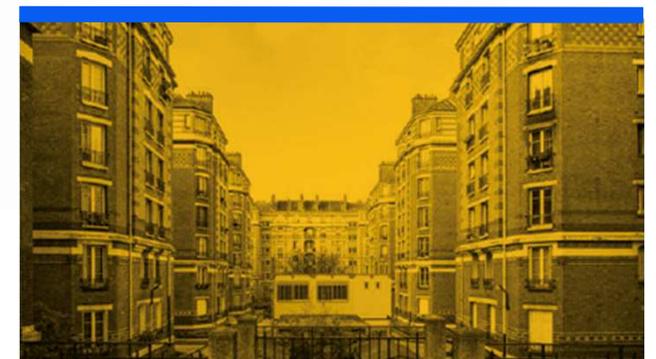


L'Atelier des Solutions

Pour construire ensemble
les solutions de demain pour
la production du logement social

Île-de-France



Atelier membres actifs - 25 mars 2025

Introduction



L'Atelier est né en même temps que le SRHH, en discussion avec l'AORIF



Poursuivre la **dynamique collective** du SRHH en capitalisant sur un **partage des propositions** et un **portage par l'État**



Identifier les **marges de manoeuvres** existantes pour améliorer la production de logements sociaux et abordables en Île-de-France, avec la **boîte à outil existante** mais aussi de possibles **évolutions réglementaires**

Autour de deux questions mobilisant élus, aménageurs, bailleurs, promoteurs...

Comment peut-on stimuler la production de logements, de logements sociaux et abordables ?

Que peut-on changer à notre niveau ?

Quels leviers peut-on activer ensemble ?



Poursuivre la **dynamique collective** du SRHH en capitalisant sur un **partage des propositions** et un **portage par l'État**



Identifier les **marges de manoeuvres** existantes pour améliorer la production de logements sociaux et abordables en Île-de-France, avec la **boîte à outil existante** mais aussi de possibles **évolutions réglementaires**



constant

financier, pouvant



dérogatoire

réglementation

national

vers l'expérimentation de 4 solutions sur 1 an, à partir de la rentrée 2025

3 expérimentations à

sur le plan réglementaire et

inclure des dérogations à la main du

1 expérimentation

relevant d'une modification de la

ou des financements au niveau

Sans préjuger des résultats de l'atelier d'idéation, voici les champs (et des exemples) qui peuvent être explorés en vue de proposer des solutions :

4 solutions dans ces champs (mais pas nécessairement 1 par brique thématique)

Le recyclage foncier via la **transformation de bureaux en logements**

Accès au foncier

Des **commandes groupées** inter bailleurs pour des systèmes constructifs innovants ...

Modèles économiques

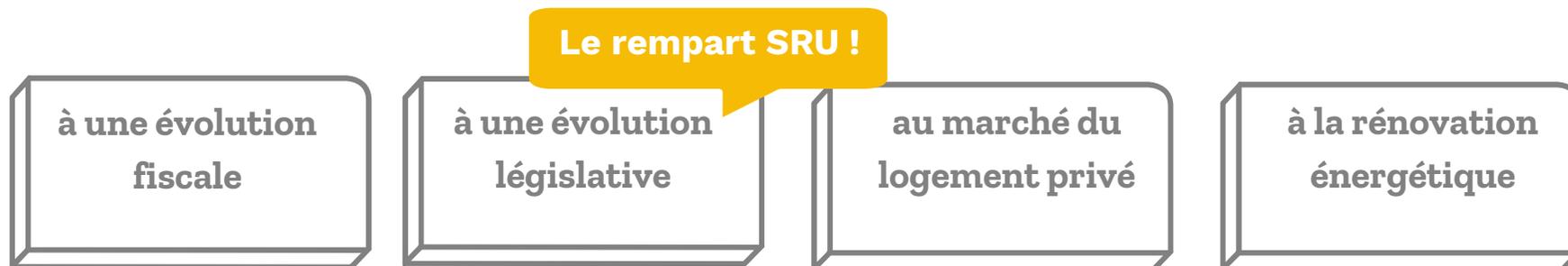
Tester l'**agrément en bloc** à un bailleur en début d'année

Gouvernance et processus

Acceptabilité sociale

Une **campagne de défense et de valorisation** du logement social (changement de regard sur le logement social)

En revanche, seront hors champ, les solutions touchant à...

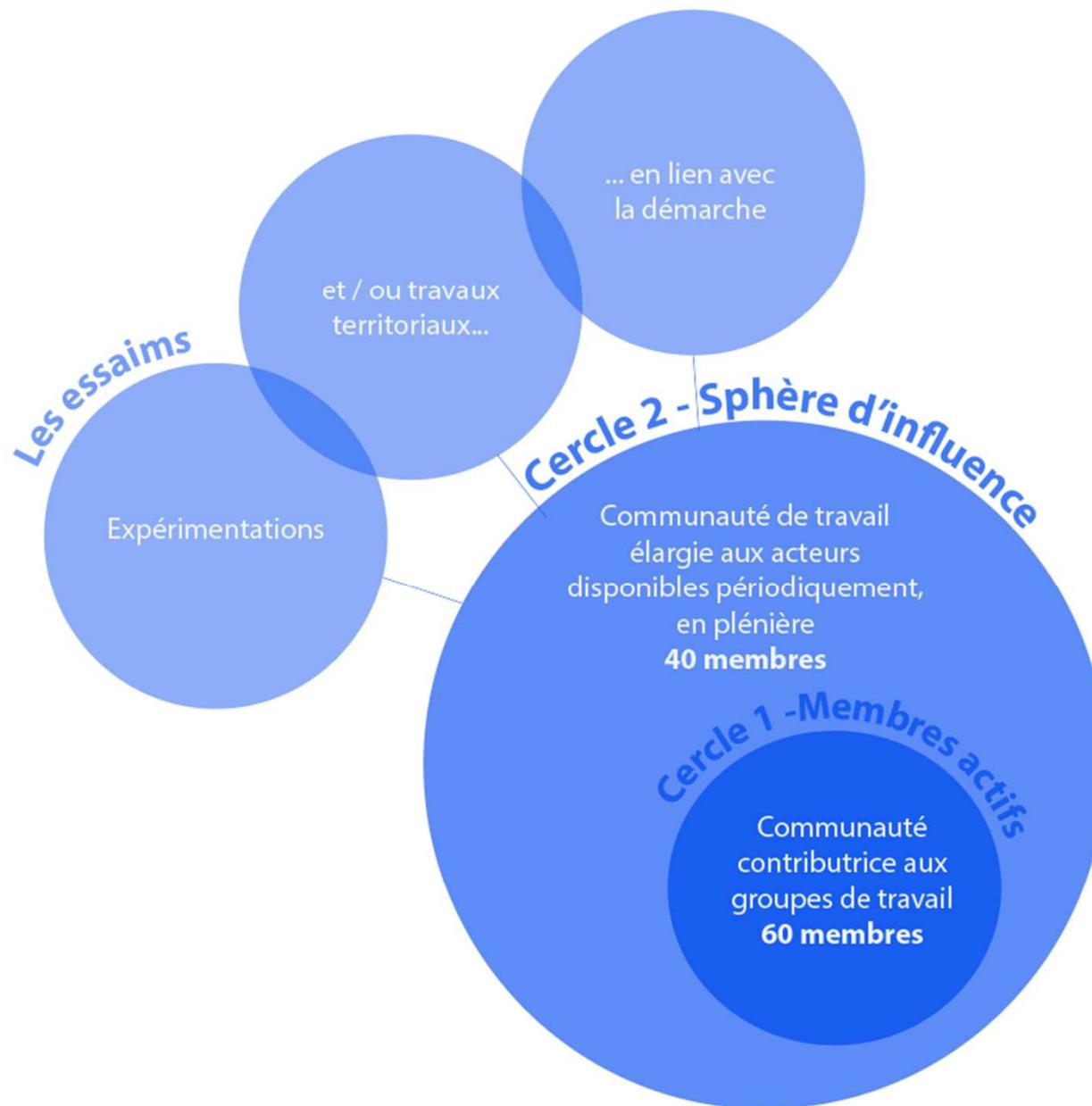


Les solutions seront sélectionnées sur :



Diapositive 6

- 2 Expliquer la raison ? hors champ pour assurer l'expérimentation réalisable dès la rentrée
Anonymous; 21/03/2025
- 1 Préciser à l'oral que les solutions seront sélectionnées à l'atelier 2
après étude des faisabilités et sur la base des critères : présentés à l'atelier 2
Anonymous; 21/03/2025



1) **In fonctionnement en 4 sous-groupes de 15 personnes, correspondant à une logique de panels :**



15 membres du COPIL
de l'Atelier des Solutions
: DRIHL, DGALN, DRIEAT,
Action Logement, AORIF,
Banque des Territoires



15 représentants de
bailleurs et
promoteurs



7 représentants d'aménageurs
EPFIF, GPA, SPL, SEM locales,
SGP, FTI



15 personnes élues ou
représentant les
collectivités
territoriales

+ **5** représentants
d'associations

+ **3** spécialistes
architectes, notaires



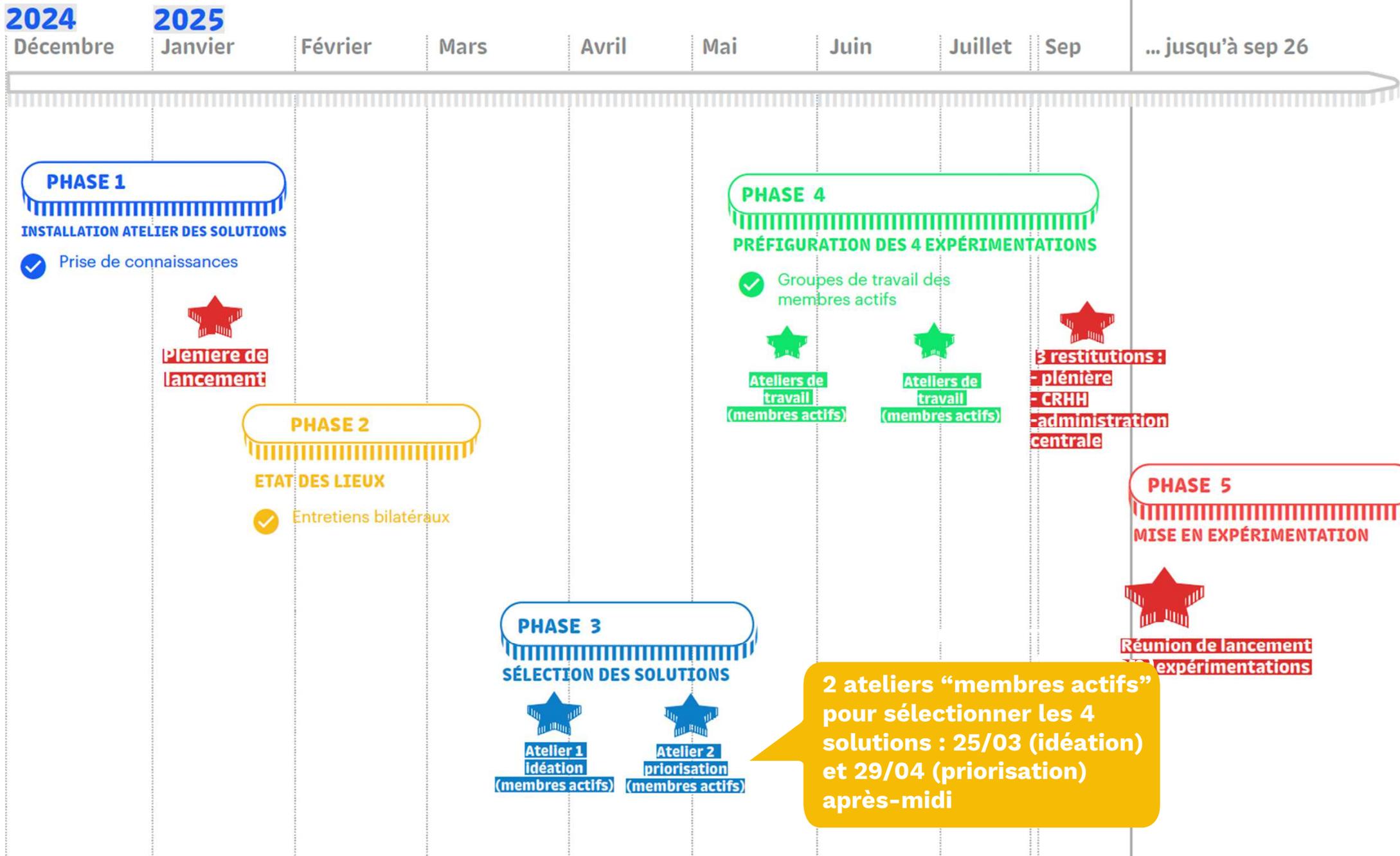
Diapositive 8

1

à mettre à jour par la DRIHL en fonction des derniers inscrits

Flore Trautmann; 21/03/2025





Élus

- Alexandra ROSETTI, maire de Voisins le Bretonneux
- Laurent JEANNE, maire de Champigny-sur-Marne
- Catherine BLOCH, maire-adjointe de Vaucresson
- Jean-Michel MORER, maire de Trilport
- François Guy TRÉBULLE, maire de Verrières-le-Buisson

Bailleurs / opérateurs

- Polylogis : Cédric LORET et Henry CIESIELSKI
- ESSIA : Céline DOURDAN
- Foncière de Transformation Immobilière : Katelle LE GUILLOU
- Fédération des Promoteurs Immobiliers : Pierre BIBET, Didier BELLIER GANIERE, Julien PEMEZEC et Bruno HALLUIN
- La Coop Foncière : Cécile HAGMANN
- IN'LI : Éric Balci

Investisseurs

- ASPIM : Marc PETILLOT, Véronique DONNADIEU et Frédéric BOL
- Gecina : Glenn DOMINGUES

Aménageurs

- Grand Paris Aménagement : Stephan DE FAÏ
- Citallios : Maurice SISSOKO

Experts

- Dominique HOORENS
- CROAIF : François MALBURET, Houda BENDIB et Maxime BOUYER

ODJ

14h-14h30 **Plénière**

- Introduction
- Constats et retours d'entretiens
- Freins et réactions

14h30-16h **Groupes - atelier d'idéation**

- Pause prévue

16h45-17h20 **Forum des solutions**

17h20-17h30 **Clôture**

Le logement social en IDF : constats et retours d'entretiens



Une production du logement en forte baisse :

... accusant une **baisse de 35% en 2 ans**

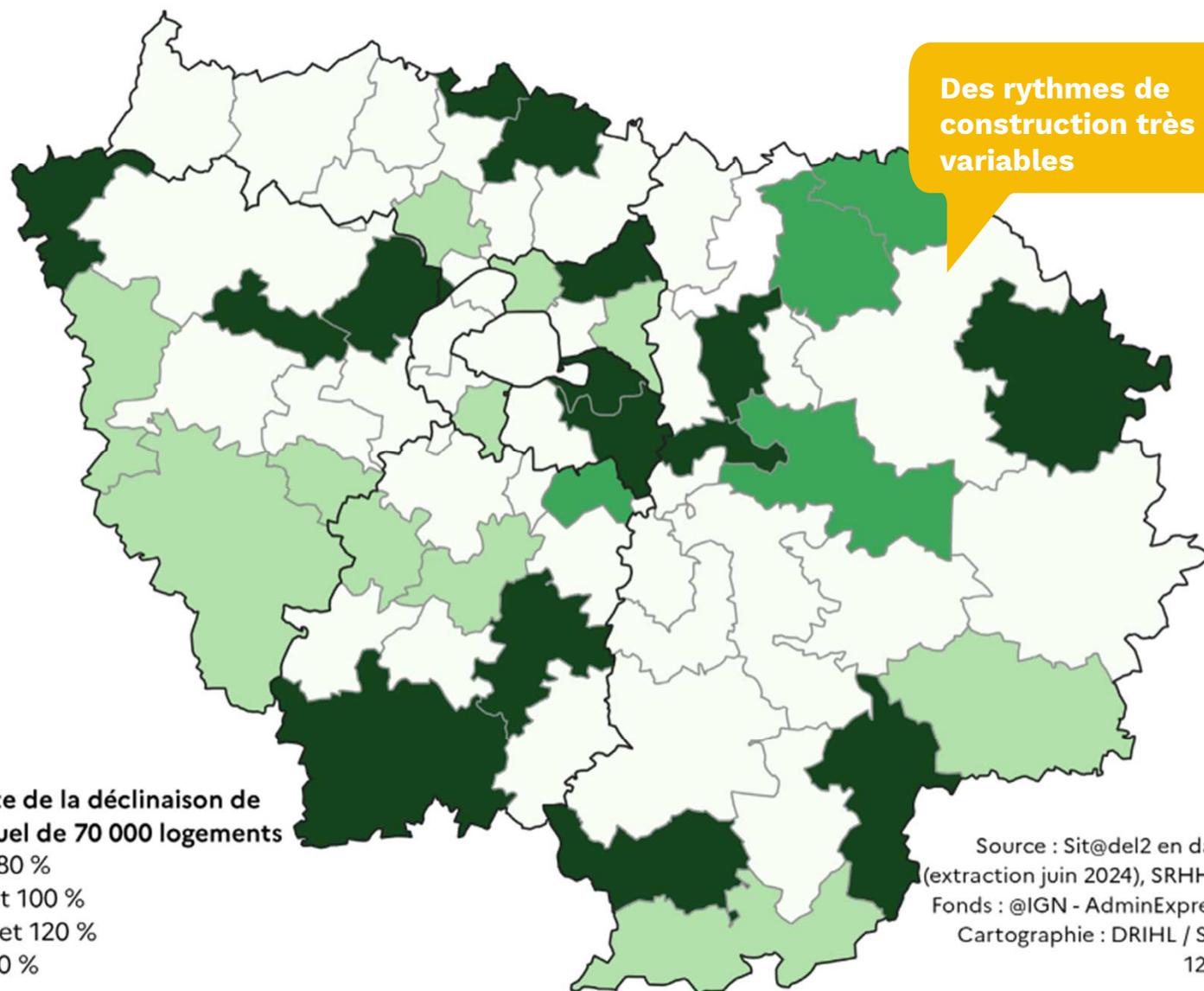
... avec **52 000 logements autorisés** en
2024, contre 61 000 en 2023

Une tension très forte sur la demande :

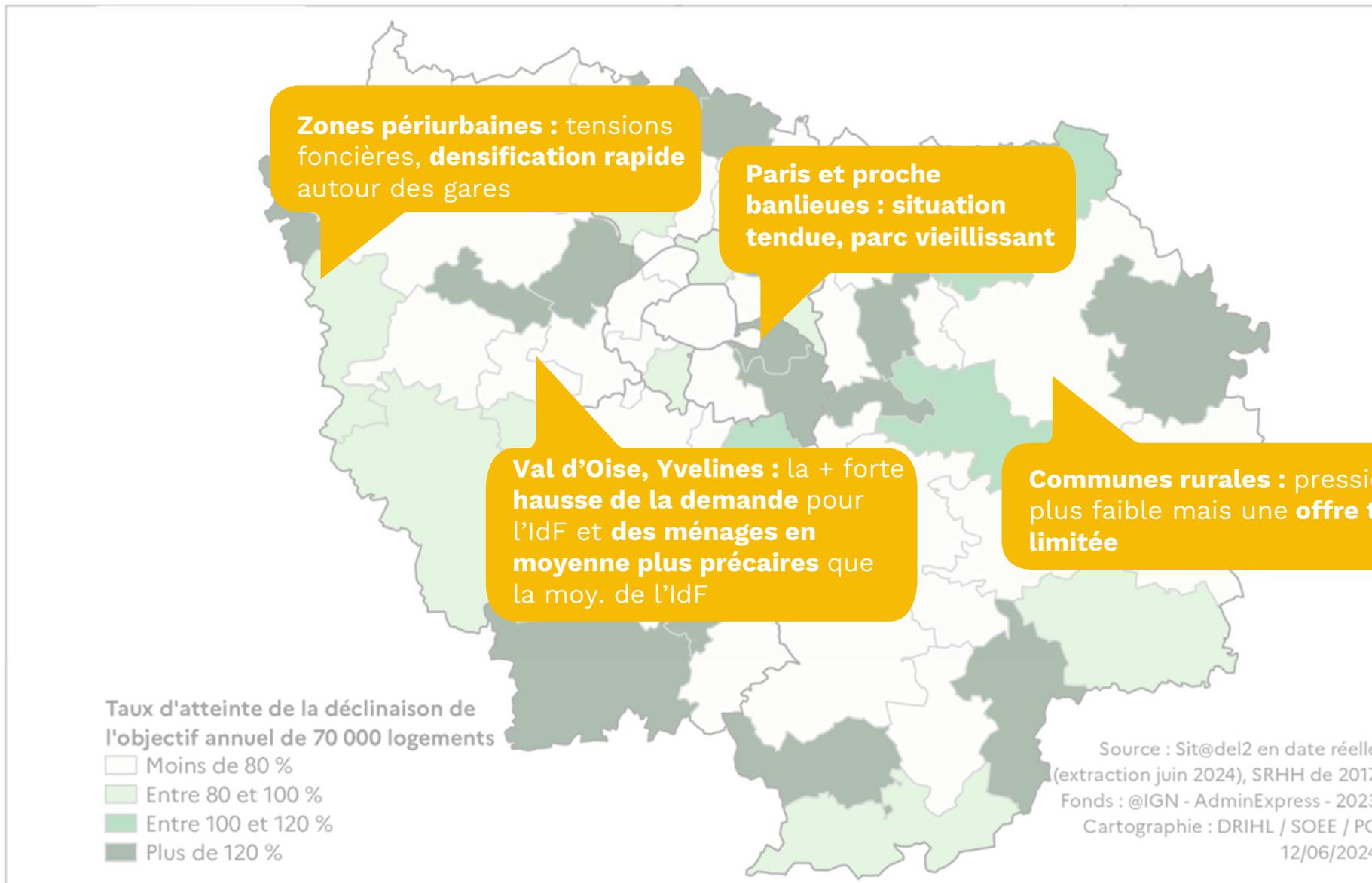
... avec **1 attribution pour 14 demandes**

... avec **840 000 demandeurs** fin 2023

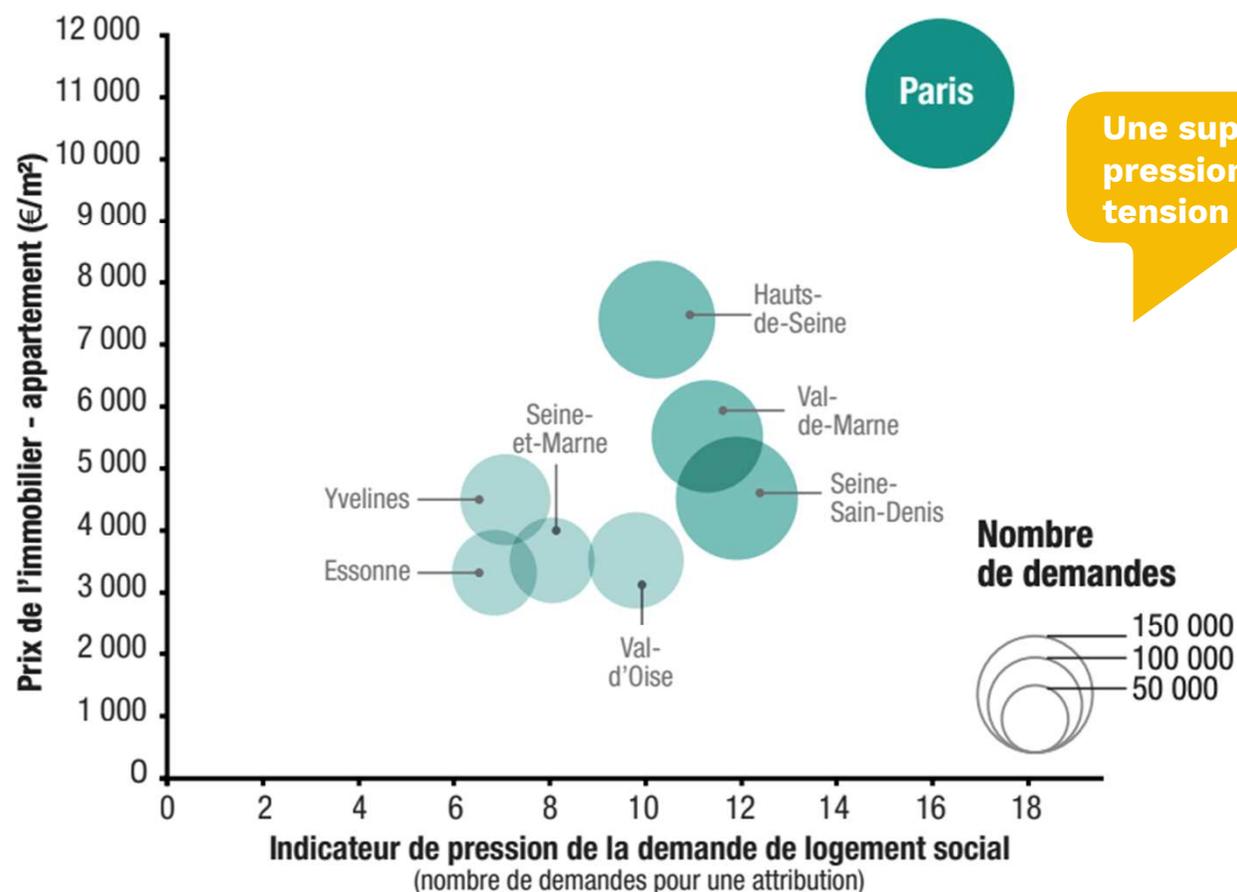
Logements autorisés en 2023 par EPCI et EPT au regard des objectifs du SRHH



Logements autorisés en 2023 par EPCI et EPT au regard des objectifs du SRHH



Une demande et une pression d'autant plus importantes que les prix de l'immobilier sont élevés



Une superposition de la pression foncière et de la tension sur le logement social

Une baisse tendancielle du nombre de logements autorisés



Sources : Drihl, socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France et DVF opendata

Un objectif partagé...



accroître la production de LS pour répondre à la demande à court et moyen terme

... et des principaux consensus



Un **modèle économique** de production de plus en plus **tendu**



Une concurrence accrue pour l'**accès au foncier** qui alimente la hausse des prix

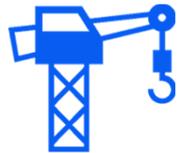


l'**acceptabilité** : une question centrale qui concerne le LS mais aussi **toute la production neuve**

**Des préoccupations récurrentes
sans être nécessairement partagées
par tous les acteurs...**



la durée (et la complexité)
des processus

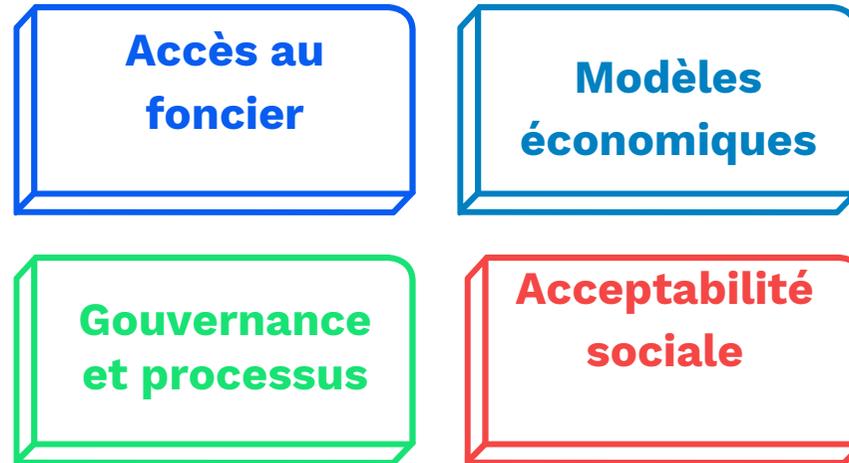


les pratiques des bailleurs
entre **VEFA** et **MOA directe**

4 freins et leviers

- Des **modèles économiques** d'opérations de plus en plus contraints
- Un **accès aux gisements fonciers** (fonciers et immobiliers à recycler) de plus en plus limité
- Des modes de **gouvernance et de processus** non optimaux
- Une faible **acceptabilité sociale** des élus et des habitants





Les ateliers de l'apm sont organisés autour de chacun de ces thèmes

Accès au foncier

Modèles économiques

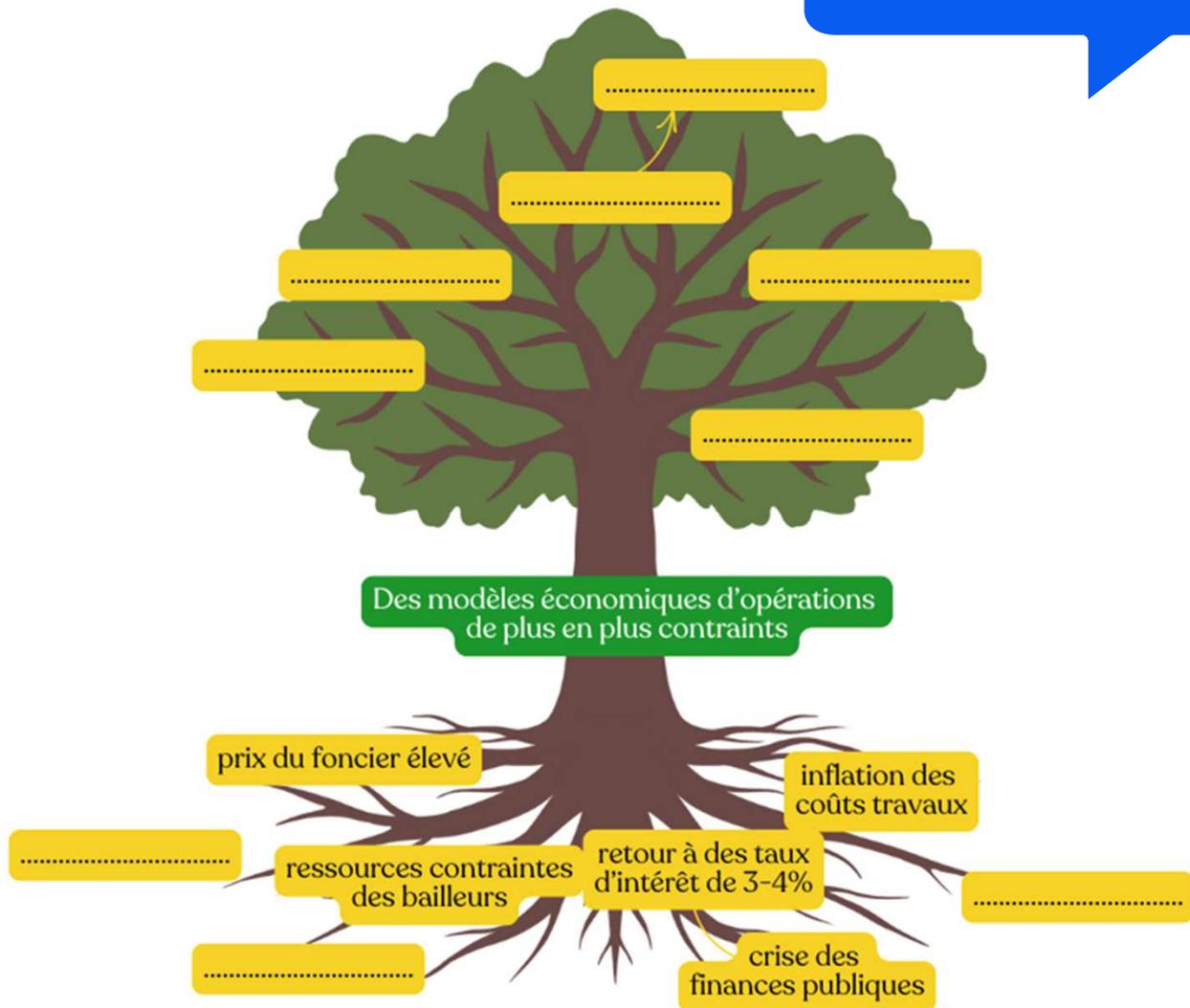
Gouvernance et processus

Acceptabilité sociale

Les constats

La règle du jeu : un exercice partiel, à compléter ensuite lors des ateliers

Modèles économiques



“l'équation est de plus en plus difficile à résoudre pour les bailleurs, surtout avec la RLS”

“On n'arrive plus à équilibrer les petites opérations”

verbatim des entretiens

Le défi

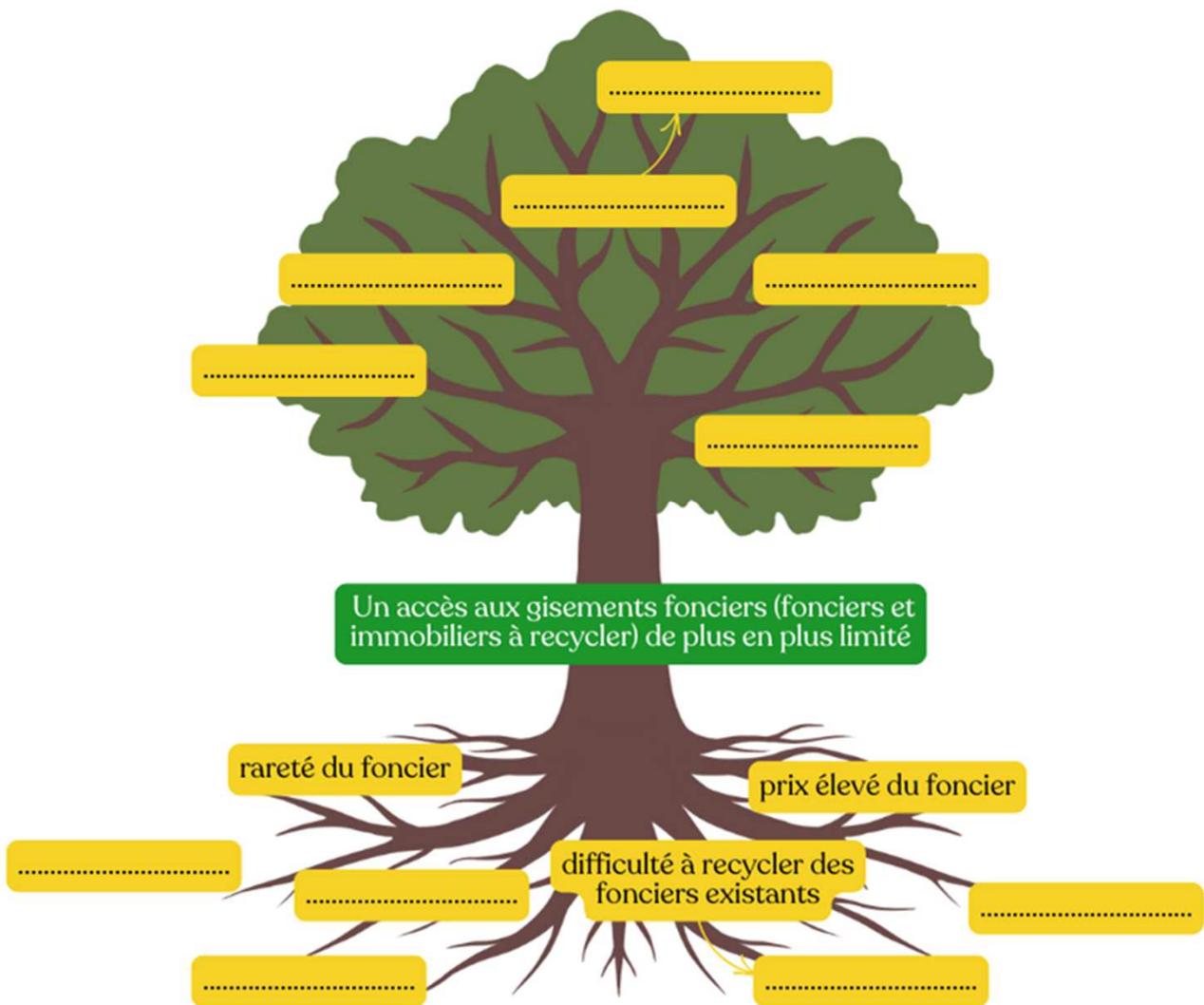
> Quels seraient les leviers mobilisables pour rendre le modèle économique d'une opération viable (sans toucher aux montants des loyers) ?

**Modèles
économiques**

**C'est la question initiale qui
guidera les réflexions des
ateliers**

Les constats

Accès au foncier



“la mise en concurrence des OFS conduit à une surenchère des prix”

“le manque de foncier public disponible nous oblige à négocier avec des propriétaires privés soumis à la spéculation foncière”

verbatim des entretiens

Le défi

> Comment mobiliser et rendre accessible financièrement une diversité de gisements fonciers – du foncier classique aux opportunités de densification et de transformation – pour faciliter la soutenabilité économique du modèle du logement social ?

Accès au foncier

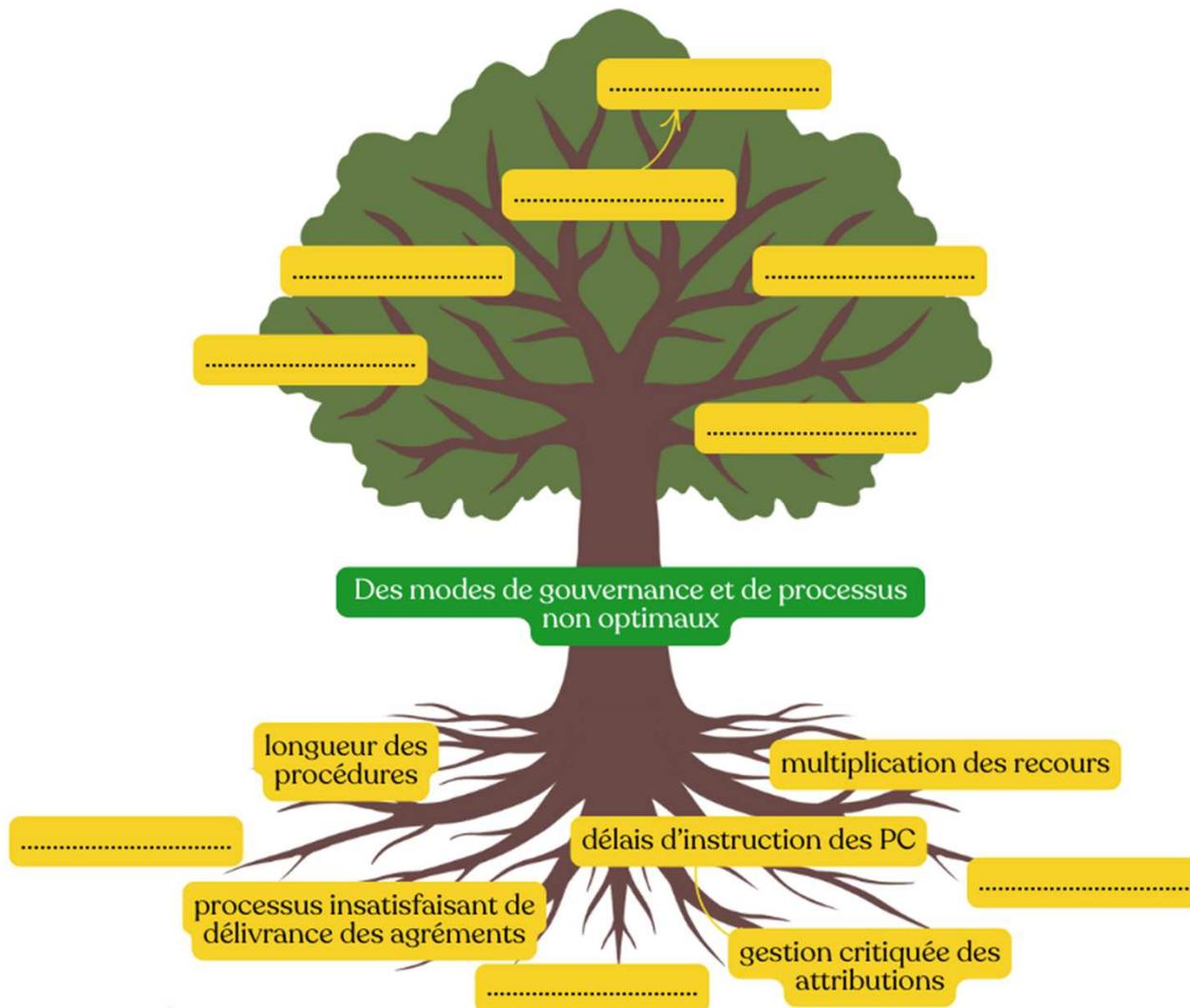
Les constats

Gouvernance et processus

“les maires sont parfois plus restrictifs que leur PLU, sur la densité autorisée”

“la gouvernance est peu efficace en IdF, on a un vrai millefeuille administratif”

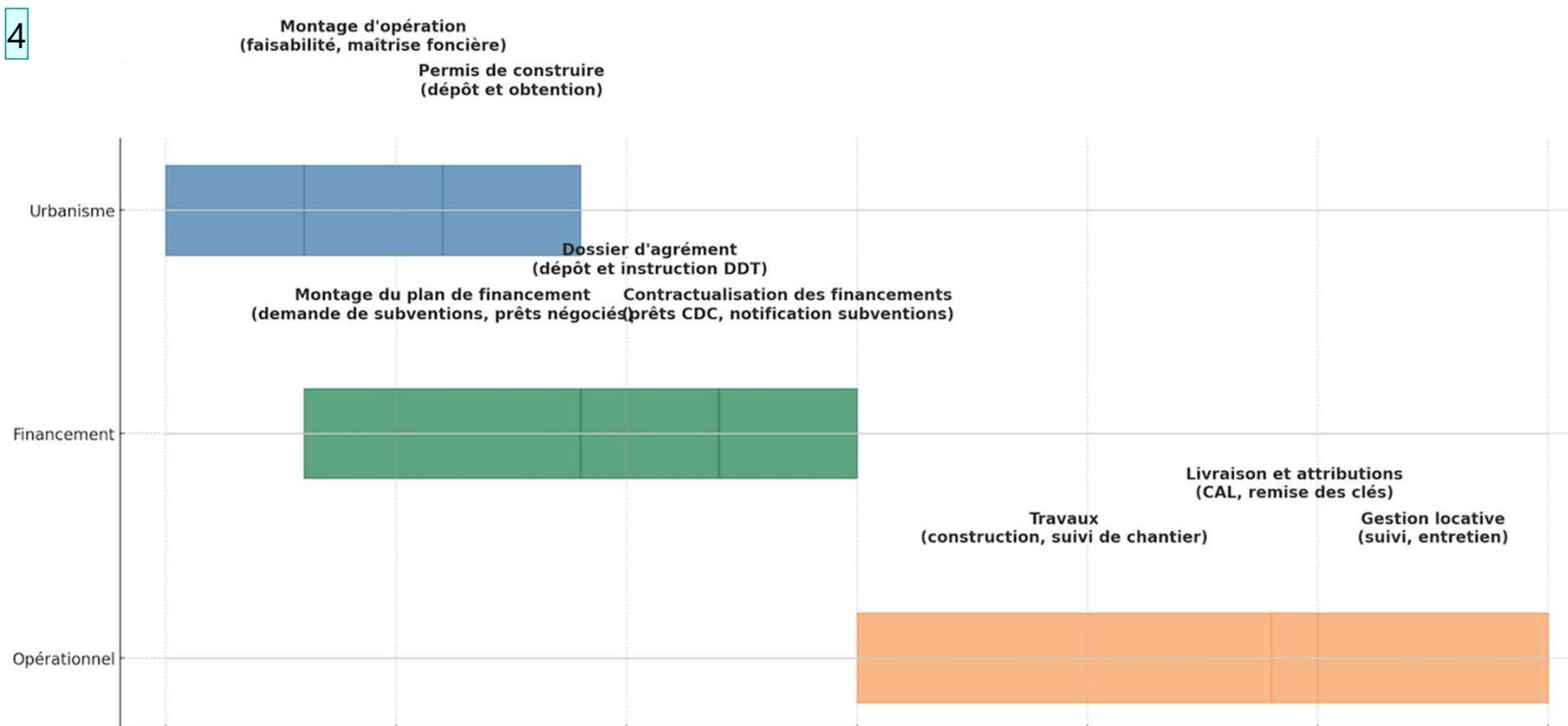
verbatim des entretiens



Le défi

> Dans ce parcours de la production de logement (voir frise chronologique), quelle étape pourrait être améliorée en priorité ? Et de quelle(s) façon(s) ?

Gouvernance et processus



Diapositive 29

- 3 remplacer urbanisme par "urbanisme / réglementaire"
=> ajout conventionnement
Flore Trautmann; 21/03/2025
- 2 Faire apparaître le conventionnement
Ou sinon prendre la ligne de vie simplifiée envoyée par Etienne Butin
Flore Trautmann; 21/03/2025
- 4 la DRIHL nous fait une proposition
Flore Trautmann; 21/03/2025

Gouvernance et processus

> Dans ce parcours de la production de logement (voir frise chronologique), quelle étape pourrait être améliorée en priorité ? Et de quelle(s) façon(s) ?

Urbanisme



Programmation



Montage d'opération (maîtrise foncière, PC...)

Conventionnement



Négociation loyers, convention APL, publication au SPF

Financement



Montage du plan de financement (dossier d'agrément, subventions, prêts négociés)



Contractualisation des financements (prêts CDC, notification subventions)

Opérationnel



Travaux



Attribution (CAL, droits de réservation)

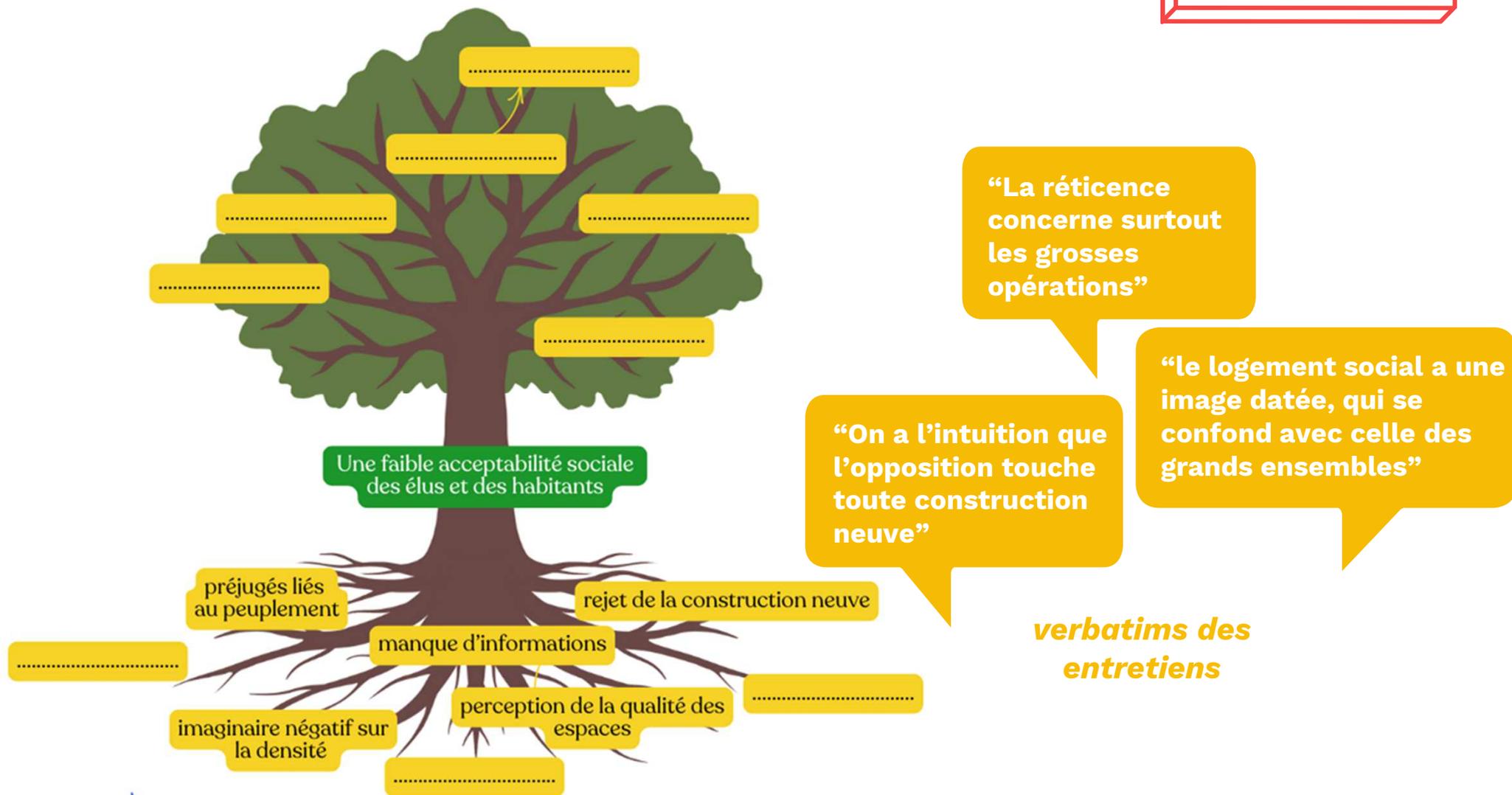


Gestion locative



Les constats

Acceptabilité sociale



1 Le défi

> **Y a-t-il des pistes à mobiliser**
(communication, natures des projets ...)
pour que les imaginaires sur le logement
social deviennent plus positifs ?

**Acceptabilité
sociale**

Diapositive 32

1

y a-t-il des pistes à mobiliser (communication, nature des projets...) pour réinventer les imaginaires autour du logement social ?

SCOP Le Sens de la Ville; 24/03/2025

5 Qu'est ce qui vous surprend/ vous interpelle dans cette présentation?

Rejoindre cet évènement Wooclap



1

Allez sur wooclap.com

2

Entrez le code d'évènement dans le bandeau supérieur

Code d'évènement
SAPHRQ

Diapositive 33

5

10' d'échanges libres si le timing est globalement tenu

Flore Trautmann; 21/03/2025

6 Groupes - atelier d'idéation

Installation

10 sous-groupes, 4 thèmes

Tables 1 à 3 : Accès au foncier

Tables 4 à 6 : Modèle économique

Table 7 à 8 : Procédure et gouvernance

Table 9 à 10 : Acceptabilité sociale



Diapositive 34

- 6
- Chaque membre actif choisit son thème; on "refait les niveaux" en live si gros déséquilibres.
Chaque table a un n° et un thème et les membres du groupement sont pré-affectés (sauf Juliette qui sera joker juridique volant, et Inesse et Salomé qui sont des animatrices et aides volantes) > 5 personnes
=> 5 personnes du Copil à affecter !
- Michele : foncier
 - Raphael : modèle éco
 - Ana : procédures et gouvernance
 - Flore : accès au foncier ou modèle éco
 - Marie : acceptabilité

Au COPIL : positionner les 5 membres du COPIL aux tables

Flore Trautmann; 21/03/2025

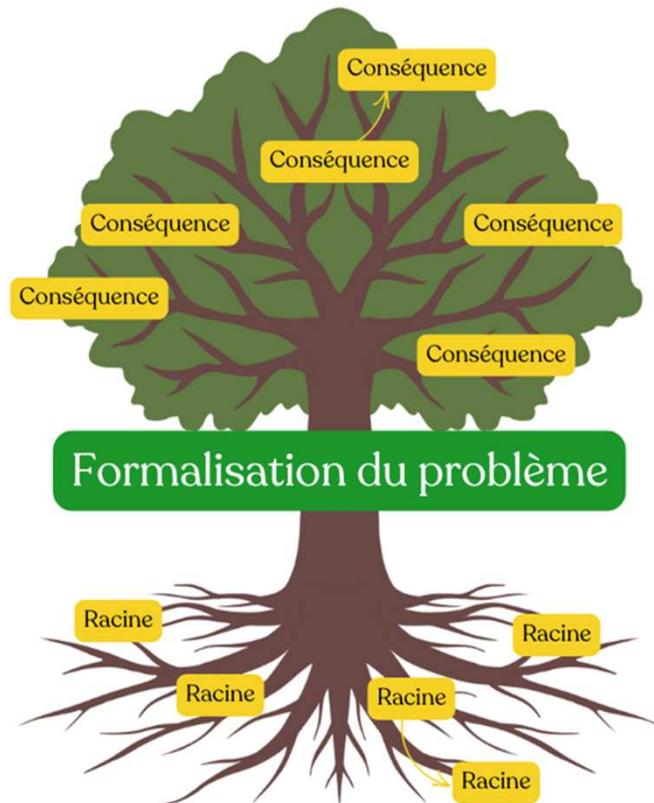
Faisons connaissance !

En 2min: présentez vous (nom, occupation, organisation) et répondez à la question piochée de manière aléatoire dans l'enveloppe.



L'Arbre à problème

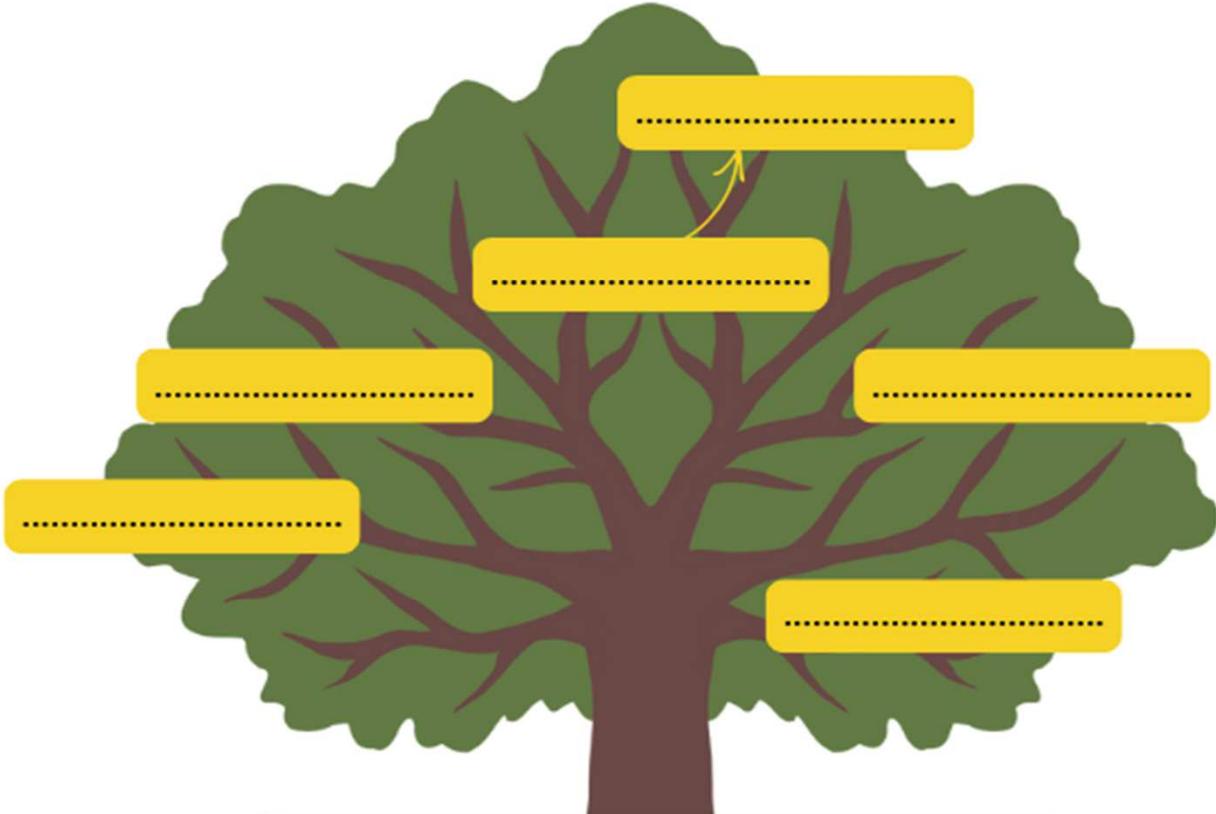
1. Prenez quelques minutes collectivement pour dessiner votre arbre et compléter les causes et conséquences du problème qui est le vôtre
2. Pour la phase d'idéation qui suivra, on vous incite à vous concentrer sur un embranchement de causes en particulier (= chemin d'action)



Comment pourrions nous [faire quoi] pour [qui] afin de [bénéfices, résultats...]?



Modèles économiques



Des modèles économiques d'opérations de plus en plus contraints

prix du foncier élevé

inflation des coûts travaux

.....

ressources contraintes des bailleurs

retour à des taux d'intérêt de 3-4%

.....

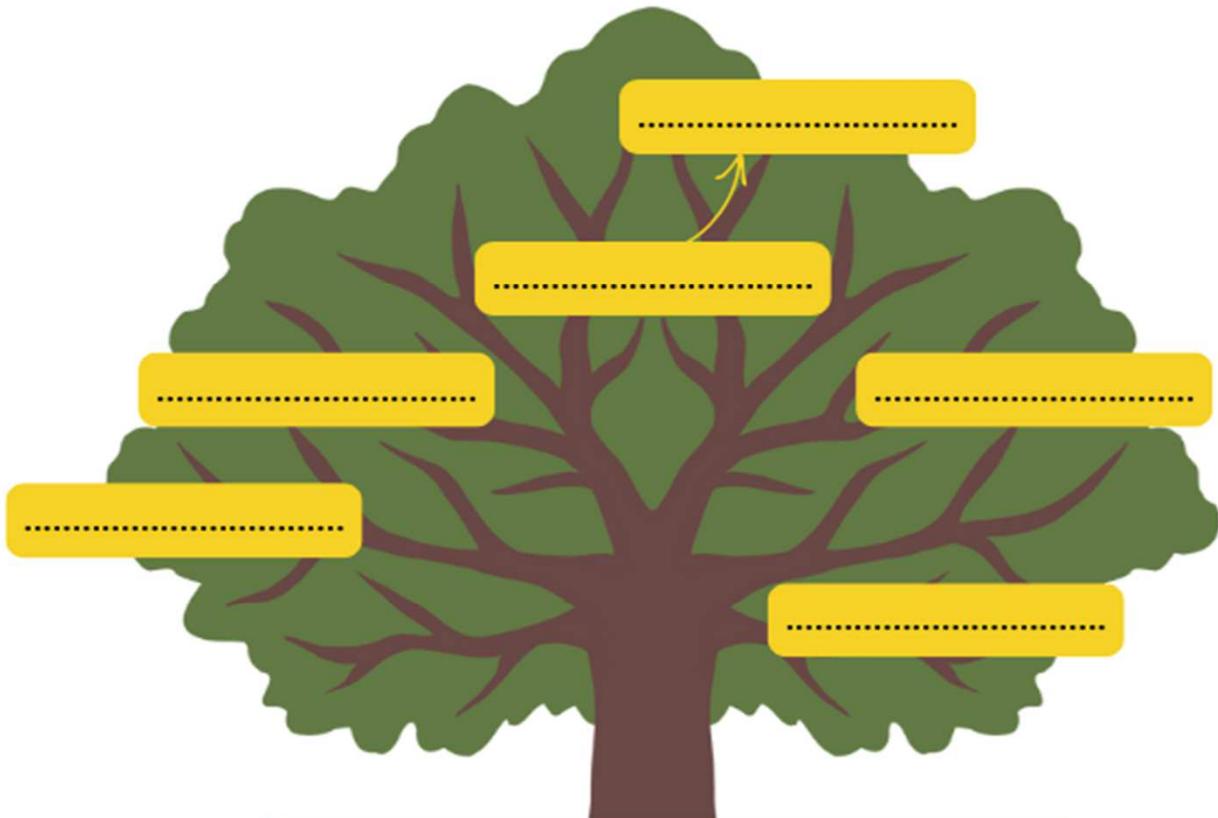
.....

crise des finances publiques



Comment pourrions nous?

Modèles économiques

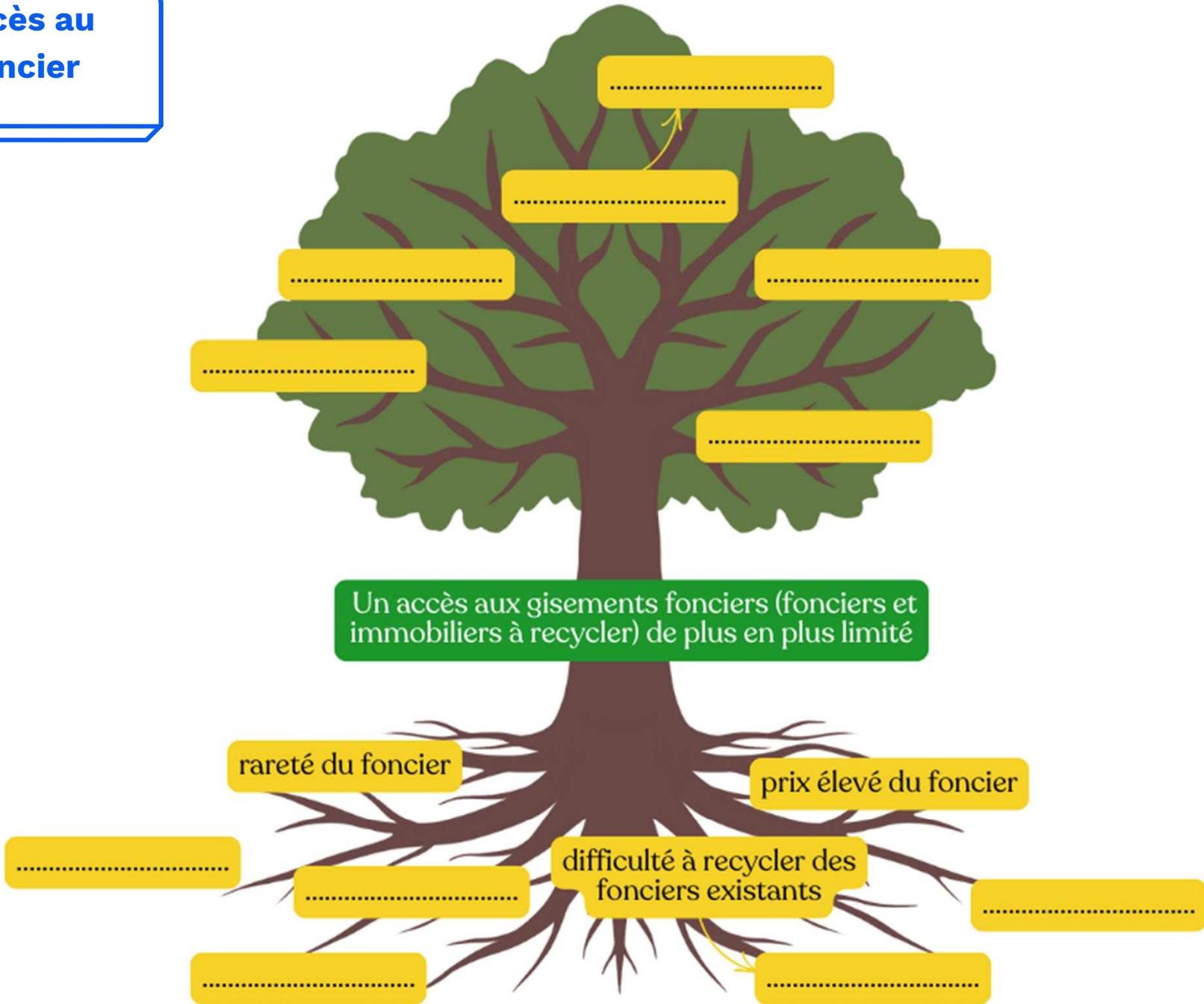


Des modèles économiques d'opérations de plus en plus contraints



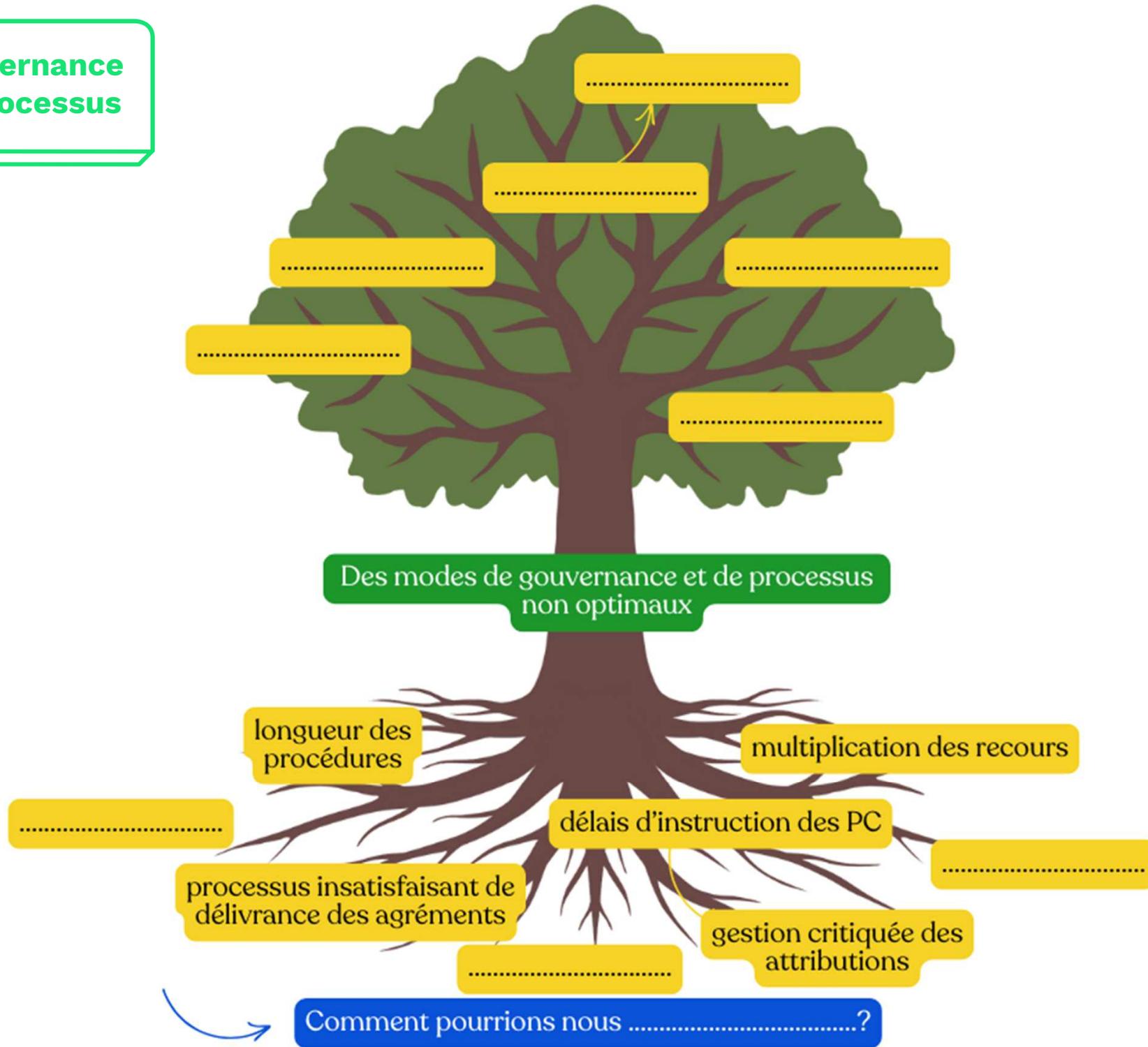
Comment pourrions nous?

Accès au foncier



Comment pourrions nous?

Gouvernance
et processus



Gouvernance et processus

> Dans ce parcours de la production de logement (voir frise chronologique), quelle étape pourrait être améliorée en priorité ? Et de quelle(s) façon(s) ?

Urbanisme



Programmation



Montage d'opération (maîtrise foncière, PC...)

Conventionnement



Négociation loyers, convention APL, publication au SPF

Financement



Montage du plan de financement (dossier d'agrément, subventions, prêts négociés)



Contractualisation des financements (prêts CDC, notification subventions)

Opérationnel



Travaux

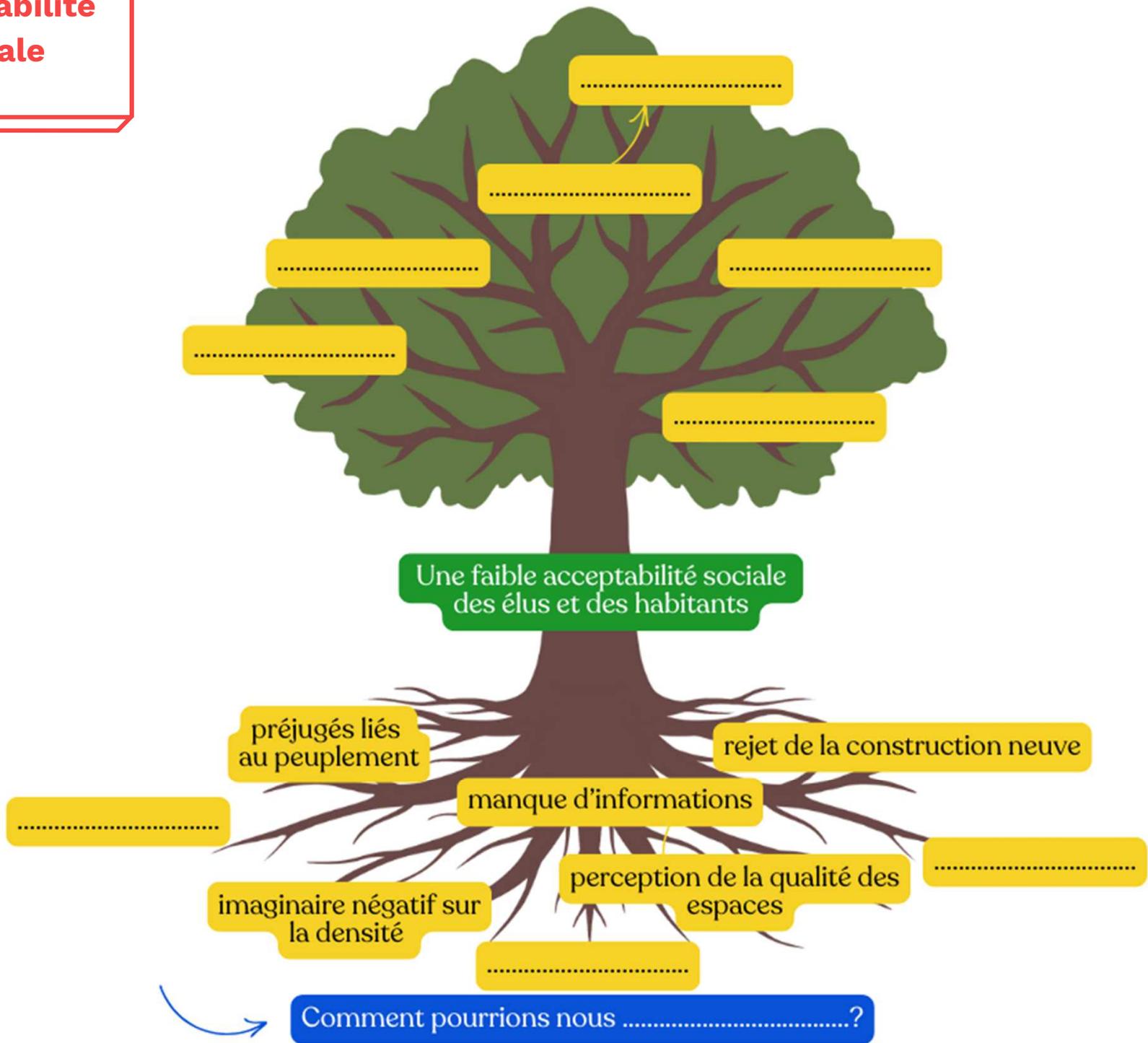


Attribution (CAL, droits de réservation)



Gestion locative

Acceptabilité sociale





La fabrique à idées !

Sur la base de l'arbre à problème et du chemin d'action défini, le temps de trouver des solutions est venu !

1. *Tour de chauffe*
2. *Temps introspectif - laisser vous guider*
3. *Temps de partage collectif*

Les règles d'or

1. *A ce stade, c'est la quantité d'idées et non la qualité qui prime !*
2. *Notez TOUT ce qui est dit !*
3. *Soyez concis et partagez la parole !*
4. *Osez, ne jugez pas, gardez l'esprit ouvert !*
5. *Soyez dans une écoute active : rebondissez sur les idées de vos coéquipiers !*



Diapositive 43

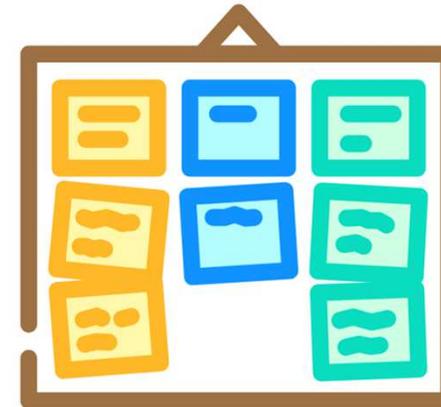
7

Ouverture des enveloppes de la boîte à solution au début du temps 3

Flore Trautmann; 21/03/2025

Le Grand Choix

Catégorisez les idées, retravaillez-les, puis sélectionnez celle(s) qui deviendront votre proposition de solution.



Trois critères de choix



La Mise en Affiche

Compléter l'affiche sur votre table avec tous les détails qui vous traversent l'esprit, n'hésitez pas à être visuel ! Vous présenterez par la suite votre affiche lors du forum des solutions

Poster Solution n° Île-de-France

Noms des participants

Nom du projet Illustration

Problème adressé

Caractéristiques

Facteurs clefs de succès Challenges à anticiper

Parties prenantes à impliquer (Type de) Localisation

 Donnez votre avis sur le questionnaire ! bit.ly/posterads 

Pause



L'Agora des Solutions !

8 *Bienvenue à l'Agora des Solutions, à vous la scène ! L'un.e de vous reste "à son poste" pour présenter l'affiche du Groupe (se relayer à 2) Les autres, passez voir TOUS les projets et donnez votre avis via le questionnaire. Vos enrichissements et remarques sont essentiels à la réussite de la démarche et à la qualité des futurs expérimentations, merci de votre implication !*



Lien Questionnaire
bit.ly/posterads



3 questions

1. *Cette solution serait encore meilleure si...*
2. *Je serai prêt·e à contribuer à une future expérimentation pour la mettre en oeuvre*
3. *Je serai prêt·e à accueillir une future expérimentation pour la mettre en oeuvre:*

Diapositive 47

- 8 Les invités sont debouts autour de l'affiche et répondent aux questions sur leurs téléphones.
Quelques questionnaires à imprimer pour ceux qui ont des pb sur leurs tél
Flore Trautmann; 21/03/2025

Pause



Clôture



Damien Vanoverschelde

Président de l'AORIF

Île-de-France



10

Damien Botteghi

Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

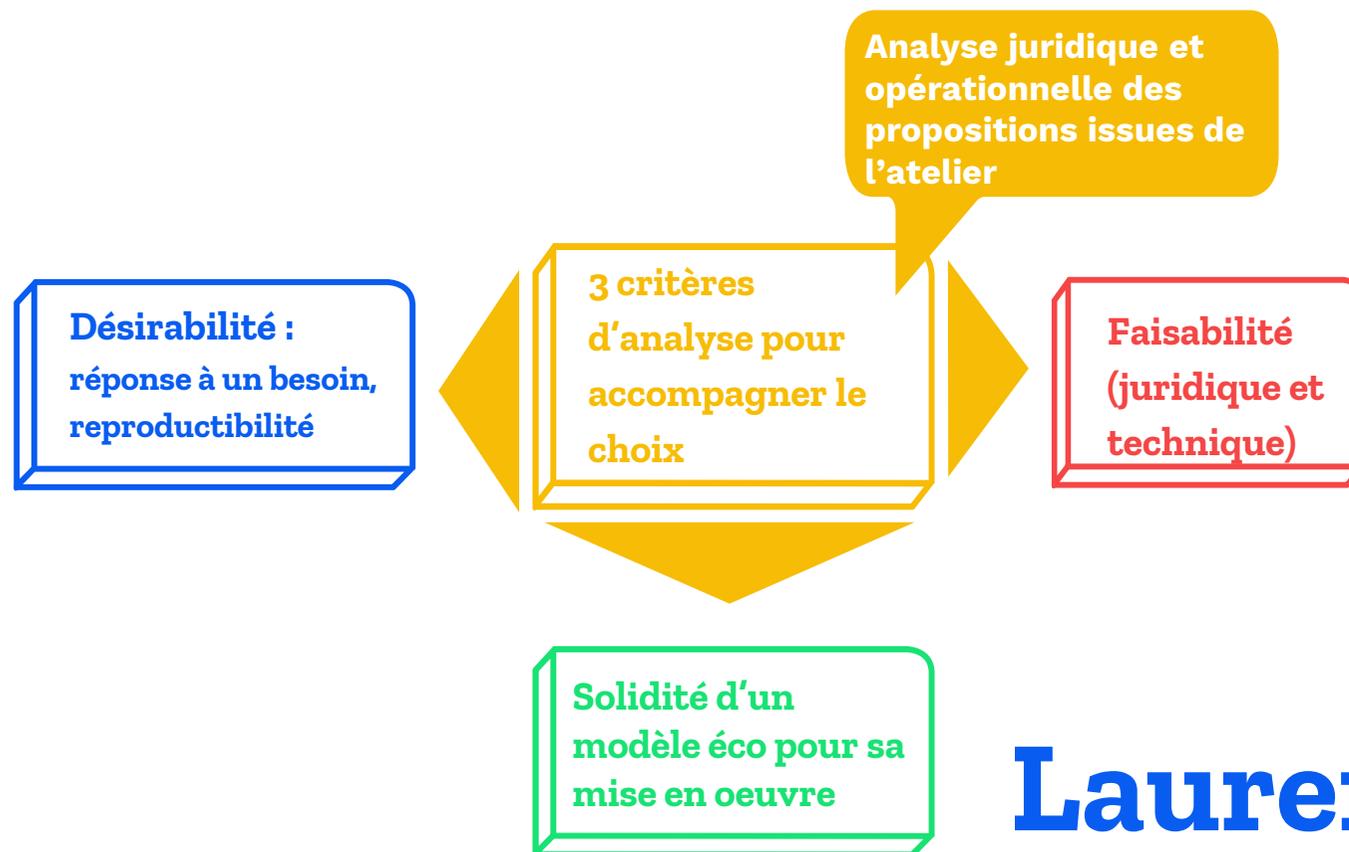
2

Un élu

Dir

Diapositive 51

- 3** Voir ordre des interventions ?
Anonymous; 21/03/2025
- 10** 5' de conclusion pour les 3
Flore Trautmann; 21/03/2025
- 2** qui ?
SCOP Le Sens de la Ville; 24/03/2025



Laurent Bresson

Directeur de la DRIHL

Nous vous donnons rendez-vous :



Atelier 2 : 29 avril 2025

14h-17h30 - Lieu à préciser

merci!



Les constats

