acteurs de la
solidarité Hauts-de-France**

Jean-Louis Cottigny



**Président de l'Union
Régionale pour l'Habitat**

Isabelle Fourot



**Directrice de l'agence
régionale de la Fondation
Abbé Pierre**

Annexes

