



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Réunion de lancement de la programmation 2026 du logement social en Ile-de-France

5 mai 2026

 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Introduction

M. le Préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

5 mai 2026

Déroulé

1^{ère} partie : Bilan 2025 et orientations 2026

- Bilan 2025 du logement social en Île-de-France
- Interventions de l'Etat en 2026 à l'aune du Plan de relance
- Présentation des financements du FNAP

Temps d'échanges

2nde partie : Intervention des partenaires

- Banque des territoires
- ANRU
- Action Logement Services
- AORIF

Temps d'échanges

3^{ème} partie : Témoignages sur le renouvellement de l'existant et la mobilisation des nouveaux gisements

- Par CDC Habitat social, la transformation bureaux/logements
- Par le CNOUS, la surélévation
- Par la Sifae, le retraitement du pavillonnaire dégradé

Temps d'échanges

1^{ère} partie :

Bilan 2025 et orientations 2026 de l'Etat

1/ Bilan du logement social 2025 en Ile-de-France

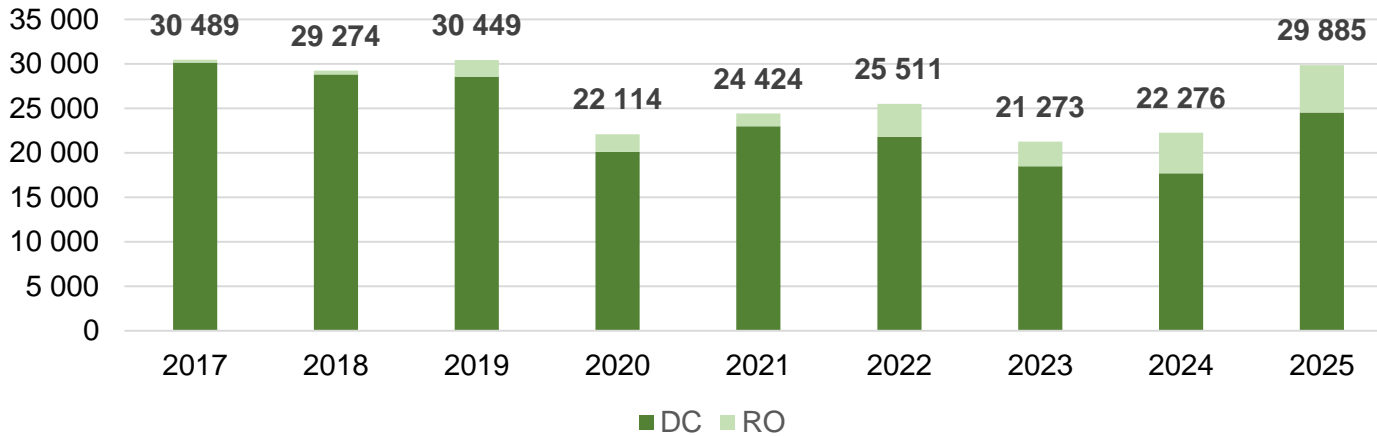
2/ Interventions de l'Etat en 2026

3/ Présentation des financements

Par Laurent Bresson - DRIHL

2025 : une année remarquable avec des résultats inégalés depuis 2019

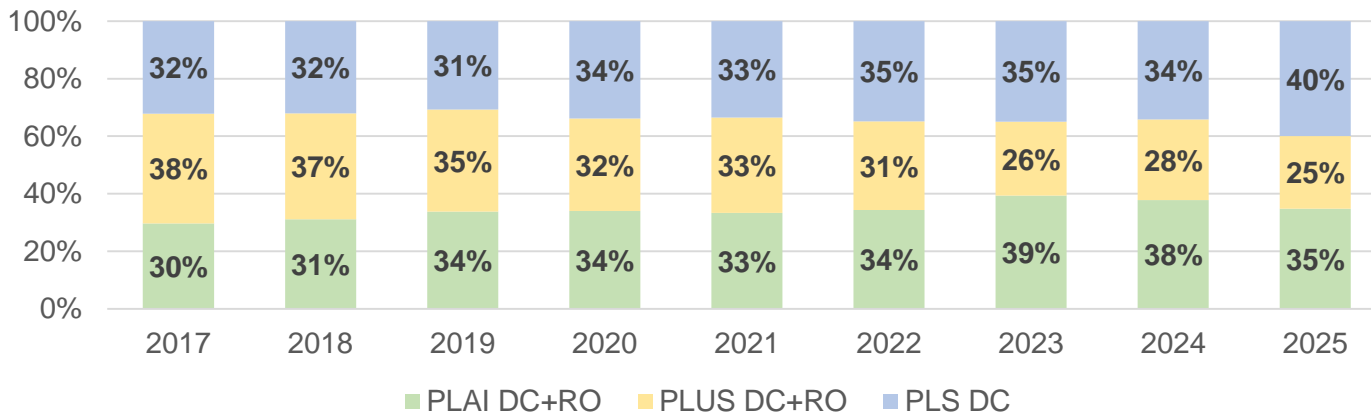
Agréments DC + RO - 2017-2025



Agréments en hausse de 34 % par rapport à 2024

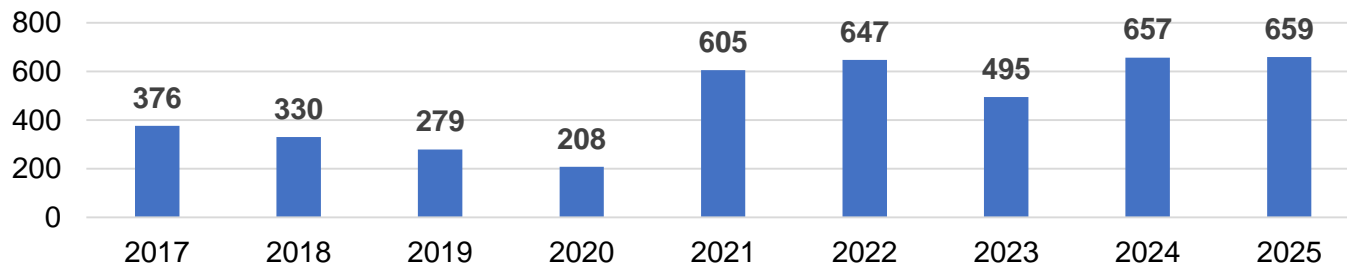
Une contribution significative de la reconstitution de l'offre (1 agrément sur 6)

Agréments DC + RO par financement - 2017-2025



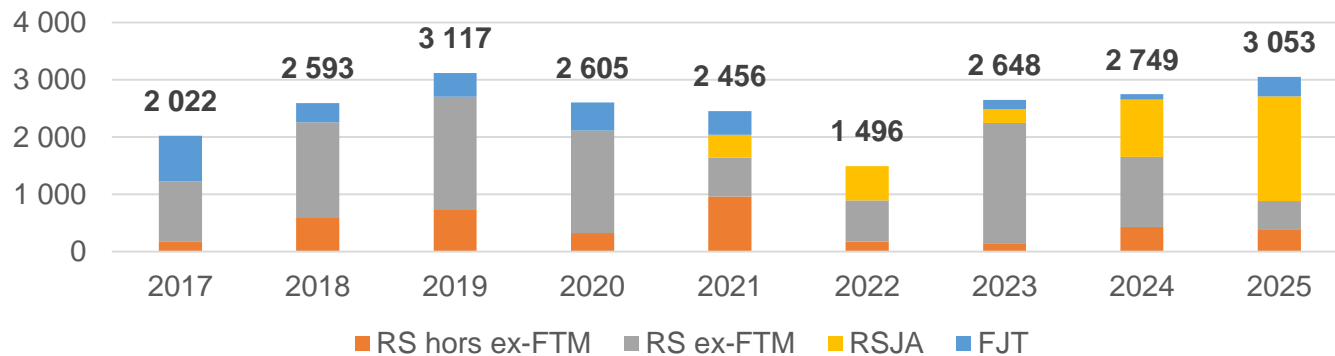
Production 2025 qui reste portée par le PLAI (35 %) et le PLS (40 % au plus haut depuis 2017) au détriment du PLUS

Les agréments de logements spécifiques comptent pour 1/3 de la production



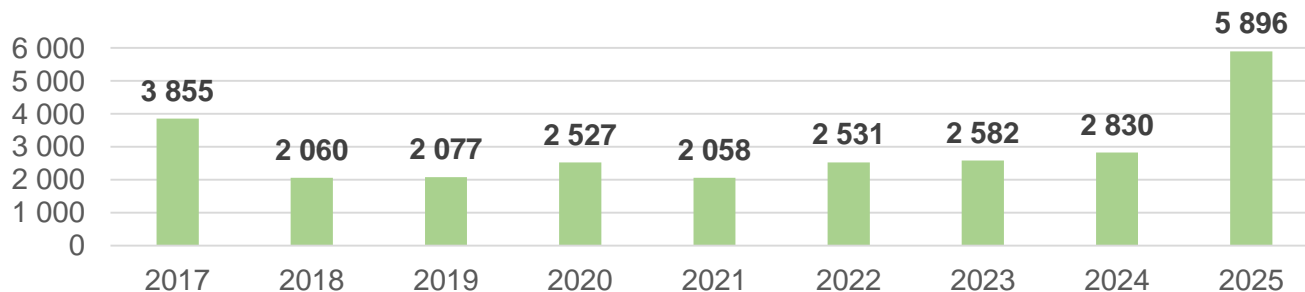
Pensions de famille

Maintien de la production élevée pour les PF/RA



Résidences sociales

La production des résidences sociales portée par les RSJA

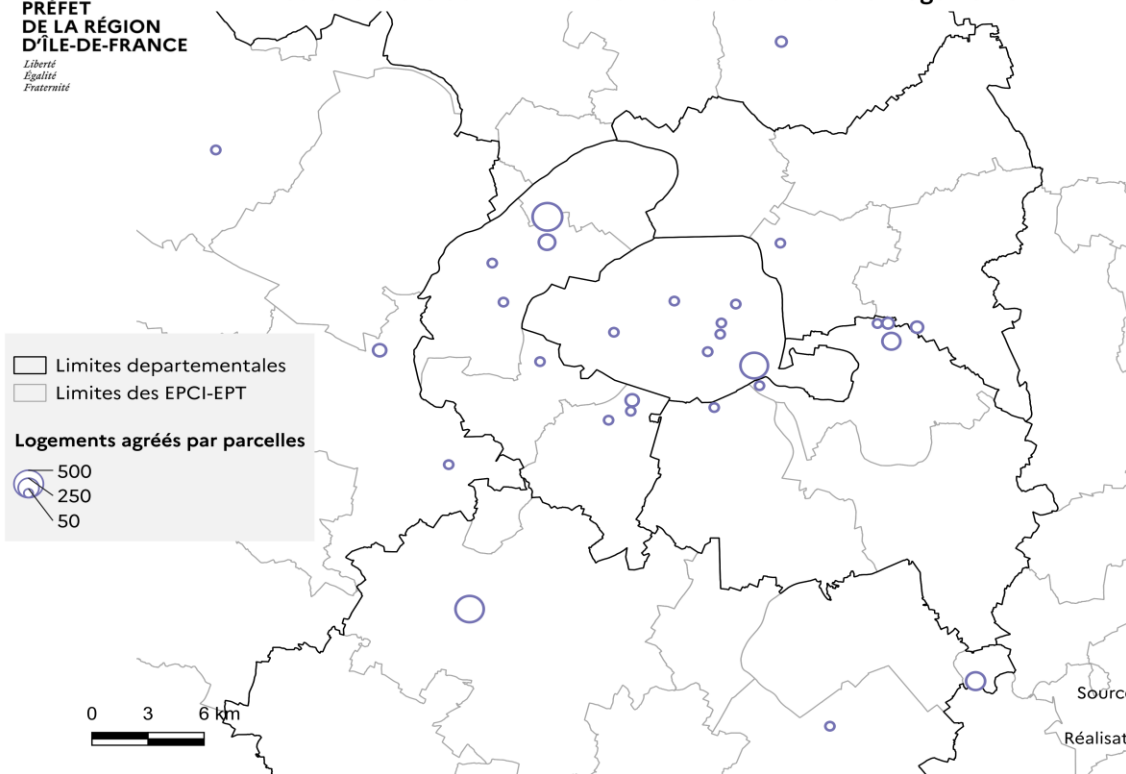


Résidences universitaires

Les logements étudiants représentent 1/5 de la production

Succès de l'AMI TBL - Transformation de Bureaux en Logements

Nombre de logements locatifs sociaux agréés en 2025
dans le cadre de l'AMI transformation de bureaux en logements

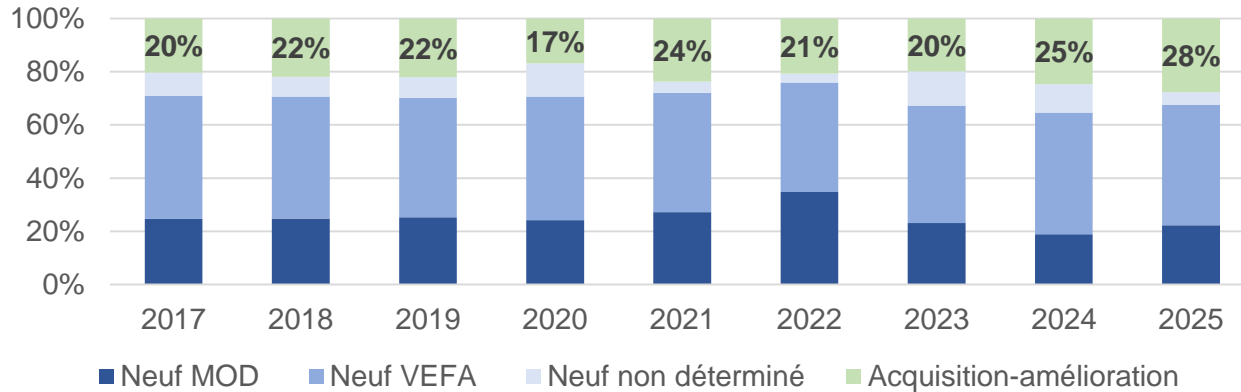


- 61 lauréats sur 101 candidats
- potentiel de 8 200 logements dont 55 % de logements sociaux
- 2 895 logements sociaux agréés soit 10 % de la production

Département	Objectif	Nombre d'opérations	Nombre de logements
75	1 000	7	639
92		7	861
93		1	35
94		7	429
77		1	210
78		3	164
91		3	491
95		1	66
Total IDF			30

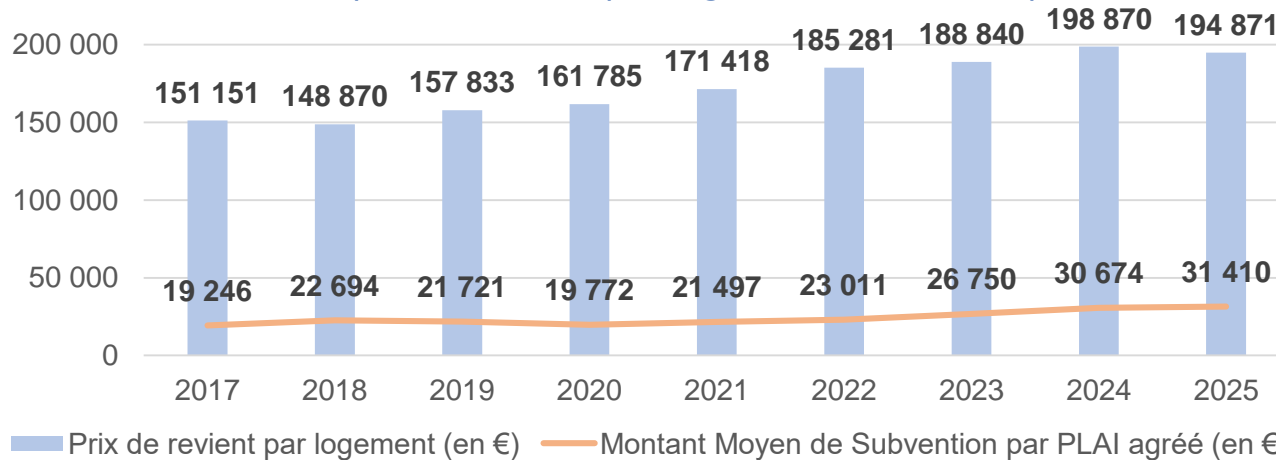
Focus sur le mode de dévolution, le prix de revient et le MMS

Evolution de la répartition du mode de dévolution



Part de l'acquisition-amélioration dans la production en 2025 au plus haut depuis 2017 (28%).
Part du neuf en VEFA reste stable (45 % de la production totale)

Evolution du prix de revient par logement et du MMS par PLAI



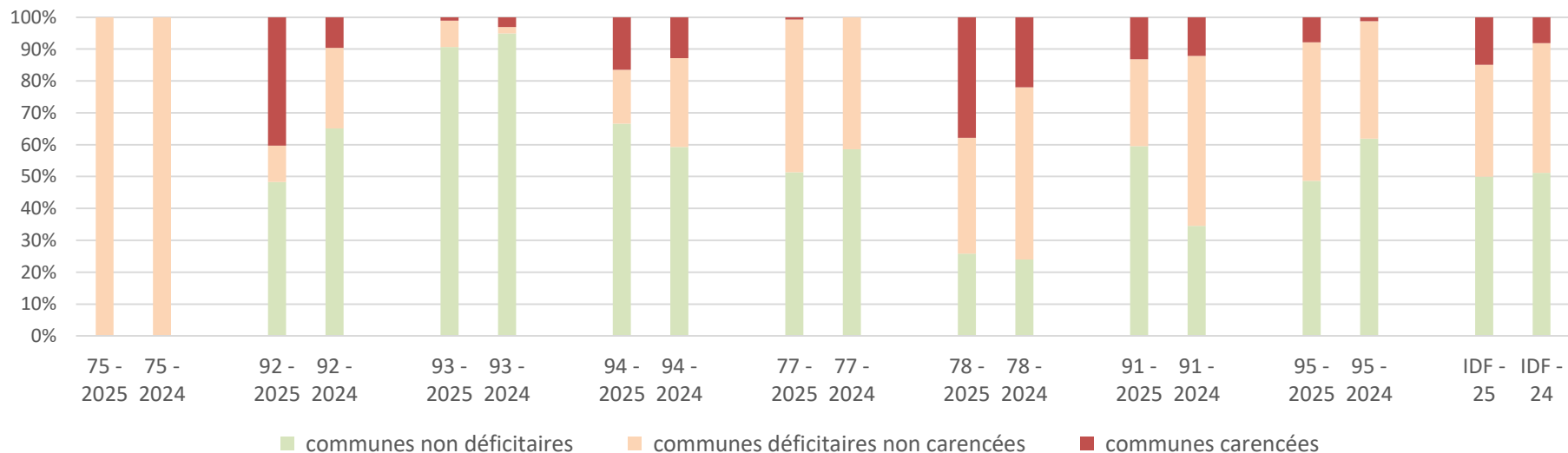
En 2025 augmentation du MMS (+2%) avec un prix de revient en baisse (-2%)

Un moteur SRU qui reste déterminant (50% des agréments en communes déficitaires) avec un effet marqué de fin de triennal en communes carencées)

	2024	%	2025	%
Total LLS	22 276	100%	29 885	100%
Dont LLS en communes excédentaires	11 401	51%	14 942	50%
Dont LLS en communes déficitaires	9 071	49%	14 943	50%
dont carencées	1 804	8%	4 464	15%

La dernière année de la triennale SRU a eu pour effet de doubler la part des agréments en communes carencées par rapport à 2024.

Répartition agréments DC+RO par département selon le statut SRU de la commune (2025 / 2024)



1^{ère} partie :

Bilan 2025 et orientations 2026 de l'Etat

1/ Bilan du logement social 2025
en Ile-de-France

**2/ Interventions de l'Etat en
2026**

3/ Présentation des financements

Par Laurent Bresson - DRIHL

Des priorités d'intervention inscrites au plan de relance du logement en IDF et aligné avec les orientations nationales (FNAP) et régionales (SRHH)

Axe 1 : Relancer la production de logements sociaux et identifier de nouveaux gisements immobiliers

Priorité 1 : Tenir les objectifs de production du SRHH à 31 500 LLS en 2026 (RO + DC)

Priorité 2 : Agréer les opérations lauréates restantes de l'AMI TBL et explorer de nouveaux gisements immobiliers, sobres en foncière

Axe 2 : Rééquilibrer les territoires, apporter un appui aux collectivités et opérateurs locaux

Priorité 3 : Donner la priorité à la reconstitution de l'offre

Priorité 4 : Accompagner la production en communes déficitaires SRU

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

Priorité 5 : Développer l'offre de logements pour étudiants et jeunes

Priorité 6 : Conforter la production de logements accompagnés

Axe 1 : Relancer la production et identifier de nouveaux gisements immobiliers

Priorité	Orientations du guide 2026	Modalités d'accompagnement par la DRIHL
<p>P1 : Tenir l'objectif de production du SRHH à 31 500 LLS répartis en 25 835 en droit commun (DC) et 5 665 en reconstitution de l'offre démolie (RO)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une primauté au PLAI qui reste • une prime au PLUS pour inciter au mixage des produits 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Appui technique, réglementaire, financier et pilotage et suivi jusqu'à clôture des opérations (Hotline) ✓ Communication au long de l'année via un flash LLS ✓ Suivi des programmations des aménageurs de l'Etat (EPA) ✓ Simplification et facilitation des procédures (convention APL, Atelier des solutions sur la mise en place d'une instance de collaboration Etat-collectivité- bailleur) ✓ Eclairage : Étude copilotée BDT/DRIHL sur les prix de revient pour mieux cibler les opérations avec le plus besoin
<p>P2 : Agréer les 14 opérations lauréates restantes de l'AMI TBL</p> <p>Explorer de nouveaux gisements immobiliers, sobre en consommation foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prime recyclage foncier et immobilier • Dispositif Seconde vie 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagnement personnalisé des lauréats de l'AMI TBL ✓ Eclairage : Étude copilotée BDT/AORIF/DRIHL sur l'évaluation du potentiel de surélévation du parc francilien ✓ Atelier des Solutions pour expérimenter un accès aux fonciers difficiles

Programmation 2026 : objectifs départementalisés

	OBJECTIFS 2026 Droit commun				OBJECTIFS 2026 Reconstitution de l'offre			OBJECTIFS 2026 Droit commun + Reconstitution de l'offre			
	Tous LLS	PLAI	PLUS	PLS	Tous LLS	PLAI	PLUS	Tous LLS	PLAI	PLUS	PLS
75	3 633	1 271	1 272	1 090	2	2	0	3 635	1 273	1 272	1 090
92	4 910	1 330	1 980	1 600	289	210	79	5 199	1 540	2 059	1 600
93	1 556	576	303	677	2 901	1 662	1 239	4 457	2 238	1 542	677
94	3 310	921	1 308	1 082	1 164	608	556	4 474	1 529	1 864	1 082
77	2 365	662	925	778	63	28	35	2 428	690	960	778
78	3 822	1 050	1 538	1 234	305	161	144	4 127	1 211	1 682	1 234
91	3 401	992	1 244	1 165	519	215	304	3 920	1 207	1 548	1 165
95	2 288	554	834	900	422	235	187	2 710	789	1 021	900
Reste à ventiler			550								
OBJECTIF IDF	25 835	7 355	9770	8 710	5 665	3 121	2 544	31 500	10 476	12 315	8 710

!/ Cette programmation sera soumise à l'avis du CRHH

Axe 2 : Apporter un appui aux collectivités et opérateurs locaux pour rééquilibrer l'offre territoriale

Priorité	Orientations du guide 2026	Modalités d'accompagnement par la DRIHL
<p>P3 : Donner la priorité à la reconstitution de l'offre pour conclure le NPNRU 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Priorisation de la RO devant le droit commun • Soutien au PLUS et primes pour soutenir des opérations mixtes RO /DC déséquilibrées 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Appui fin aux bailleurs pour établir une programmation mixte et réunions dédiées des services de l'état avec les bailleurs et les villes concernées ✓ COPIL ANRU-Préfet et revue de projets sur le suivi des opérations ✓ Dispositifs et instances de soutien au relogement ✓ Suivi de la réalisation RO et communication dans le flash LLS
<p>P4 : Accompagner la production en communes déficitaires SRU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Forfait majoré en commune déficitaire • Prime à la production en commune carencée et/ou issue du droit de préemption urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Contractualisation avec les collectivités de CMS pour la triennale 2026-2028 ✓ Mobilisation de l'ingénierie de l'EPFIF, le cas échéant ✓ Atelier des solutions pour renforcer l'acceptabilité du logement social

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

Priorité	Orientations du guide 2026	Modalités d'accompagnement par la DRIHL
P5 : Développer l'offre de logements pour étudiants et jeunes	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les logements bas loyer en résidence universitaire • Prime PLUS par logement en résidence universitaire • Forfaits RS et PLAI Adapté augmentés 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan régional pour le logement étudiant copiloté par Préfecture-Rectorat ✓ Mobilisation du foncier public avec la MRPIE et universitaire avec le rectorat ✓ Comité d'appui au logement jeune et étudiant ✓ Mobilisation des crédits de la Région Ile-de-France ✓ Actualisation d'une géographie préférentielle ✓ Encouragement à la mise en œuvre d'un OTLE ✓ Soutien des projets CROUS par des revues de projet
P6 : Conforter la production de logements accompagnés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Forfaits RS et PLAI Adapté augmentés ▪ Prime PTFTM sur certains territoires et enveloppe nationale à mobiliser de 5 M € pour le PTFTM 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Comité régional de suivi des pensions de familles ✓ Coordination régionale du PTFTM, ✓ GT équilibre économique des RSJA/FJT ✓ AMI régional FJT

1^{ère} partie :

Bilan 2025 et orientations 2026 de l'Etat

- 1/ Bilan du logement social 2025 en Ile-de-France
- 2/ Interventions de l'Etat en 2026
- 3/ Présentation des financements**

Par Laurent Bresson - DRIHL

Crédits alloués en 2026 par le FNAP : un budget initial maintenu

- Maintien du budget francilien dans un contexte contraint.
- Effort clairement orienté vers la sobriété foncière,
- Inclusion des lignes recyclage foncier et immobilier et DPU dans la dotation offre nouvelle,
- 5 M€ de réserve nationale à mobiliser en faveur du **PTFTM**

FNAP		Dotation IDF
Offre nouvelle (479)		185 567 926 €
	Dont recyclage foncier et immobilier	
	Dont pensions de famille et RS	
	Dont PLUS Logements étudiants	
	Dont Enveloppe DPU	
PLAI-adapté (480)		17 888 900 €
	Dont PLAI-adapté	
	Dont réserve ciblée PTFTM	
MOUS et études		2 329 240 €
TOTAL		205 786 066 €

Les prochains jalons techniques

Guide régional des aides financières
de l'Etat pour le logement social
en Île-de-France
2026



GUIDE 2026
Financement en prêt locatif aidé d'intégration adapté
(PLAI adapté)



PROCHAINES ECHEANCES :

- **Déjà en cours :**
 - Agrément des premiers dossiers
 - Enquête livraison à remplir avant fin juin

- **En mai :**
 - ouverture des financements
 - Publication des guides en ligne

- **Jeudi 4 juin :**
 - Webinaire sur la grille de financement 2026
 - Lancement de l'enquête annuelle des perspectives d'agrément



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Drihl Direction régionale
et interdépartementale
de l'Hébergement
et du Logement

Temps d'échange

 Accès au
logement

 Amélioration
du parc

 Hébergement
et insertion

 Production
de logements
sociaux

5 mai 2026

2ème Partie :

Intervention des partenaires

1/ Banque des territoires -
Najoua Benfella

2/ ANRU - Charlotte Couton

3/ Action logement Services
- Caroline Perriot

4/ AORIF - Claude Knapik

2ème Partie :

**Intervention
des
partenaires**

Banque des territoires
**Najoua Benfella, directrice
régionale adjointe Ile-de-
France**

Bilan annuel Banque des Territoires

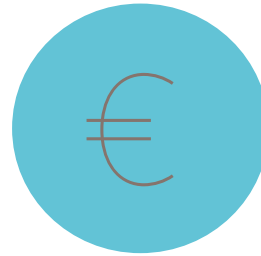
Chiffres clés 2025



5,1 Mds €
de prêts à la
Construction
Acquisition



32 748
Logements
locatifs
financés



1,175 Mds €
de prêts pour la
réhabilitation des
logements
locatifs sociaux



41 996
Logements locatifs
sociaux
réhabilités financés

Chiffres clés Habitat social

Logement locatif social et habitat spécifique

Segments	2024 (en M€)	2025 (en M€)	Taux de variation	2024 (en nombre de logements)	2025 (en nombre de logements)	Taux de variation
Habitat spécifique	318	503	+ 58%	6 242 (dont 985 en réhab)	7 633 (dont 1101 en réhab)	+ 18%
Logement locatif social	5 894	5 779	- 2%	Construction : 35 362 (dont 17 577 en PLI)	Construction : 26 216 (dont 5 813 en PLI)	- 26 %
Dont réhabilitation	757	1 138	+ 50%	Réhabilitation:3 0 842	Réhabilitation: 40 895	+ 33%
TOTAL	6 213	6 224		72 446	74 744	



Le logement locatif social

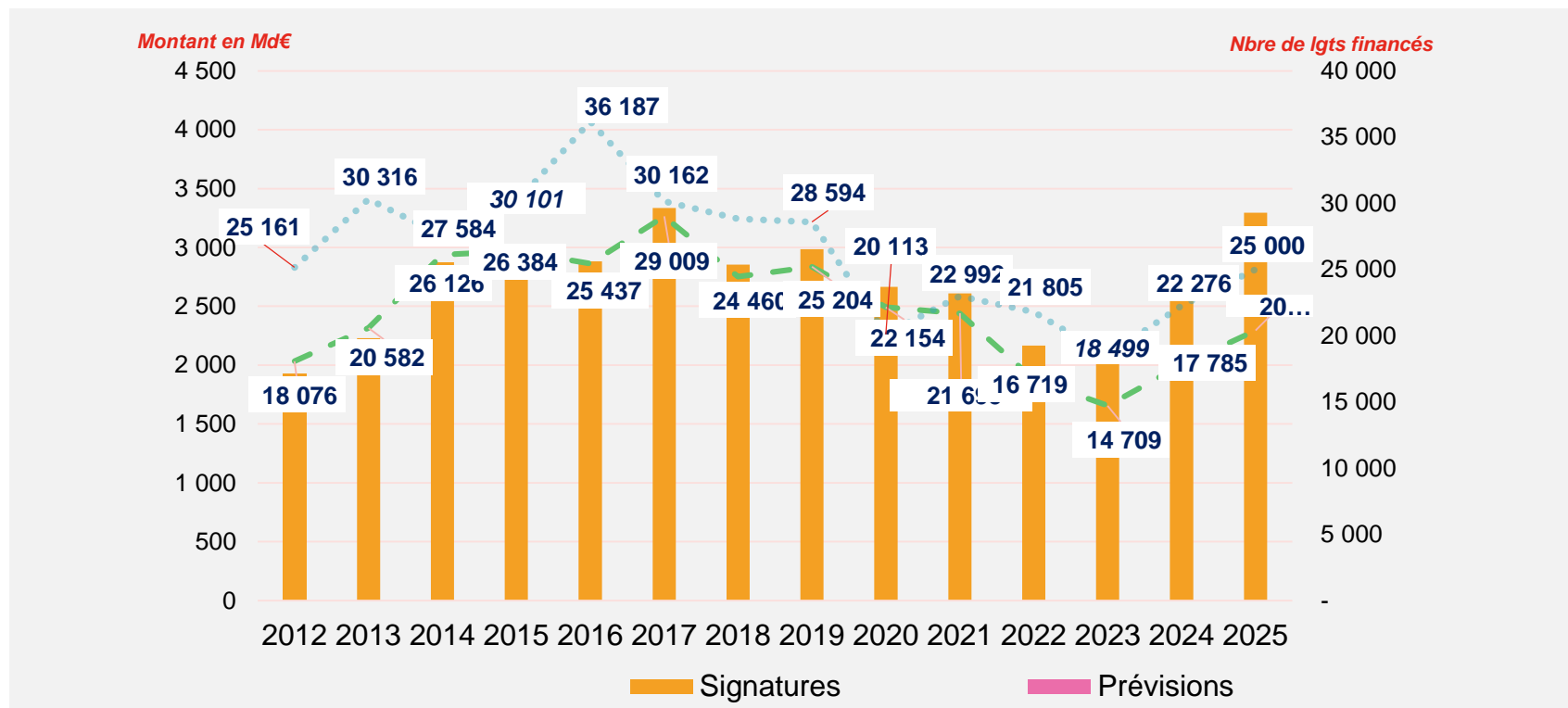
Logement locatif social

Production et réhabilitation (hors LI et transfert de patrimoine)

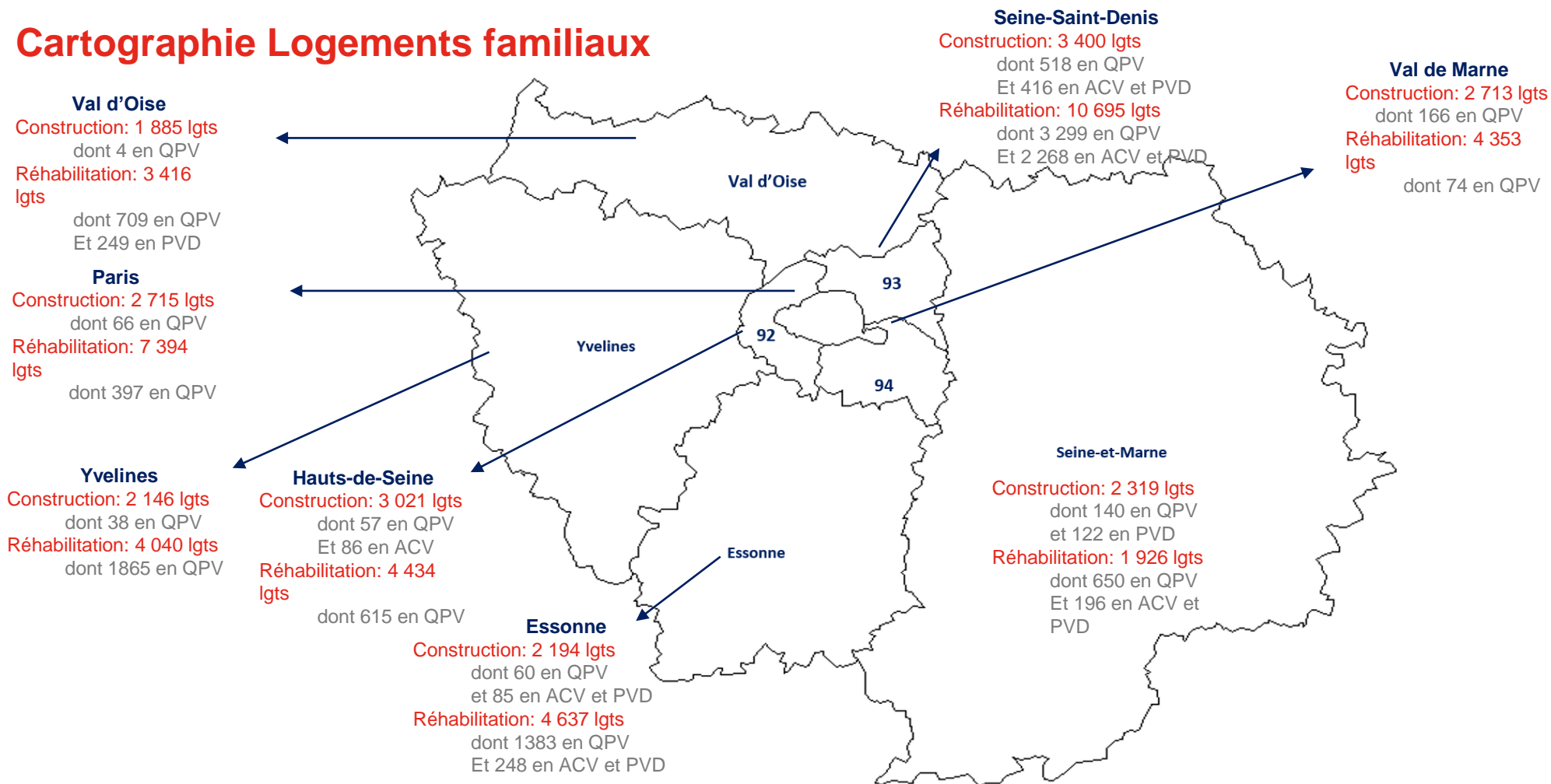
Départements	Production	Réhabilitation	TOTAL
75	2 715	7 394	10 109
77	2 319	1 926	4 245
78	2 146	4 040	6 186
91	2 194	4 637	6 831
92	3 021	4 434	7 455
93	3 400	10 695	14 095
94	2 713	4 353	7 066
95	1 885	3 416	5 301
TOTAL	20 393	40 895	

Zoom sur la production du logement locatif social (Hors LI)

Les financements du Logement Locatif Social hors réhabilitation



Cartographie Logements familiaux





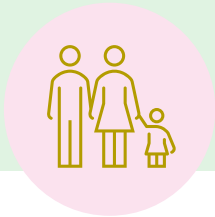
Habitat spécifique

Habitat spécifique

Définition

Le segment "Habitat spécifique" regroupe les **interventions répondant aux politiques publiques sur les besoins d'habitat non couverts par les logements HLM familiaux :**

- les établissements et services médico-sociaux;
- l'habitat des jeunes, étudiants;
- l'habitat des personnes démunies;
- les institutions pour l'enfance en difficulté;
- les aires d'accueil des gens du voyage;
- les logements de fonction pour gendarmes, pompiers et policiers

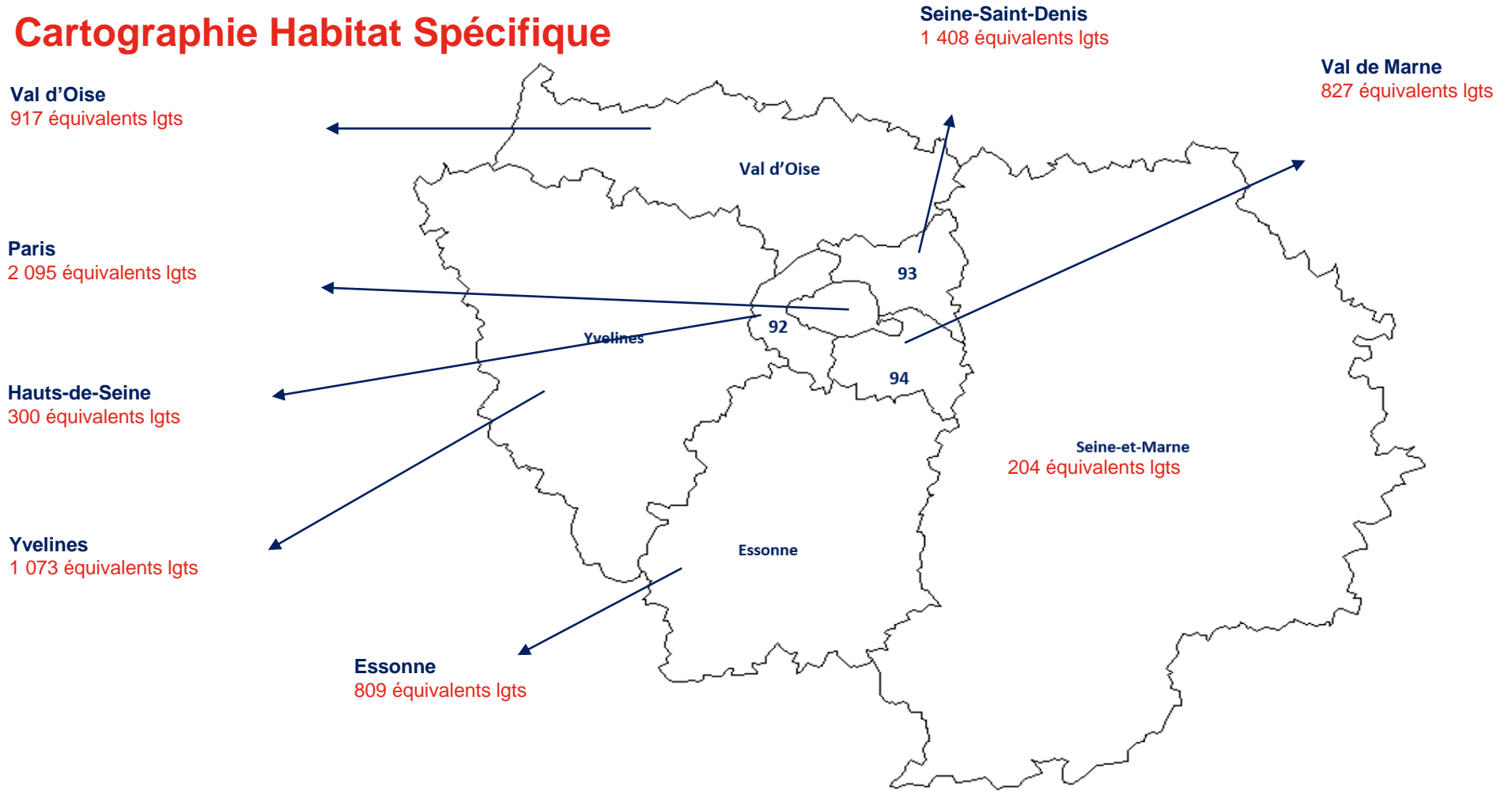


Habitat spécifique

Logements habitat spécifique financés en 2025

Départements	Habitat Alternatif	Habitat pour les jeunes	Logement d'insertion et hébergement	Logement gendarme et sapeur-pompier	Médico-social	TOTAL
75		1 403	442		250	2 095
77		86			118	204
78		538	451		84	1 073
91		153	448	32	176	809
92		101	29		170	300
93		736	478		194	1 408
94		269	503		55	827
95	28	173	528		188	917
TOTAL	28	3 459	2 879	32	1 235	7 633

Cartographie Habitat Spécifique



2ème Partie :

**Intervention
des
partenaires**

ANRU

**Charlotte Couton,
responsable territoriale**

NPNRU - Reconstitution de l'offre sociale

Etat des lieux, bilan 2025 et objectifs 2026



Les engagements de 2025 : le suivi des réalisations annuelles de RO

Un objectif RO de 2025 atteint à 83% à l'échelle nationale (68% en 2024), et à 64% pour la région Ile-de-France

- Cible nationale 2025 : 18 764 LLS dont 12 077 PLAi (64%)

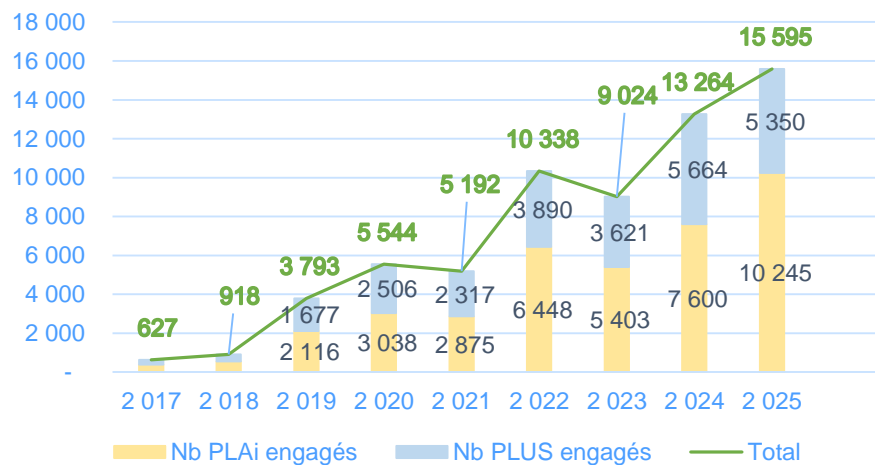
➔ **Objectifs IDF : 8 345 LLS dont un minimum de 5 768 logements dont 3 717 PLAi (64%)**

- Réalisation à l'échelle nationale : 15 595 LLS dont 10 245 PLAi (66%), 427 LLS déprogrammés

➔ **Réalisations IDF : 5 322 LLS soit 92% de la cible minimale, dont 3 472 PLAi (65%), 97 LLS déprogrammés**

- ❑ **+ 768 logements** engagés par rapport au réalisé de 2024 (4 554 LLS)
- ❑ **+ 832 PLAi engagés en plus** par rapport au réalisé de 2024 (2 601 PLAi)

Suivi national des réalisations annuelles



Bilan cumulé à fin 2025 et définition des objectifs 2026/2027

A fin 2025, 63 099 LLS ont été engagés au total, soit 74% de la programmation validée de 84 850 LLS (hors DOM) dont :

- 53 926 LLS hors-site et 9 173 LLS sur-site
- 37 998 PLAi (soit 60%)

→ Objectifs national RO 2026 : 16 636 LLS dont 9 537 PLAi

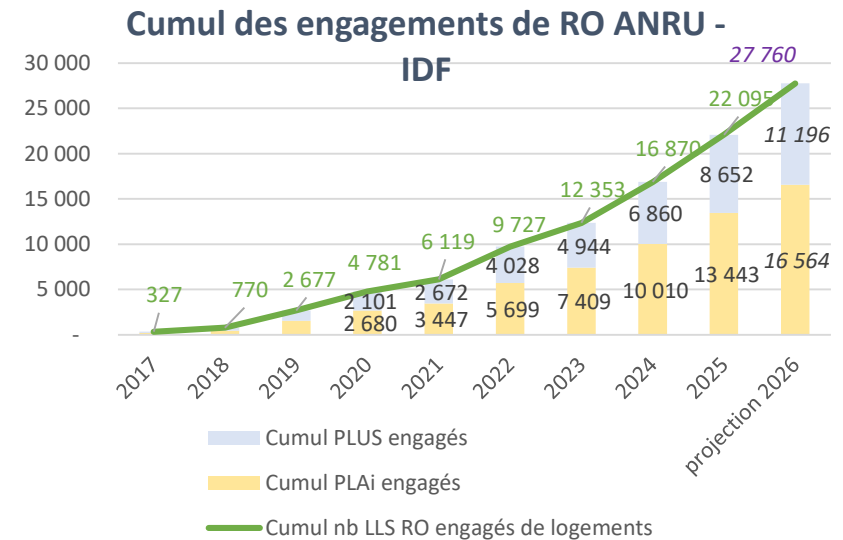
- Reliquat pour 2027 : 4 805 LLS

Pour la région Ile-de-France, 22 095 LLS ont été engagés, soit 74% de la programmation totale de 29 664 LLS :

- 17 269 LLS hors-site et 4 826 LLS sur-site
- 13 443 PLAi (soit 78%)

→ Objectifs Ile de France RO 2026 : 5 665 LLS dont 3 121 PLAi

- ✓ Finaliser / consolider l'identification de la RO (92% en hors-site) et la contractualisation des opérations à l'adresse, cibler l'acquis-amélioré dont la transformation de bureaux en logements: doublement forfait possible
- ✓ Prioriser la RO par rapport au droit commun pour le hors-site
- ✓ Tenir l'objectif de 60% de PLAi sur le cumul (possible d'aller au-delà)
- ✓ Engager les opérations dès que le 1^{er} jalon est atteint



Les objectifs 2026/2027 - IDF

Départements	Objectifs à engager à 2026	Dont PLAI	Reports à 2027	Dont PLAI	Dont sur site	Remarques
75 - Paris	2	2	0	0	0	
77 - Seine-et-Marne	63	28	61	36	0	
78 - Yvelines	305	161	245	88	233	
91 - Essonne	519	215	464	146	333	Objectif incluant une part de développement de l'EPT 12
92 - Hauts-de-Seine	359	252	0	0	0	Objectif incluant la RO d'Argenteuil
93 - Seine-Saint-Denis	2 901	1 662	835	479	328	
94 - Val-de-Marne	1 164	608	310	260	97	Hors part de l'EPT 12 dans le 91
95 - Val-d'Oise	352	193	0	0	0	Hors Argenteuil
TOTAL	5 665	3 121	1 915	1009	991	



2ème Partie :

**Intervention
des
partenaires**

**Action Logement Services
Caroline Perriot
Directrice régionale Ile-de-
France**



1

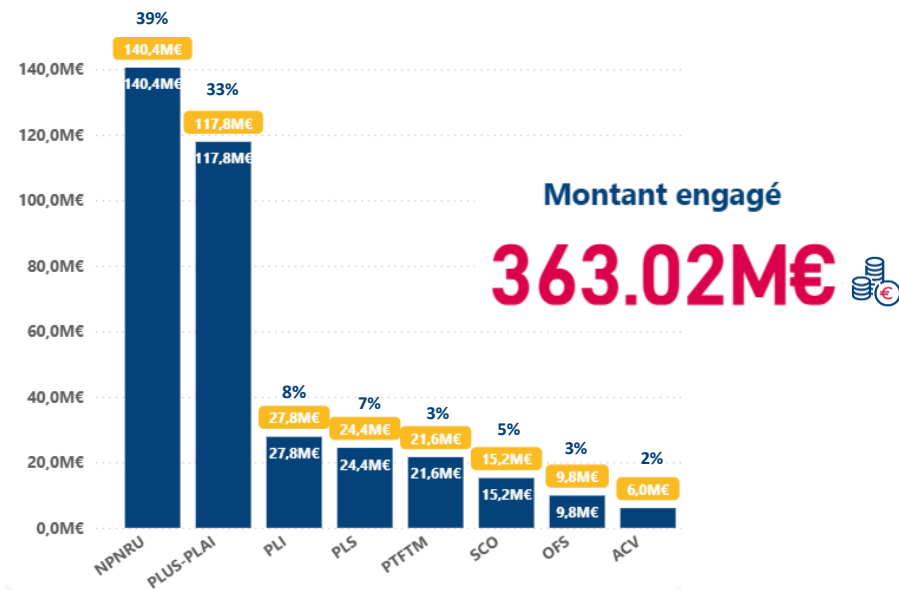
BILAN 2025 DES FINANCEMENTS ALS EN ÎLE-DE-FRANCE



2025 | Bilan des financements - Produits et tiers Bailleurs



29,9% des engagements nationaux
1,21 Mds€



59 bailleurs accompagnés
73,2% hors filiales Action Logement

24,2% de la production nouvelle de LLS (79 701 lgts)

PRODUCTION D'UNE OFFRE LOCATIVE NOUVELLE *

(hors réhabilitation de l'offre NPNRU, démolition, accession, acquisition foncière)

19 269 logements relevant d'opérations financées par ALS en 2025 dont :

99 % en zones tendues (A et B1), 1 % en zones détendues (B2 et C)

* plusieurs millésimes d'agréments possibles



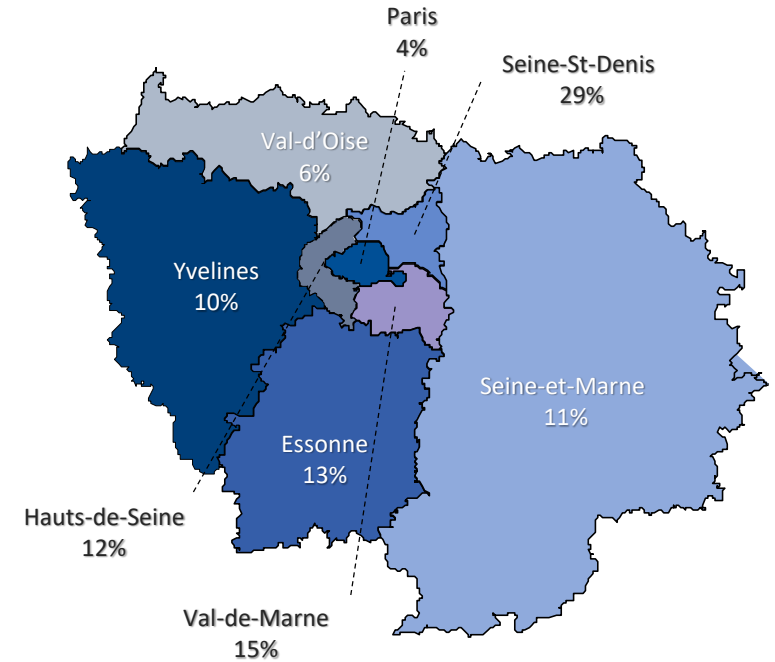
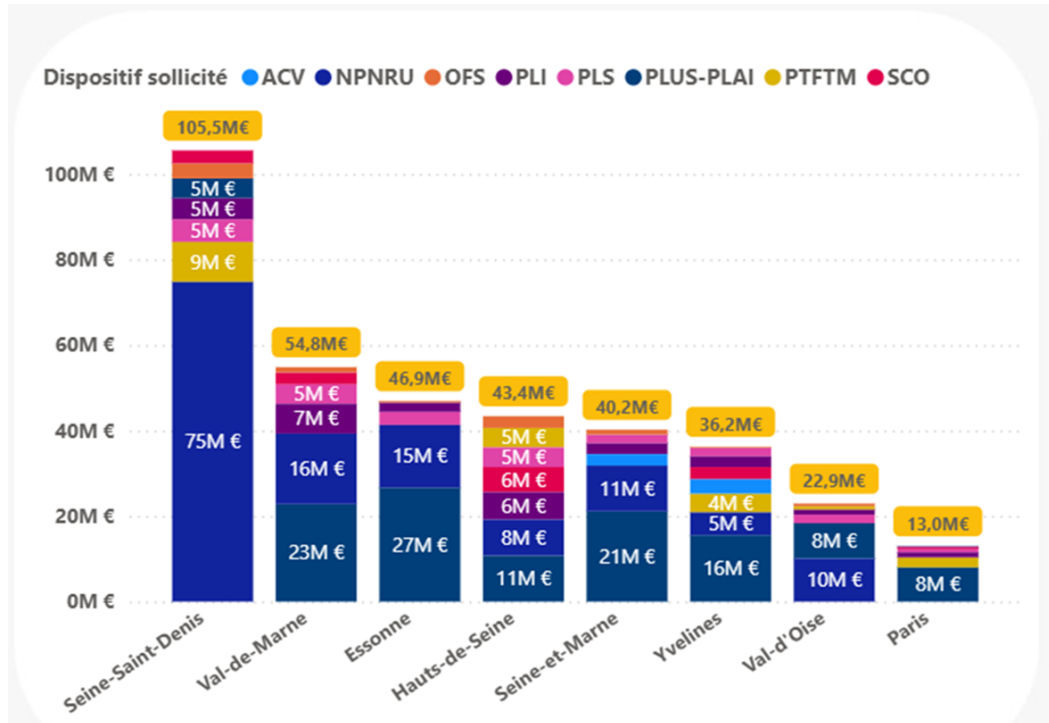
Source : Engagements ALS au 31/12/2025

Périmètre : droit commun, ACV, RU, hors dispositif DFP/TP/Sub et ONV

2025 | Bilan des financements – Chiffres clés par département



Des financements sur l'ensemble du territoire francilien
10 557 droits de réservation négociés



Source : ALS-GESPEM, extraction au 31/12/2025

Périmètre : droit commun, ACV, RU, hors dispositif DFP/TP/Sub et ONV

05/05/2026 Réunion de lancement de l'année de gestion 2026 du logement social en Île-de-France



2

PERSPECTIVES 2026



2026 | Perspectives 2026 – Enveloppes de Financement en IDF



Produit	Enveloppes
Droit commun	152 M€
PLUS – PLAI PLS Structures Collectives PLI - LI	19,5 M€
Programmes nationaux	2 M€ <i>dont 4K€ en subvention</i>
Action Cœur de Ville	
NPNRU	114,6 M€
Accession	10 M€
OFS	



298,1M€ en 2026

**Pour accompagner
la production d'une
Offre locative ou en
accession**



(hors dotations en fonds propres, subventions, titres participatifs)

2026 | Perspectives 2026 – modalités de financement



- ◆ **Équité de traitement** et accompagnement de l'ensemble des bailleurs
- ◆ Accompagnement de la stratégie RSE du Groupe : **50 % minimum des enveloppes adossées à des opérations durables**, en cohérence avec le plan stratégique de décarbonation du Groupe
- ◆ Lancé début avril : **AMI pour le recueil de la programmation droit commun** (lancé le 1^{er} avril - clôture le 30 septembre)
Comme les années précédentes, mise à disposition d'une plateforme à destination des bailleurs (Emundus) permettant de déposer l'ensemble de la programmation (hors NPNRU) de logements locatifs sociaux, très sociaux et intermédiaires, au titre de l'exercice 2026, afin de solliciter des financements en prêt : <https://ami.actionlogement.fr>
- ◆ Poursuite des dispositifs :
 - **Dotation en fonds propres / subvention / titres participatifs** : lancement d'un AMI début mai
 - **Garantie ALS pour les prêts LLI octroyés par la Banque des Territoires** : lancement d'un AMI début mai
 - **PHB 2.0** « transformation écologique »
 - Prêts **NPNRU**, en priorisant les opérations avec un jalon opérationnel engagé
 - **Action Cœur de Ville**
- ◆ **Enveloppes sous contraintes** et soumises à arbitrages :
 - PLS / PLI-LI / Structures collectives / OFS

2ème Partie :

**Intervention
des
partenaires**

**AORIF
Claude Knapik
Président**



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Temps d'échange

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

5 mai 2026

3^{ème} partie :

**Témoignages
sur le
renouvellement
de l'existant et
la mobilisation
des nouveaux
gisements**

- 1/ CDC Habitat – **Aude Debreil**
- 2/ CNOUS – **Stephan Adnot**
- 3/ Sifae – **Léa Makarem**

3^{ème} Partie :

CdC Habitat Social

Aude Debreil

**Présidente du
directoire de Grand
Paris Habitat**

3^{ème} Partie :

CNOUS

Stephan Adnot

**Sous-Directeur de
l'immobilier et de
l'investissement**

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE



Etudes de surélévation du parc des résidences universitaires



Centre national des œuvres universitaires et scolaires

Enjeux identifiés

- **Un double contexte majeur pour le réseau des Crous,**
- **1/ Une ambition politique de réhabilitation des résidences vétustes du réseau des Crous (« 12 000 réhabilitations »)**
- **2/ Une ambition forte de construction de logements sociaux à destination des étudiants, dont des résidences Crous (feuille de route logement étudiant).**

Une traduction forte : la hausse des crédits alloués au titre de la contractualisation depuis 3 ans (+25 M€/an) et un travail de programmation immobilière qui en découle.

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

La stratégie du Réseau des Crous de participation à l'effort national de production du logement social étudiant

➤ **Construire sur du foncier public (+ plans guides sur nos cités Universitaires)**



- Plus de **1200 places nouvelles livrées en 2025 (dont 300 à Villetaneuse).**
- **Plus de 2800 logements en construction (dont 237 à Créteil)**
- **Plus de 3650 logements en phases préparatoires (Programmation/permis de construire/marché de travaux), (plus de 1200 en IDF)**

➤ **Transformer des bureaux en logements**



- **Locaux de l'UPS à Orsay (202 places)**
- **Cité administrative à Toulouse (160 logements)**
- **Internat de l'ENS à Saint-Cloud (71 logements),**
- **Locaux universitaires à Montpellier (102 logements)**
- **Ancien RU Allix à Lyon (62 logements), :**
- **Siège du rectorat de Créteil (Projet 250 à 295 logements),**

➤ **Densifier (Extention – surélévation)**



- **Etude UPFACTOR 2024 : Un potentiel théorique de plus de 20 000 places,**
- **Etude Framwork 2026 : Faisabilité de 4 démonstrateurs**
- **Des opérations en projets.**

Centre national des œuvres universitaires et scolaires

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Pourquoi densifier maintenant pour le réseau des Crous ?

Une conjonction de facteurs qui place la surélévation au cœur de la stratégie patrimoniale du réseau des Crous



Optimiser les financements publics

L'opportunité d'un programme ambitieux de réhabilitation de résidences historiques et potentiellement d'un coût marginal de surélévation

Un potentiel objectivé

Potentiel déjà objectivé par la mission d'étude 2024 CNOUS sur un parc de **~757 bâtiments existants.**

Raréfaction du foncier public mobilisable

Un foncier rare en secteur dense et un modèle économique qui impose une minoration des charges foncières

Urgence ZAN

Double injonction : produire des logements pour répondre à la demande étudiante croissante tout en stoppant l'artificialisation des sols.
Construire sur l'existant, une solution.

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

L'intérêt économique de grouper réhabilitation et surélévation

12 000 logements à réhabiliter dont 4600 livrés et plus de 7000 en cours et programmation



Coûts fixes déjà mobilisés

- Échafaudages et logistique
- Reprises réglementaires (incendie, PMR)
- Circulations verticales (ascenseur)
- Systèmes énergétiques (PAC...)
- Réfection de toiture / étanchéité
- Honoraires MOE/SPS/CT

En groupant les travaux, ces postes ne sont payés qu'une seule fois.



La logique de coût marginal

- **Réhabilitation seule** : Absorption de 100% des coûts fixes.
- **Opération séparée (tardive)** : Duplication des coûts fixes + surcoût de raccordement (2 à 3x plus cher).
- **Opération groupée** : Le coût de la surélévation se limite à la matière ajoutée

Réhabiliter seul aujourd'hui, c'est possiblement s'interdire de surélever demain

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Densifier (Extention – surélévation)

Une stratégie mise en œuvre en trois étapes

Etape n°1 : Analyser le potentiel de densification



Etape n°2 : Lancer 4 démonstrateurs :

- Etude de faisabilité architecturale et technique
- Approche économique du montage d'opération pour définir le bon équilibre de création de surface
- Optimisation de la conception pour permettre le recours à des solutions fortement industrialisées (module technique 3D, solutions constructives préfabriquées)
- Lancement opérationnel de démonstrateurs



Etape n° 3 : Valider et élargir la démarche

- Validation de la reproductibilité de la solution constructive et du bilan économique
- Formalisation et communication élargie sur le retour d'expérience
- Identification des opérations prioritaires avec les CROUS
- Lancement des opérations prioritaires sur différents territoires



RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

ETAPE N°1 : L' ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Atlas du potentiel

LOCALISATION

31 - Toulouse - 3/9 - 3/99

ÉTUDE SURÉLÉVATION ET DENSIFICATION

parcelle(s) : 0615
zonage sismique : 1 - Très faible

id résidence : 197
Académie : Toulouse
RÉSIDENCE LES INTÉGRALES
118, route de Narbonne, 31000 Toulouse

1945 m² **24** logements (60m²/log)
1750 m² SDP (90%) **1 niv.**
1458 m² CARREZ (75%) 1 niv.

SURÉLÉVATION **1945 m²** **24 logements**

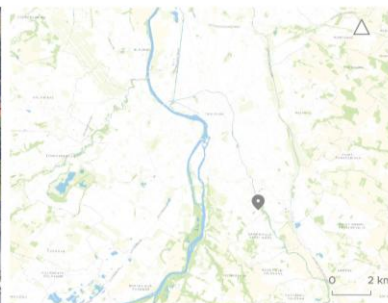
Potentiel / niv. de SP = 1945 m² / d'autres niveaux possibles

- 🚗 transports : Ramonville - 329 m
- 🏗️ construction : 1993
- 📏 emprise au sol : 1945 m² (22% du terrain)
- 🏠 toit : **toit plat** ✓
- 📏 hauteur(s) : 12 m
- 📏 hauteur max. autorisée : 24 m
- 📍 zone : UIC1
- 🚗 0,3 place / logement
- 🏠 normes de mixité sociale : pas concerné

INFORMATIONS

CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

🏗️ Opération d'aménagement et de programmation / GAP
Stationnement minimal : 37A, 1, 60N
Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU / 56%



La présente note fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Elle renseigne sur le potentiel estimé de la surélévation. Note établie selon les informations disponibles à sa création le 28-04-2024.

UPFACTOR @, 5Bis Rue d'Uzès 75002 PARIS - Confidential - Reproduction interdite - Tous droits réservés. Les marques et marques commerciales mentionnées appartiennent à la société UPFACTOR @. L'édition et la diffusion de ce document impliquent l'acceptation des Conditions Générales de Vente de UPFACTOR @, SAS au capital de 23 489 euros - SIREN : 830 762 514

Statistiques	Par ville / académie
Potentiel total min (en m ²)	315 082 m ²
Nombre de logements min	12 253
Potentiel total max (en m ²)	529 337 m ²
Nombre de logement max	20 585

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

ETAPE N°2 : LANCER 4 DEMONSTRATEURS

UN MARCHÉ NATIONAL CONFIAIT AU GROUPEMENT FRAMEWORKS (MANDATAIRE) – SOCOTEC & URBADS – BM ARCHITECTES – VERTICAL SEA UNE MISSION VISANT À DÉFINIR UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION PAR SURÉLÉVATION

➤ Créer une méthodologie duplicable

- › Identifier rapidement la viabilité d'une densification sur un site
- › Définir des critères objectifs d'analyse et de décision
- › Établir une démarche structurée applicable par tous les CROUS

➤ 4 sites pilotes : laboratoires méthodologiques

- › Études approfondies sur des cas réels représentatifs du patrimoine CROUS
- › Validation terrain des hypothèses structurantes et des approches techniques
- › Base concrète pour l'élaboration d'une méthodologie robuste et éprouvée

➤ Boîte à outils décisionnelle

- › Fiches techniques et grilles d'évaluation standardisées
- › Guide d'analyse des contraintes structurelles, réglementaires et économiques
- › Directement déclinable par chaque CROUS sur son patrimoine

➤ Accompagnement et formation

- › Transfert de compétences aux directions du patrimoine des CROUS

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

ETAPE N°2 : LANCER 4 DEMONSTRATEURS

LES PÉRIMÈTRES DES ÉTUDES DE FAISABILITÉ TECHNIQUE



1. Urbanisme & Archi

- Evaluer et sécuriser les droits à construire
- Vérification du bâti & trames existantes
- Caractériser le contexte du site



2. Audit réglementaire

- Identifier les effets de seuil (incendie, PMR)
- Anticiper la mise en conformité
- Clarifier les obligations



3. Modélisation structure

- Tester les scénarios de charges (+1 / +2 / +3)
- Repérer les seuils de « rupture » structurelle
- Définir les besoins de renforcement



4. Géotechnique G5 ciblée

- Valider la réaction et le comportement du sol sous charges
- Sécuriser certaines incertitudes liées aux fondations
- Vérification de la portance des fondations réelles sur site (sondage)



5. Amiante, Plomb & PEMD

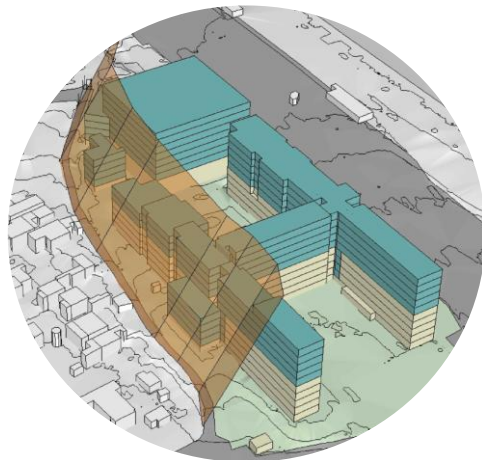
- Interfaces toiture sensibles : anticiper les découpes et percements
- Diagnostic PEMD incontournable selon l'ampleur

Préconisations programmatiques dans le respect d'un équilibre financier en coût complet (investissement / exploitation).

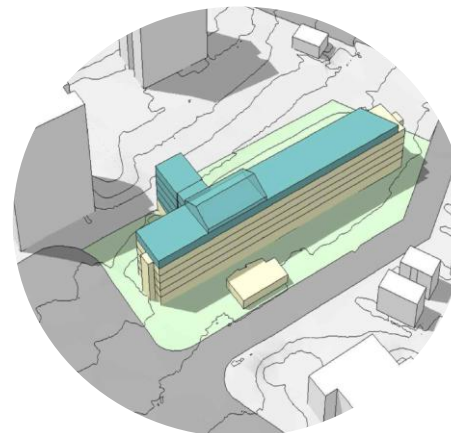
RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Les 4 sites démonstrateurs

Marseille Chatenoud



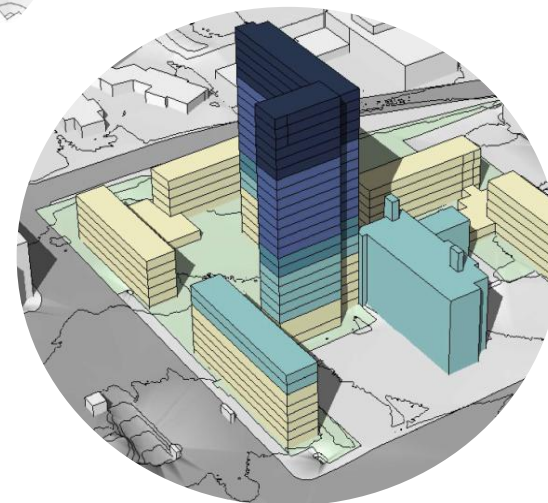
Fontenay-aux-Roses
Saints-Sauveurs



Normandie / Grémillon



Rennes / Cézembre

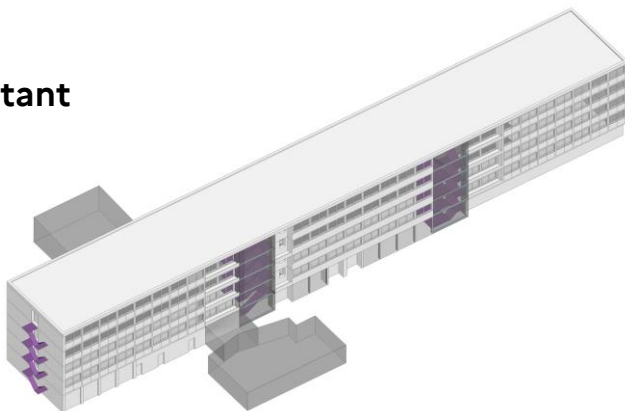


Centre national des œuvres universitaires et scolaires

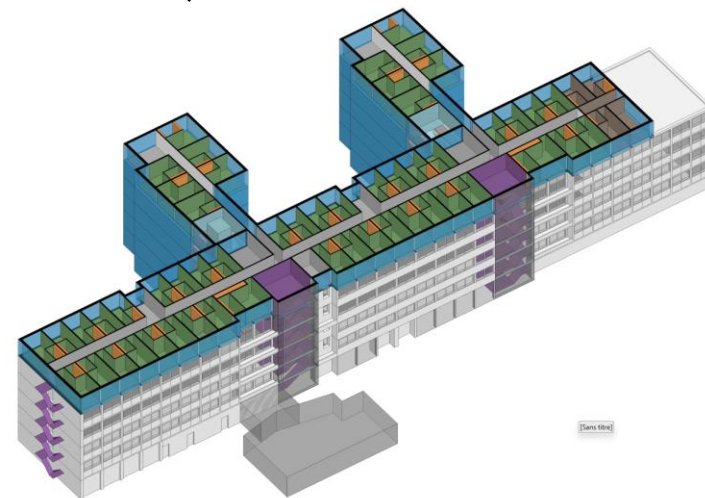
RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Le scénario de densification de la résidence Saints-Sauveurs Fontenay-aux-Roses (Crous de Versailles)

Existant



Potentiel



Capacité prévisionnelle :

Extension Aile A : 6 logements x 6 niveaux = **36 logements**

•Extension Aile B : 6 logements x 6 niveaux = **36 logements**

•Surélévation : 42 logements x 1 niveau = **42 logements**

Total capacitaire prévisionnel = **+ 114 logements.**

RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

ETAPE N°3 : VALIDER ET ELARGIR LA DEMARCHE

Bordeaux

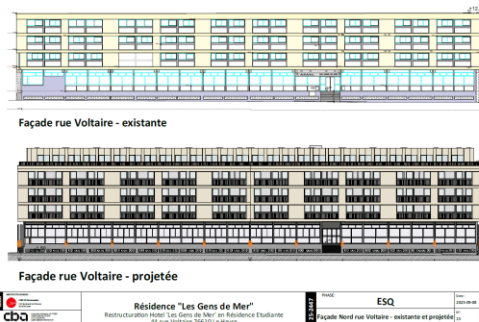
Réhabilitation des résidences village 3 bâtiments
A et B et extension et élévation du noyau central
125 logements

Le Havre

Restructuration et surélévation
de la résidence Gens de Mer
Entre 42 et 52 logements

Lyon

Réhabilitation des résidences de la cité Paradin
108 logements en extension, 26 logements en
surélévation.

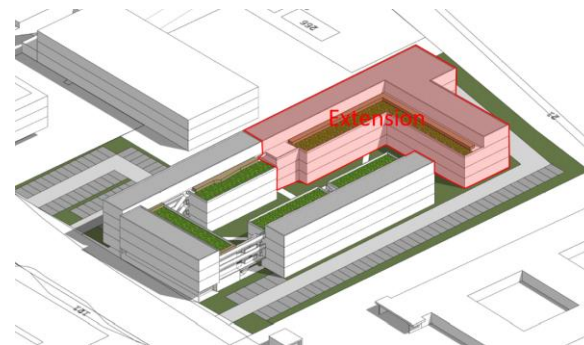


RÉUNION ANNUELLE DES BAILLEURS SOCIAUX - PRÉFECTURE DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Merci de votre attention



Construction de 237 logements à Créteil
résidence CTC quartier de gare du Grand Paris Express
« Le Vert de Maisons » (RER C et future ligne 15)



Extension de 140 logements résidence
Emily-du-Châtelet (Gif-sur-Yvette)
Cluster Paris-Saclay

Centre national des œuvres universitaires et scolaires

3ème Partie :

Sifae
Léa Makarem
Directrice



requalification d'habitat privé dégradé en tissu pavillonnaire

ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

epf
ILE-DE-FRANCE

Un outil de lutte contre la dégradation de l'habitat privé en pavillonnaire

Origine de la création

■ 2017

Geoffroy Didier, vice-président au logement à la Région IDF, signe un rapport faisant état de 180 000 logements potentiellement indignes et lance une expérimentation de rachats de pavillons indignes par l'Etablissement Foncier d'Ile- de-France (EPFIF)

■ 2018

l'EPFIF et Action Logement Immobilier (ALI) décident de créer une filiale commune détenue à 50/50, dédiée au portage et traitement de pavillons indignes

■ 2021

Création de la SIFAE, la Société Immobilière et Foncière l'Action Logement Immobilier et de l'EPFIF

Structure privée répondant à une mission d'utilité publique

■ Société par Actions Simplifiée (SAS)

Au capital de 40 M€ (20 M€ ALI et 20 M€ EPFIF)

■ Gouvernance

Assemblée Générale et Conseil de Surveillance

Membres du Conseil de Surveillance : Gilles Battail (Vice-Président) Bruno Beschizza, Benoit Jimenez, Laurent Bresson

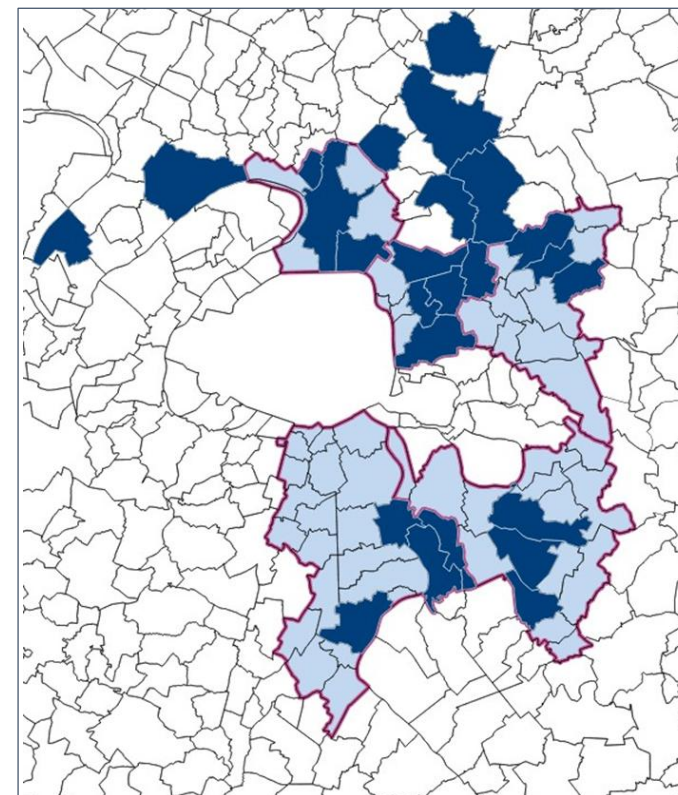
Olivier Frard (MEDEF, Président), Michel Terrioux, (CPME), Kamel Brahmî (CGT), Jean-Jacques Descaux (CFDT)

■ Objet social


Traitement de zones pavillonnaires dégradées, requalification de logements pavillonnaires du fait de problèmes de suroccupation, d'insalubrité ou d'exploitation par des marchands de sommeil

Collectivités partenaires

Département	Communes partenaires	EPT partenaires	Signature
93	Aulnay-sous-bois		août 21
	Le Blanc Mesnil		avr. 23
93	Clichy-sous-bois	GRAND PARIS GRAND EST	sept 21
	Montfermeil		déc. 21
93	Livry-Gargan	PLAINE COMMUNE	janv. 22
	Saint-Denis		juil. 22
	Aubervilliers		nov. 21
	Pierrefitte		sept 21
93	Villetaneuse	EST ENSEMBLE	janv. 24
	Noisy-le-Sec		janv. 23
	Montreuil		Janv. 25
	Bobigny		janv. 23
	Romainville		Juin 25
95	Bondy		janv. 23
	Garges-Lès-Gonesse		avr. 21
	Goussainville		oct. 21
	Gonesse		mars 22
77	Argenteuil		févr. 22
	Dammarie-les-Lys		sept 22
94	Valenton	GRAND ORLY SEINE BIEVRE	sept 22
	Villeneuve-Saint-Georges		mai 24
	Choisy-le-Roi		mars 25
91	Athis Mons		mai 24
94	Villecresnes	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	mai 24
	Boissy-Saint-Léger		juin 24
	Sucy-en-Brie		juil. 24
78	Montesson		sept 25



 Communes sous protocoles
d'intervention

 Communes couvertes
par une convention EPT

PROCESS D'INTERVENTION



REPÉRAGE



ACQUISITION



VENTE D'IMMEUBLES à RENOVER ou VEFA



LIVRAISON DE LOGEMENTS NEUFS OU RENOVES

Analyse
des risques
et du
potentiel
de chaque
adresse

SIFAE
repère des
pavillons divisés
et dégradés
mis en vente

La commune
repère des
pavillons
potentiellement
indignes

Acquisition
auprès de
particuliers à
l'amiable

OU

Acquisition
auprès de la ville
après préemption

OU

Acquisition
auprès de
l'AGRASC après
confiscation
pénale

SIFAE
revend un panier
de pavillons
à un opérateur
en VIR ou VEFA

SIFAE
réalise les travaux
et livre les pavillons
à l'opérateur

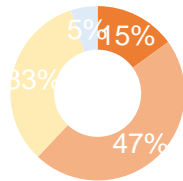
AVANCEMENT DES ACQUISITIONS

130 FONCIERS SUR **22** COMMUNES

acquis dans une démarche de lutte contre l'habitat indigne

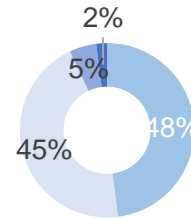
Ces 130 pavillons ou terrains seront transformés après travaux en 270 logements, majoritairement en logements sociaux, intermédiaires ou BRS

MOTIF D'INTERVENTION



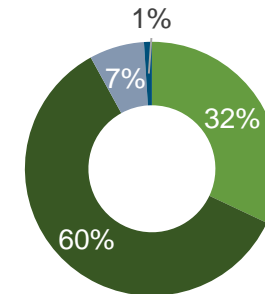
- Insalubre/péril
- Division
- Préventif indignité
- Autre

TYPE DE LOGEMENTS PROJET



- Loc intermédiaire
- Loc social
- Accession libre
- Accession BRS

PART D'OPERATIONS PAR NOMBRE DE LOGEMENTS



- 1 lgt
- 2 à 3 lgts
- 4 à 5 lgts
- Plus de 5 lgts

Exemple de projets : lutte contre les marchands de sommeil

2 PAVILLONS INSALUBRES - Aubervilliers

acquis à l'amiable auprès de SCI

Pavillons avec extensions illégales et arrêté d'impropre à l'habitation,

137 m² SHAB, DPE F



PROJET

Réhabilitation et démolition –reconstruction pour création
de 4 logements intermédiaires (LLI), 320 m² SHAB, DPE C

Bailleur : I3F



Exemple de projets : lutte contre L'HABITAT DEGRADE

2 PAVILLONS DEGRADEES - Montfermeil

acquis à l'amiable auprès de particuliers

Logements en sous-sols, chenil et encombrements

110 m² SHAB, DPE G



PROJET

Réhabilitation et démolition –reconstruction pour création de 10 logements intermédiaires (LLI), 470 m² SHAB, DPE C.

Bailleur : I3F



Exemple de projets : lutte contre L'HABITAT DEGRADE

1 PAVILLON DEGRADE - Bobigny

acquis par voie de préemption par la ville

Locaux d'activité transformés illégalement en logement 300 m² SDP, DPE E

PROJET

Réhabilitation et création de 3 logements sociaux (PLS), DPE C, SHAB 178 m²

Bailleur : SEQENS



merci





**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Conclusion

Merci pour votre participation

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

5 mai 2026