

# GUIDE DE FINANCEMENT REGIONAL ÎLE-DE-FRANCE 2024 LIVRET 1 ORIENTATIONS REGIONALES EN MATIERE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX



# Sommaire

Livret 1 – Orientations régionales en matière de financement des logements sociaux .....	3
1. Objectif global en droit commun et en reconstitution de l’offre .....	4
2. Orientations et objectifs pour les produits spécifiques.....	4
1 Le logement à destination des publics fragiles reste une priorité gouvernementale.....	4
2 Le logement des jeunes et des étudiants reste une priorité gouvernementale.....	5
3 Soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d’autonomie .....	6
4 Sobriété foncière.....	6
3. Financement de l’État en droit commun.....	6
4. Orientations en faveur de la reconstitution de l’offre .....	7

# LIVRET 1 – ORIENTATIONS REGIONALES EN MATIERE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Avec 21 273 de logements sociaux agréés en 2023, l'Île-de-France a atteint un niveau de production extrêmement bas, bien inférieur aux besoins de logement de la population.

Pour l'année 2024, l'État souhaite un sursaut de l'offre, avec un accroissement significatif de la production de logement. L'objectif est ainsi fixé à 31 505 agréments sociaux, à réaliser au titre du droit commun (financement FNAP) et de la reconstitution de l'offre démolie (financement ANRU).

**La programmation annuelle des objectifs et des aides à la pierre associée a été validée par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) lors de la séance plénière du 27 mars 2024.**

Cette programmation du logement social pour l'année 2024 reprend la borne basse de production telle qu'elle résulte du projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) pour la période 2024-2030, en cours de consultation auprès des collectivités. La déclinaison de cette programmation par territoire s'inspire de la répartition des besoins en logements sociaux inscrite dans le projet de SRHH, tout en s'adaptant aux capacités réelles de production des territoires.

La programmation 2024 intègre plusieurs orientations nationales visant à développer l'offre de logements pour les publics spécifiques (création de pensions de famille, logements étudiants et jeunes, logement des publics fragiles, des personnes âgées, etc.), à reconstruire l'offre démolie dans le cadre du NPNRU, à proposer une offre sobre en foncier et à massifier la rénovation énergétique.

Par conséquent, le présent guide a pour fonction de détailler ces priorités et objectifs en matière de développement de l'offre de logement social et de préciser les modalités de leur mise en œuvre. Pour la première fois cette année, ce guide rassemble la totalité des règles applicables sur l'ensemble les départements franciliens, à l'exception de Paris, et constitue ainsi un document de référence pour les acteurs impliqués dans la production du logement social en Île-de-France.

## 1. Objectif global en droit commun et en reconstitution de l'offre

En Île-de-France, l'objectif en nombre d'agrément fixé pour l'année 2024 s'élève à **31 505 logements locatifs sociaux (LLS)**. Il est décomposé en 2 sous-objectifs :

- L'objectif de droit commun fixé par le **FNAP à 25 000 LLS dont 7 750 PLAI, 9 750 PLUS et 7 500 PLS**
- L'objectif de reconstitution de l'offre démolie financée par l'**ANRU, à 6 505 LLS dont 3 903 PLAI (60%) et 2 602 PLUS (40%)**.

La ventilation départementale de ces objectifs est la suivante :

En nombre de logements	OBJECTIFS 2024 FNAP				OBJECTIFS 2024 ANRU			OBJECTIFS 2024 FNAP+ANRU			
	PLAI	PLUS	PLS	Tous LLS	PLAI	PLUS	Tous LLS	PLAI	PLUS	PLS	Tous LLS
75	1 757	1 459	1 152	<b>4 368</b>	17	12	<b>29</b>	1 774	1 471	1 152	<b>4 397</b>
92	1 468	2 161	1 460	<b>5 089</b>	303	202	<b>505</b>	1 841	2 363	1 460	<b>5 664</b>
93	700	213	497	<b>1 410</b>	1 803	1 202	<b>3 005</b>	2 503	1 415	497	<b>4 415</b>
94	868	1 382	1 078	<b>3 328</b>	545	363	<b>908</b>	1 359	1 745	1 078	<b>4 182</b>
77	541	875	639	<b>2 055</b>	238	158	<b>396</b>	805	1 033	639	<b>2 477</b>
78	1 021	1 580	1 115	<b>3 716</b>	336	224	<b>560</b>	1 406	1 804	1 115	<b>4 325</b>
91	900	1 215	889	<b>3 004</b>	335	223	<b>558</b>	1 120	1 438	889	<b>3 447</b>
95	495	865	670	<b>2 030</b>	326	218	<b>544</b>	845	1 083	670	<b>2 598</b>
<b>Île-de-France</b>	<b>7 750</b>	<b>9 750</b>	<b>7 500</b>	<b>25 000</b>	<b>3 903</b>	<b>2 602</b>	<b>6 505</b>	<b>11 653</b>	<b>12 352</b>	<b>7 500</b>	<b>31 505</b>

## 2. Orientations et objectifs pour les produits spécifiques

L'objectif global s'accompagne de sous-objectifs d'agrément ciblés sur certains produits :

- 1 036 logements à financer en PLAI-adapté (soit 13% de l'objectif en PLAI)
- 1 500 logements en résidences sociales ;
- 561 logements à financer en pensions de famille ;
- 3 400 logements à destination des étudiants en résidences universitaires.

### 1 [Le logement à destination des publics fragiles reste une priorité gouvernementale.](#)

L'objectif de 1 036 PLAI-adapté, représentant 26% de l'objectif national, vise, en application du second plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, le développement d'une offre de logements très sociale présentant le plus bas niveau de quittance et permettant une gestion locative adaptée, voire un accompagnement, au profit des ménages très précaires destinés à occuper ces logements.

Sur ces 1 036 unités de logements notifiés en PLAI « adapté », une répartition indicative est précisée :

- 667 sont à développer dans le logement social ordinaire ;
- 369 sont à développer en résidences sociales, en accordant la primauté aux pensions de famille.

Il s'agit d'affermir fortement la pénétration du PLAI adapté dans le parc social ordinaire. À cette fin, ce produit devra représenter 13 % de la production globale en PLAI et 4% de la production des bailleurs. Tous les acteurs de la chaîne de programmation et de financement du logement social (bailleurs, services instructeurs, collectivités, financeurs) doivent prendre en compte et intégrer cet objectif tout au long de la structuration des opérations.

Nbre de logements	PLAI-A
75	235
92	196
93	94
94	116
77	73
78	136
91	120
95	66
<b>Île-de-France</b>	<b>1 036</b>

Concernant spécifiquement le développement des pensions de famille, dont l'objectif régional assigné est de 560 logements, ce produit fait l'objet d'une orientation renforcée avec **un objectif de développement fixé à 3 pensions de famille par département et à 1 pension de famille dans chaque quartier de gare du grand Paris**. La déclinaison par département de cet objectif sera adaptée en cours d'année, en fonction des projets identifiés.

Nbre de logements	PF
75	70
92	70
93	70
94	70
77	70
78	70
91	70
95	70
<b>Île-de-France</b>	<b>560</b>

Enfin, en cohérence avec le plan Logement d'abord 2 et le projet de SRHH 2024-2030, un objectif de développement de résidences sociales a également été établi : il est fixé à 1 500 logements et sa répartition départementale est présentée dans le tableau ci-après.

Nbre de logements	RS
75	170
92	340
93	68
94	99
77	129
78	295
91	227
95	172
<b>Île-de-France</b>	<b>1 500</b>

## 2 [Le logement des jeunes et des étudiants reste une priorité gouvernementale.](#)

En 2024, l'objectif d'agréments de logements étudiants reste élevé, à 3 400 (tous produits confondus), soit 43 % de l'objectif national, avec un sous-objectif de 1 020 logements à financer en PLUS.

Les objectifs infra-régionaux doivent répondre aux besoins de territorialisation des étudiants, en visant à produire 6 résidences universitaires (RU) en petite couronne et Paris et 3 résidences universitaires en grande couronne.

Dans le cadre de la reconduction de l'expérimentation pour le financement en PLAI des logements en résidence universitaire, il conviendra de **viser au moins l'agrément d'un projet de résidence universitaire comportant une part de PLAI par département**.

Nbre de logements	RU	
75	600	6 RU par dpt
92	600	
93	600	
94	600	
77	250	2 à 3 RU par dpt
78	250	
91	250	
95	250	
<b>Île-de-France</b>	<b>3 400</b>	

Les logements « ordinaires » (hors résidences universitaires) réservés prioritairement à des jeunes de moins de 30 ans, logements dits « article 109 de la loi ELAN », ainsi que les « résidences sociales jeunes actifs », au projet social orienté vers ce public, devront être développés, en parallèle de la poursuite d'une production des foyers de jeunes travailleurs. Pour poursuivre la lancée d'une production qui a été plus équilibrée en 2023, il sera porté une attention particulière **sur l'équilibre d'une production entre les résidences sociales jeunes actifs et les foyers de jeunes travailleurs**.

/! En 2024, le plan régional en faveur du logement des jeunes et des étudiants sera mis en œuvre et permettra de soutenir et d'amplifier la dynamique sur les territoires et, en fonction des besoins spécifiques, de l'inscrire en complémentarité de l'offre familiale, en particulier pour les communes déficitaires au sens de la loi SRU.

### 3 Soutenir le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

En s'appuyant sur le dispositif dérogatoire de l'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la sobriété au vieillissement (ASV), et sur le statut de logement-foyer « habitat inclusif » pour personnes handicapées ou âgées, il conviendra d'accompagner le développement de projets pouvant bénéficier à ce public.

Pour faciliter l'accès aux personnes à faibles ressources, le financement de ce type de logement-foyer, jusqu'à alors possible en PLUS et PLS, s'ouvre au PLAI en vertu du décret n°2023-431 du 2 juin 2023 relatif au financement en prêt locatif aidé d'intégration des logements-foyers dénommés habitat inclusif.

### 4 Sobriété foncière

Les objectifs gouvernementaux de transition écologique appellent au développement d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux intégrant les objectifs de sobriété et de recyclage foncier et immobilier notamment des opérations en surélévation, issues d'une transformation de locaux d'activité en logement, en acquisition-amélioration ou encore en recyclage de friches...

En Ile-de-France, la part des opérations en acquisition-amélioration a diminué de 2% entre 2023 et 2022 et s'élève à 11 % en moyenne (hors Paris). L'objectif est d'augmenter cette proportion pour atteindre *a minima* (voire dépasser) et au plus vite, 15 % de la production sur tous les territoires hors Paris, pour répondre aux objectifs nationaux de sobriété foncière, de réduction de l'artificialisation des sols et de lutte contre la vacance.

Une dotation spécifique « recyclage foncier et immobilier » doit permettre de financer 3 519 logements soit 23 % de l'objectif national.

## 3. Financement de l'État en droit commun

### En offre nouvelle

Pour financer l'offre de logements sociaux en 2024, le conseil d'administration du FNAP (Fonds national des aides à la pierre) du 14 décembre 2023 a attribué à l'Ile-de-France une enveloppe principale de crédits de 191 M€. Ce budget cible en priorité le financement des produits les plus abordables, à savoir les PLAI, en logements familiaux ou en résidences sociales (s'agissant en particulier des pensions de famille et des résidences relevant du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants).

L'enveloppe principale de crédits de 165 M€ est complétée cette année par quatre dotations additionnelles, totalisant 26 M€, afin de privilégier les opérations contribuant à la production de résidences sociales (hors FTM) et pensions de famille, à la sobriété foncière (recyclage foncier et immobilier), à la production du logement étudiants en PLUS en Île-de-France et aux zones tendues (métropole). Des orientations et objectifs particuliers ont été assignés à ces dotations.

Un budget spécifique d'un montant de 15 M€ est dédié majoritairement au financement des produits très sociaux en PLAI-adapté, et plus accessoirement au préfinancement des opérations d'intermédiation locative en communes carencées à prendre en charge par les communes (application du L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Pour favoriser le rattrapage de production que doivent opérer les communes carencées au titre de la loi SRU, une enveloppe dédiée au financement des surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées est reconduite afin d'appuyer les préfets dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain repris dans les communes carencées pour un montant de 10 M€. Elle est de nouveau gérée au niveau national et est mobilisable au fil de l'eau par les services départementaux.

### En rénovation énergétique

Par ailleurs, afin d'accompagner les bailleurs sociaux dans la nécessaire adaptation de leur parc aux enjeux énergétiques et de décarbonation, deux aides directes sont financées en 2023, au titre d'une rénovation énergétique seule, ou d'un changement de vecteur. L'accès aux aides de l'État est conditionné aux engagements du bailleur à donner à l'État de la visibilité sur la trajectoire de rénovation de son parc pour les années 2024, 2025 et 2026 au travers d'un plan stratégique de patrimoine, et à communiquer sur les interventions réalisées sur une partie de son parc sans intervention de l'État (sur les "petits" sauts d'étiquette).

Les enveloppes, attribuées à l'Île-de-France, seront calculées sur un vivier d'opérations – répondant au cahier des charges déjà transmis aux services instructeurs départementaux (*cf livret 4 – rénover les logements existants*).

**/!** Contrairement à 2023, le financement des opérations de rénovation énergétique est gagé sur les crédits budgétaires de l'Etat 2024 et non plus sur le FNAP. Par conséquent, il reviendra aux bailleurs de constituer et de déposer le dossier de demande de financement au plus tôt dans l'année.

#### 4. Orientations en faveur de la reconstitution de l'offre

**En 2024, les agréments en reconstitution de l'offre démolie sont prioritaires sur les agréments en droit commun afin de respecter les objectifs contractualisés au titre du NPNRU dont l'échéance est fixée au 30 juin 2026.**

De ce fait, une opération mixte (associant une production financée par l'ANRU au titre de la reconstitution et par le FNAP au titre du droit commun), ne pourra obtenir un agrément au titre du droit commun que si la part en reconstitution a fait l'objet d'un engagement sur IODA ou a minima a été contractualisée dans une convention.

Pour rappel, la reconstitution de l'offre démolie doit être réalisée pour 60 % du volume en PLAI et pour 40 % en PLUS. Son financement relève du règlement général des aides voté par le conseil d'administration de l'ANRU et doit faire l'objet d'une validation spécifique en Comité national d'engagement (CNE).

Sur l'ensemble du territoire régional, afin de poursuivre l'objectif de rééquilibrage territorial, les opérations de reconstitution de logements démolis au titre du NPNRU seront à localiser de manière privilégiée dans les communes déficitaires voire carencées et/ou bien desservies par les transports en commun.

Par conséquent, dans le cas où le bailleur est impliqué dans la reconstitution de l'offre d'un territoire, il lui revient de prendre attache avec le service instructeur du département concerné afin de déterminer dès la phase de programmation, la répartition des opérations entre reconstitution de l'offre et de droit commun.

En fonction des territoires concernés, des marges de manœuvre financières sont à la disposition des services instructeurs de l'Etat, au niveau départemental, pour faire primer les opérations en reconstitution de l'offre.

Particulièrement, en **Seine-Saint-Denis** où l'objectif assigné au titre de la reconstitution de l'offre représente la moitié de l'objectif régional, le financement en PLAI et PLUS, en particulier pour les logements familiaux, consommera en priorité les crédits ouverts par l'ANRU.