



Communication sur le logement.

17/04/2008

Par M. Bertrand DELANOË - Maire de Paris

Seul le prononcé fait foi

Le logement est la priorité du nouveau mandat.

Ce n'est pas un « dossier » parmi d'autres, c'est un enjeu majeur pour la ville dont nous voulons dessiner ensemble le visage : le Paris de la mixité sociale et générationnelle. Comme dans tant d'autres villes, se loger à Paris demeure un défi : cela doit devenir un droit.

Depuis 2001, une action d'envergure a été mise en œuvre, même si elle est par nature insuffisante au regard d'une demande quasi exponentielle: plus de 30 000 logements sociaux ont été financés dont un tiers destiné aux classes moyennes ; 80 % des immeubles insalubres de la capitale ont été traités ou sont en cours de traitement et 19 000 personnes, qui vivaient dans cet environnement indigne, ont été relogées ; 6 000 ménages à revenus moyens ont pu accéder à la propriété grâce à notre Prêt Paris Logement à 0 %, lancé en 2004 ; 8 000 logements ont été sauvés du processus des ventes à la découpe ; 3 732 logements étudiants ont été financés.

Le projet que les Parisiens ont choisi pour la période 2008-2014 propose, en matière de logement, de nouveaux actes, fondés sur une ambition assumée et des exigences claires. La mise en œuvre de ce projet se situe dans le contexte d'une crise nationale : la Fondation Abbé Pierre estimait récemment à plus de trois millions le nombre de personnes sans logement ou mal logées dans notre pays. Les effets de cette crise sont particulièrement marqués à Paris, notamment pour trois raisons: premièrement, les loyers, comme dans toutes les grandes villes du monde, sont très élevés ; deuxièmement, les métropoles attirent à la fois les plus aisés et les plus fragiles ; troisièmement, la petite superficie et la forte densité de notre ville constituent des contraintes physiques évidentes.

Paris ne pourra pas tout faire seul. L'Etat doit assumer sa responsabilité. Pour faire face à l'évolution du coût de la vie, et à l'explosion du prix des logements, il est temps qu'il s'engage, sans réticence, à encadrer la hausse des loyers. Lui seul en a les moyens. Et pour faire face à la pénurie, l'Etat doit appuyer les collectivités locales pour les aider à tout mettre en œuvre afin de favoriser la production de logements sociaux et de logements à loyer maîtrisé.

Avec les communes voisines de Paris, l'effort doit également être partagé. Car nul ne devrait se dispenser de participer à cet impératif de solidarité. De fait, la dynamique de production de logements sociaux ces dernières années n'a pas, c'est le moins que l'on puisse dire, été conduite sur un rythme commun. Comment ne pas rappeler qu'en 2007, Paris a produit près de la moitié des logements très sociaux de toute l'Ile de France ? L'étude minutieuse réalisée par la Fondation Abbé Pierre en février 2008 montre que les communes qui se sont illustrées par leur refus d'appliquer la loi SRU ont continué d'accroître leur retard au lieu de le réduire. Au nom de quel principe ces collectivités de la région capitale pourraient-elles continuer à ignorer la loi ?

Au-delà de toute polémique, la résolution de la crise du logement, la définition et la conduite d'une politique ambitieuse en la matière, passent par Paris Métropole. L'agglomération parisienne manque en effet d'une structure capable d'assurer sur l'ensemble de son territoire l'effort de production de logements, notamment sociaux, selon une répartition géographiquement équilibrée et socialement équitable. C'est là un enjeu social : les inégalités devant le logement sont l'un des principaux facteurs d'exclusion. C'est aussi un enjeu économique : du logement dépend largement l'attractivité de l'agglomération parisienne pour les entreprises. C'est un enjeu humain, qui influe directement sur la qualité de la vie des familles, dans leur diversité. Déterminés à relever ensemble les défis qui se posent à tous, nous aborderons cette étape nouvelle avec tous ceux qui le souhaitent.

Reste que l'urgence commande d'agir dès à présent. Nous prenons aujourd'hui nos responsabilités, à travers les engagements qui sont au cœur de la présente communication.

Celle-ci s'articule autour de six grands objectifs :

- Financer davantage de logements sociaux,
- Dynamiser la construction de logements neufs,
- Résorber totalement l'insalubrité,
- Améliorer la qualité des logements,
- Faciliter l'accès aux logements privés,
- Développer des programmes d'hébergement pour les plus démunis.

Le suivi et la réalisation de nos engagements seront examinés sans concession par un comité de vigilance comprenant des personnalités nationales indépendantes et reconnues pour leur compétence dans les domaines du logement et de la solidarité, sous la présidence de Patrick Doutreligne, Délégué Général de la Fondation Abbé Pierre. Ce comité sera installé au cours du mois de mai.

Un observatoire parisien de l'insertion et de la lutte contre l'exclusion sera également créé, ouvert aux acteurs parisiens, en particulier aux associations qui accomplissent au quotidien un travail remarquable auprès des personnes en situation de pauvreté, afin de disposer d'un lieu d'analyse et d'échanges sur notre action.

I. Financer 40 000 logements sociaux supplémentaires durant la mandature

A) Atteindre 20 % de logements sociaux d'ici 2014

La loi SRU de décembre 2000 fait obligation à toutes les communes qui ne disposent pas de 20 % de logements sociaux de prendre les dispositions nécessaires pour atteindre ce seuil en 2020. Pour Paris, l'objectif à atteindre est de 230 000 logements sociaux. Au 1er janvier 2008, notre ville comptait 190 000 logements sociaux, y compris ceux qui étaient financés en attente de livraison, soit 16,6 % des résidences principales.

Dans le contrat de mandature pour 2008-2014, nous nous sommes engagés à atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux dès 2014, soit avec 6 ans d'avance. Il nous reste donc à produire 40 000 logements sociaux supplémentaires, ce qui marque une nouvelle accélération puisque de 2001 à 2007, 30 000 logements sociaux ont été financés.

La Municipalité dégagera les moyens budgétaires nécessaires durant toute la mandature, sachant que l'accord passé avec l'Etat porte sur un co-financement de 6 000 logements sociaux par an jusqu'en 2010.

Comme ce fut le cas durant la précédente mandature, **un tiers des logements sociaux bénéficieront aux classes moyennes.**

Par ailleurs, l'effort entrepris pour **réserver plus du tiers des logements sociaux aux logements de type PLAI pour les plus modestes** sera poursuivi, notamment grâce à l'accélération de la production de maisons relais et de résidences sociales et à la politique d'achat et de transformation d'hôtels.

De plus, **nous continuerons de dédier 35 % des logements familiaux à la réalisation de grands logements (T4 et plus) afin de permettre aux familles avec enfants de rester à Paris.**

En outre, cette programmation fera une place importante **aux jeunes avec 3000 nouvelles places en foyers pour jeunes salariés ou en insertion et 4000 nouvelles places en résidences étudiantes** mais aussi **aux seniors avec 2.200 places nouvelles en maisons de retraite programmées durant la mandature.**

Enfin, la **qualité architecturale** devra être exemplaire et continuer à faire appel au talent et à la créativité des architectes français, internationaux, qu'ils soient jeunes ou plus expérimentés. L'invention de la ville et de l'habitat de demain exige de conjuguer l'audace architecturale avec une ambition environnementale et d'accorder une attention particulière au patrimoine bâti parisien que nous avons reçu et que nous avons l'obligation de préserver.

Nous veillerons, avec la plus grande attention, à ce que la réforme du livret A, annoncée par le Gouvernement, n'ait pas pour conséquence un affaiblissement du financement dédié au logement social.

B) Mieux répartir les logements sociaux dans Paris pour renforcer la mixité sociale

L'effort de rééquilibrage des logements sociaux dans les arrondissements déficitaires sera poursuivi, en liaison étroite avec les bailleurs sociaux. **Nous continuerons ainsi d'exercer notre droit de préemption avec volontarisme, grâce aux fortes dotations du compte foncier.**

A cet égard, **la Municipalité renouvelle son souhait de voir l'Etat apporter toute la considération nécessaire à la liste des terrains que la Ville souhaiterait acquérir afin de construire du logement, en particulier social.** De nouvelles annonces ont été faites récemment par la Ministre du logement. L'expérience nous conduit à une certaine prudence sur les intentions de l'Etat : nous étudierons précisément les conditions de vente et saisirons toutes les occasions réelles correspondant à l'intérêt des Parisiens.

De plus, dans un contexte de crise financière qui pourrait entraîner des décisions de vente de la part des propriétaires institutionnels, nous sommes prêts à acquérir le cas échéant des immeubles mis sur le marché.

Par ailleurs, il convient **d'achever le travail de transparence dans la gestion du patrimoine privé des sociétés d'économie mixte**, suite logique de la prise de majorité de la Ville dans leur capital. Ces sociétés gèrent 12 000 logements dits « à loyer libre », dont certains sont parfois situés dans le centre de Paris et occupés par des ménages assez aisés bénéficiant de loyers très inférieurs au prix du marché. Nous étudierons à cet effet la possibilité de **transformer en logements sociaux les logements situés dans les quartiers déficitaires** et de permettre aux autres de disposer d'un statut de logement intermédiaire assorti de plafonds de loyer et de ressources correspondant, respectés par l'ensemble des réservataires.

Sur ce point, **l'action de transparence et d'assainissement entamée à la RIVP, lancée dès la prise de la majorité du capital par la Ville en 2007**, sera poursuivie. Pour mener un travail de diagnostic approfondi sur la situation générale de cette structure, sur la gestion de son patrimoine, ainsi que sur l'occupation de son parc locatif, **nous avons sollicité en décembre dernier l'aide de la Chambre régionale des comptes**, dont le travail permettra de compléter celui qui a été engagé par la Mission interministérielle d'inspection du logement social. La prise de majorité par la Ville en 2007 a d'ores et déjà permis que les nouvelles attributions soient faites sous des plafonds de ressources intermédiaires.

Cette prise de contrôle a déjà créé les conditions pour lancer 1 800 logements nouveaux. La Ville veillera tout particulièrement à ce que la RIVP, en respectant tous les principes de droit, d'équité, et de transparence, mette fin aux situations anormales d'occupation de ses logements, comme l'occupation à titre de résidence secondaire, de sous-location, ou encore d'usage pour des activités professionnelles. La RIVP, qui engage désormais systématiquement des procédures judiciaires lorsque la situation l'exige, utilisera tous les moyens légaux pour mettre un terme aux cas de location d'appartements de standing à des prix anormalement bas. Habiter dans un logement géré par un bailleur social de la Ville ne doit s'apparenter en aucune circonstance à une rente de situation.

D'autre part, il existe encore à Paris des milliers d'immeubles privés dans lesquels vivent des familles aux revenus modestes ou intermédiaires, par exemple dans le cadre de loyers de 1948. La Ville se dotera d'un **outil foncier spécialisé, pour lutter contre les transactions spéculatives touchant des immeubles privés, et pour protéger tout particulièrement les locataires** aux revenus modestes ou moyens qui y sont logés.

Enfin, s'il faut produire du logement social dans les arrondissements du centre et de l'ouest, nous assumons également la **démolition prochaine de quelques immeubles vétustes** ou dont les nuisances subies – comme le bruit du boulevard périphérique - rendent insupportable la vie quotidienne des habitants. Les habitants, largement consultés, qui ont souhaité ces démolitions, seront tous relogés au préalable, avec le souci de préserver la possibilité de rester dans le quartier ou à proximité, dans de nouvelles constructions de qualité.

C) Optimiser les possibilités foncières tout en respectant le cadre de vie

En vue de favoriser la construction de 27 000 logements neufs à Paris sur 6 ans, dont au moins 50 % de logements sociaux, un bilan de la mise en oeuvre du Plan Local d'Urbanisme sera dressé par l'Observatoire du PLU. A partir des conclusions de ce travail, les ajustements qui seraient nécessaires pourront être proposés au Conseil de Paris.

En outre, la mise en oeuvre du Plan Climat nécessite d'introduire des dispositions pour faciliter les travaux d'isolation thermique et acoustique par l'extérieur, la pose d'installations de production d'énergie renouvelable, la mise en place de dispositifs de ventilation innovants et la végétalisation des toitures et parois verticales.

Il en sera de même en ce qui concerne la **recherche complémentaire de terrains susceptibles d'être destinés au logement, social ou non**. Là aussi, l'expérience de la mise en oeuvre du PLU est utile puisque sur une liste de 107 terrains dont le potentiel de mutation avait été identifié, plus de la moitié donne déjà lieu à des opérations financées ou en cours d'étude. L'objectif sera d'enrichir cette liste d'une **cinquantaine de terrains supplémentaires**. A ce titre, en concertation avec l'AP-HP, le site Sainte Perrine (16ème) sera réétudié afin d'y réaliser les logements sociaux nécessaires au personnel soignant, tout en préservant l'identité de ce lieu. Ce réaménagement sera conduit avec une véritable ambition environnementale.

Par ailleurs, sur les territoires couverts par les **Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais et d'une partie du 7ème arrondissement**, dont la révision a été engagée par l'Etat à la demande de la Ville, nous souhaitons pouvoir favoriser la création de logements sociaux, en appliquant la règle obligeant à réaliser 25 % de logements sociaux dans tout projet de logements de plus de 800 m².

Il conviendra également de **réexaminer certains programmes de ZAC** pour augmenter la production prévue de logements locatifs à loyer intermédiaire pour les familles modestes et moyennes, par exemple concernant les ZAC Paris Rive gauche, Batignolles ou Lilas. Aujourd'hui, les opérations d'aménagement engagées représentent, sur la base des programmes approuvés, environ 16 000 logements, dont près de 3/5 de logements sociaux. Il faut donc prendre un certain nombre d'initiatives nouvelles, très ambitieuses et dans toutes les directions, pour atteindre nos objectifs.

Enfin, dans le prolongement des réflexions menées en 2007 sur les hauteurs, **la Municipalité entend poursuivre le débat sur la possibilité de construire des immeubles de logements jusqu'à 15 étages à Paris.**

Le Groupe de travail sur les hauteurs a fait procéder à l'étude de trois sites d'aménagement potentiel afin d'examiner les conséquences d'un assouplissement des règles de hauteur. Il en résulte, en ce qui concerne les logements, deux pistes principales :

- l'intérêt que peut présenter pour le logement et le logement social, la réalisation d'immeubles de 15 étages en deçà de la norme des immeubles de grande hauteur ;
- la possibilité d'utiliser la hauteur pour concentrer les réalisations avec une densité plus élevée, libérant ainsi des espaces, notamment pour des programmes supplémentaires de logement, d'espaces verts, de commerces et d'équipements de proximité.

Il est extrêmement clair pour la Municipalité que ces études sont soumises à deux exigences non négociables: d'une part **les ambitions de création urbaine et de beauté architecturale et d'autre part l'exemplarité en matière de développement durable et d'empreinte écologique.**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement en cours le long des Maréchaux, en lien avec le prolongement du tramway, et pour nourrir la concertation approfondie que la Municipalité entend mener avec les Parisiens, il faudra non seulement **faire l'inventaire des sites possibles, mais étudier la faisabilité d'immeubles de logements de 50 m de haut.**

II) Rénover l'habitat privé

A) Achever le traitement de l'habitat insalubre d'ici trois ans

Dès 2001, nous avons engagé le traitement des 1030 immeubles parisiens que nous avons alors recensés comme insalubres, 136 seulement l'ayant été lors de la mandature 1995-2001. Cette opération s'est avérée particulièrement complexe, non pas pour des raisons d'ordre budgétaire – les moyens indispensables ayant été mobilisés avec plus de 200 M€ durant la précédente mandature et 40 M€ prévus en 2008 - mais du fait d'une réglementation très lourde dans laquelle les pouvoirs des communes sont malheureusement limités. A cet égard, il est regrettable que l'actuelle majorité parlementaire n'ait pas posé – voire ait parfois rejeté – les évolutions législatives qui auraient permis aux mairies d'agir avec plus d'efficacité.

Concrètement, il faut encore souvent un laps de temps trop important aux assemblées de copropriétaires pour voter des travaux lourds et onéreux, même si les opérateurs missionnés par la Ville de Paris leur apportent l'appui technique nécessaire et si ces travaux sont subventionnés jusqu'à 70 %. Lorsque les copropriétaires s'avèrent défaillants, l'appropriation publique s'impose alors, mais avec, là encore, des délais d'expropriation très longs et la nécessité, bien entendu, de reloger l'ensemble des occupants.

Si 80 % des immeubles sont aujourd'hui sortis de l'insalubrité ou engagés dans un processus de sortie d'insalubrité, trois ans sont encore nécessaires pour venir à bout de la totalité des 1030 immeubles concernés. Pour remplir cet engagement, il faudra avoir recours, là où l'incitation n'a pas abouti, à des procédures plus coercitives : injonctions, travaux d'office, substitution aux copropriétaires défaillants.

B) Rénover l'habitat ancien dégradé

1) Une surveillance particulière de l'état sanitaire des immeubles dans le centre de Paris : agir en amont de l'insalubrité

Pour éviter que de nouveaux immeubles basculent dans l'insalubrité, la Municipalité mettra en place, dès 2009, un dispositif de veille dont l'objectif est de repérer de manière précoce les situations à risques pour, le cas échéant, engager l'action publique à temps.

Après l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le quartier du Sentier qui fera l'objet d'une délibération dès la prochaine séance, les immeubles fragiles, en particulier dans plusieurs quartiers du centre de Paris, feront l'objet d'une surveillance particulière. En effet, le secteur des deux portes du 10^e arrondissement, ainsi que le nord du 3^e arrondissement concentrent un nombre important d'immeubles que l'on peut qualifier de logement social de fait, pour lesquels des opérations ciblées devront être lancées pour les réhabiliter. Dans le 18^{ème} arrondissement (où l'Observatoire de l'insalubrité, créé par Daniel Vaillant, peut fournir la base d'un modèle) une nouvelle opération sera lancée dans le quartier Belliard Doudeauville. En outre, les transactions immobilières dans ces secteurs seront étroitement surveillées.

2) Favoriser la réduction de la consommation énergétique dans les logements

A Paris, 85 % des immeubles de logement ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique. Il est donc impératif de réhabiliter les quelques 100 000 immeubles privés pour réduire leur consommation d'énergie et leurs émissions de gaz à effet de serre, engagements forts du Plan Climat que nous avons adopté.

Ces immeubles sont majoritairement des copropriétés pour lesquelles les travaux dans les parties communes (important gisement d'économie d'énergie) ne sont pas forcément la principale préoccupation. L'objectif de la Ville de réduire de 30 % les émissions de gaz à effet de serre à échéance 2020 suppose donc des mesures d'information et d'incitation très fortes auprès des copropriétaires. C'est dans cet esprit qu'un programme « copropriété Objectif Climat » est opérationnel depuis le 1^{er} janvier 2008 pour une durée de 3 ans, avec des aides à **la réalisation de diagnostics énergétiques de l'immeuble et des subventions pour les travaux prescrits**. Mais il suppose également que les engagements pris par l'Etat dans le cadre du Grenelle de l'environnement soient prolongés par des financements qui, pour l'instant, ne sont malheureusement toujours pas effectifs.

En outre, nous allons mettre en place, notamment en lien avec la création de **l'Agence Climat, de véritables Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat spécifiques au plan Climat**, selon les typologies d'immeubles parisiens, les enjeux de protection du patrimoine, et les modes de chauffage.

Enfin, pour garantir à chaque Parisien d'accéder au chauffage, à l'eau chaude et à l'électricité, un **Fonds d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie** sera créé afin de diminuer les charges des familles modestes tout en assurant un confort satisfaisant.

3) Favoriser l'accessibilité des logements privés aux personnes à mobilité réduite

L'accessibilité des logements n'est rien moins qu'une question de civilisation.

Même si le parc privé échappe, par définition, aux frontières des compétences de la Ville, nous sommes décidés, lorsqu'il s'agit d'un enjeu de cette nature, à être aussi audacieux que l'urgence l'exige.

Un travail fructueux a été entrepris avec nos partenaires (Pacte de Paris, ANAH, Conseil régional..) pour mieux informer les Parisiens âgés et handicapés sur les possibilités de prise en charge de l'amélioration de l'habitat, avec le conseil d'un ergothérapeute. Nous irons plus loin en facilitant le recours aux aides pour faire face à des situations souvent urgentes.

L'adaptation de l'habitat peut passer aussi par le recours à des nouvelles technologies qui sécurisent la vie des personnes fragiles et de leurs aidants; la collectivité parisienne favorisera l'accès à ces dispositifs.

La Ville de Paris subventionne le PACTE à hauteur d'1 M€, pour informer, et pour aider à la réalisation de travaux dans les appartements privés afin d'améliorer leur accessibilité aux personnes handicapées ou âgées. La Municipalité est disposée à soutenir de nouvelles initiatives, sur la base d'un cahier des charges exigeant en termes d'éthique, de qualité technique et de coût, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat mais également le recours à la domotique pour faciliter le maintien à domicile.

III) Développer les dispositifs d'aide au logement

En complément de l'augmentation de la production de logements sociaux, la Municipalité a pour priorité d'aider les ménages aux revenus modestes confrontés au coût très élevé des loyers parisiens dans le secteur privé, qui pèsent fortement sur leurs conditions de vie et leur pouvoir d'achat. En effet, **62 % des Parisiens sont locataires** (contre 40 % au niveau national) et, dans un contexte économique et social aggravé par une politique gouvernementale toujours plus injuste, ils sont de plus en plus nombreux à connaître des difficultés majeures pour trouver un logement à louer ou pour faire face à l'augmentation de leur loyer.

Comme vous le savez, seul l'Etat détient le pouvoir de peser sur les propriétaires concernant l'évolution des loyers. C'est pourquoi la Municipalité soutient la proposition de loi déposée en mars dernier visant notamment à encadrer les loyers lors de toute remise en location, à revaloriser fortement les aides personnelles au logement en compensation de la non-actualisation des barèmes entre 2002 et 2007, à instituer un permis de mise en copropriété afin de lutter contre les ventes à la découpe et à consolider le livret A pour le financement du logement social.

Face aux difficultés que rencontrent les Parisiens pour se loger et après toutes les déclarations entendues sur le sujet durant la campagne électorale, personne ne comprendrait que tous les Conseillers de Paris, et notamment les Parlementaires de la majorité et les membres du Gouvernement, ne saisissent pas cette occasion d'améliorer sensiblement les conditions de vie de nos concitoyens.

A) Améliorer les aides financières personnelles pour diminuer le poids du loyer dans le budget des ménages

La Municipalité a déjà engagé sous la précédente mandature une réforme des aides sociales, avec notamment la création de l'Allocation logement famille monoparentale et Paris logement Famille qui ont permis à 15 000 familles supplémentaires de bénéficier d'une aide financière mensuelle au paiement des loyers. Pour renforcer la diversité sociale de Paris, prévenir les situations d'endettement locatif et mieux solvabiliser les ménages, une seconde phase de cette réforme sera proposée au Conseil de Paris avant la fin de cette année.

Afin de venir en aide à davantage de familles, le relèvement des plafonds de ressources de l'aide accordée aux familles monoparentales et aux familles de 2 enfants sera effectué, avec pour cette dernière prestation, une augmentation du montant versé.

Par ailleurs, de nombreux salariés modestes et travailleurs pauvres vivant seuls, en couple ou avec un seul enfant, peinent à se loger dans Paris et consacrent une grande partie de leur budget à leur loyer, ce qui les amène souvent à réduire, parfois dans des proportions dramatiques, leurs dépenses d'alimentation. Ces personnes ne bénéficient que rarement des aides de l'Etat qui, de toute façon, sont déphasées par rapport à l'évolution des loyers parisiens. C'est pourquoi nous allons créer **une nouvelle aide financière mensuelle pour les personnes à faibles revenus qui consacrent une part excessive de leur budget à leur loyer**. Cette nouvelle prestation pourrait bénéficier à environ 20 000 ménages parisiens.

Enfin, les conditions d'accès à l'aide actuelle couvrant les **impayés de gaz et d'électricité** seront élargies afin de garantir l'accès de tous à l'énergie.

B) Aider les ménages aux revenus modestes à se loger dans le parc privé en prenant notamment en charge les garanties locatives

1) Créer une Agence immobilière à vocation sociale parisienne

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale gèrent des logements pour le compte de propriétaires privés au bénéfice de locataires ayant des revenus limités, **moyennant des garanties locatives pour les propriétaires et en contrepartie d'un niveau de loyer inférieur au prix du marché**. En soutenant le développement d'une telle agence, la Municipalité vise à faciliter la recherche et l'obtention de logements privés par des salariés disposant de revenus modestes.

Cette Agence Immobilière à Vocation Sociale parisienne prendra appui sur celle de l'association « Solidarité Habitat », qui exerce actuellement son activité sur l'ensemble de la région francilienne, en vue d'un doublement de son action sur Paris et avec un objectif de gestion de 500 logements dans un premier temps, qui sera naturellement augmenté en fonction des résultats de la recherche de logements.

2) Aider les salariés aux revenus modestes à obtenir un logement : création d'une aide publique à la caution

La multiplication des cautions et autres garanties demandées par les propriétaires privés constitue un obstacle majeur au logement à Paris.

Le Fonds de Solidarité Logement sera fortement mobilisé afin d'apporter les garanties nécessaires pour les ménages aux ressources modestes. Il s'agit de se porter garant du paiement du loyer et des charges pendant six mois, l'aide pouvant être renouvelée une fois.

Parallèlement, parce que trop de jeunes ménages peinent à se loger faute de pouvoir répondre aux conditions financières d'accès à la location, la Ville créera une aide pour inciter les propriétaires à entrer dans un **dispositif « Garantie des risques locatifs » destiné à supprimer les cautions demandées aux locataires** et à mutualiser les risques. S'appuyant sur le dispositif PASS-GRL mis en place par les partenaires sociaux (1% Logement), **la Municipalité prendra entièrement à sa charge la cotisation d'assurance des propriétaires qui y adhéreront et qui accepteront de louer leur logement à des ménages répondant aux conditions de ressources du logement social.** Les partenaires sociaux gestionnaires du PASS-GRL ont déjà donné leur accord de principe pour étudier avec la Ville les modalités de mise en œuvre rapide de ce nouveau dispositif qui viendra compléter la prise en charge par le 1 % Logement, pour tous les locataires, du mois de dépôt de garantie.

3) Améliorer le suivi social et la prévention des expulsions

Avec la signature dès 2002 d'une charte de prévention des expulsions, avec le renforcement du Fonds de Solidarité Logement qui aide chaque année plus de 9000 ménages et avec la création d'une Equipe départementale spécialisée, la Municipalité a déjà sensiblement renforcé son soutien aux ménages menacés d'expulsion pour impayés de loyer.

Cependant, la situation parisienne reste difficile et les expulsions de ménages de bonne foi ont des conséquences dramatiques. C'est pourquoi la Municipalité demande, avec les associations de solidarité, **un moratoire sur les expulsions locatives des ménages de bonne foi** jusqu'au 1er décembre, date de la mise en œuvre par l'Etat du recours contentieux dans le cadre de la Loi sur le Droit au Logement Opposable.

Par ailleurs, la Municipalité soutient la demande des associations pour que soit expérimentée la possibilité de financer un organisme capable de se **substituer temporairement au locataire en situation d'impayés en reprenant la gestion du bail**. Cette mesure, réservée aux locataires démunis de bonne foi, permettrait de suspendre la procédure d'expulsion, de mobiliser toutes les aides disponibles pour maintenir le locataire dans son logement et d'engager une reprise progressive du paiement des loyers. La Municipalité prendra très rapidement l'initiative d'une réunion sur ce sujet avec les services de l'Etat, et notamment ceux du Ministère de la Justice et de la Préfecture de Police, les associations et les bailleurs.

C) Faciliter l'accès à la propriété pour favoriser la sortie du parc social : création d'un nouveau prêt à taux 0%

L'accession à la propriété correspond à une aspiration de nombre de nos concitoyens, qui est légitime et qu'il convient d'encourager. C'est pourquoi nous avons mis en place un prêt incitatif, le **Prêt Paris Logement 0 %**, qui a déjà bénéficié à plus de 6 000 Parisiens. Les conditions d'obtention de ce prêt seront prochainement élargies pour augmenter encore le nombre de bénéficiaires.

Par ailleurs, la Municipalité considère qu'il faut soutenir les locataires du parc social voulant accéder à la propriété, non pas en leur vendant leur logement social, ce qui reviendrait à diminuer le nombre de logements sociaux (ce serait une aberration si nous voulons atteindre les 20 % de logements sociaux dès 2014), mais en leur procurant une aide substantielle à l'achat d'un logement privé.

C'est pourquoi nous allons créer un nouveau prêt à taux 0 % avec des plafonds encore plus incitatifs pour ces locataires libérant leur logement social : « le prêt Parcours Résidentiel ». La délibération correspondante vous sera soumise dès la prochaine séance du Conseil de Paris.

IV) Mieux vivre dans les logements sociaux

A) Améliorer l'accessibilité des logements sociaux et leur adaptation aux besoins des personnes handicapées ou âgées

A l'image de ce qu'il convient de faire, comme nous l'avons évoqué plus haut, pour le logement privé, il est légitime que les demandeurs de logement social à mobilité réduite, qu'ils soient handicapés ou âgés, puissent être logés dans des conditions adaptées à leurs besoins spécifiques.

A la demande de la Municipalité, un recensement des logements sociaux accessibles a été réalisé par les bailleurs sociaux. Désormais, ils veilleront à ce que **les logements adaptés ne soient attribués qu'à des personnes à mobilité réduite, quel que soit le réservataire**.

En outre, une attention particulière sera portée par les bailleurs sociaux aux demandes des locataires qui subissent une perte de mobilité ou un handicap afin d'adapter leur logement à leurs besoins ou de leur proposer un logement accessible.

Par ailleurs, toutes les opérations de rénovation ou de réhabilitation prendront désormais en compte le handicap tandis que **les bailleurs devront proposer dans des délais très rapides, un programme d'accessibilité de tout leur parc**.

Enfin, de **nouvelles unités de logement et de services seront créées dans le parc social** pour offrir à des personnes lourdement handicapées une solution sécurisante qui conjugue un logement autonome et une plateforme de services fonctionnant de jour comme de nuit.

B) Améliorer la qualité des logements sociaux grâce au développement durable

Conformément au Contrat de mandature que les Parisiens viennent d'approuver majoritairement, un **grand plan de réhabilitation des 170 000 logements sociaux** sera lancé, avec notamment pour objectifs de réduire les consommations d'énergie, de lutter contre le bruit dans les logements et de permettre à la Ville de réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 30 % d'ici 2020.

Au-delà de la mise en œuvre du Plan Climat de la Ville de Paris, les bailleurs sociaux parisiens sont invités à adopter avant l'été leur propre Plan climat qui devra non seulement définir la liste des immeubles les plus énergivores à traiter en priorité et le programme de travaux correspondant, mais aussi identifier les immeubles pour lesquels des équipements de production d'énergies renouvelables peuvent être installés. Ce plan devra bien entendu être élaboré avec les associations de locataires, avec le souci de garantir un loyer + charges compatible avec les revenus des locataires.

C) Développer la médiation et la gestion urbaine de proximité

Pour améliorer la sécurité et la tranquillité dans les immeubles de logements sociaux, **nous développerons des équipes de médiateurs pour prévenir les conflits**, en complément du Groupement Parisien Inter-Bailleurs de Surveillance.

Afin d'offrir une **qualité de service** moderne et efficace, un effort sera demandé aux bailleurs portant notamment sur une information en temps réel concernant le fonctionnement des équipements collectifs (ascenseurs, mise en place d'une activité de service pour le portage des courses...), une réelle disponibilité des gardiens et sur le renforcement des équipes de maintenance de proximité pour améliorer la qualité d'entretien du patrimoine et réduire les délais d'intervention.

Enfin, le développement des **régies de quartier**, qui permettent à la fois l'insertion professionnelle de personnes au chômage, l'amélioration de l'entretien des immeubles et des parties communes et le développement de services aux habitants, sera poursuivi dans de nouveaux arrondissements situés en Politique de la ville. De même, les bailleurs sociaux seront incités à réaliser certains travaux en chantier d'insertion.

D) Faciliter les changements d'appartements

De nombreux locataires du parc social souhaitent changer de logement, notamment en raison de l'évolution de la composition de leur ménage ou de leurs revenus. Malgré les efforts entrepris par les bailleurs, encore trop de demandes légitimes ne sont pas satisfaites. Le taux de rotation actuel, seulement 5 %, ne permettant pas de faire face à l'ampleur des besoins, la Municipalité réunira prochainement les bailleurs et les fédérations d'amicales de locataires pour que **les bailleurs élaborent une charte des mutations de logements, avec des mesures pour traiter prioritairement les demandes des locataires de grands logements souhaitant emménager dans un appartement plus petit.**

De plus, il apparaît souhaitable que tous les bailleurs parisiens mutualisent leurs moyens afin de mieux répondre aux demandes, mais aussi que l'Etat et le 1% logement participent à cette volonté, avec un traitement prioritaires des demandes émanant des personnes handicapées, des femmes victimes de violences et des familles nombreuses actuellement logées dans des appartements manifestement trop exigus.

E) Renforcer l'équité et la transparence de la procédure de désignation des candidats pour les logements du contingent de la Ville de Paris

Dans la communication au Conseil de Paris du 18 mai 2001, une nouvelle procédure de désignation des candidats pour les logements du contingent du Maire de Paris avait été définie, fondée sur la transparence et les principes d'équité suivants :

- La création d'une commission municipale pluraliste et ouverte aux associations,
- des critères de priorité présentés au Conseil de Paris,
- une procédure de sélection rigoureuse et contrôlée des candidats proposés à la commission municipale.

Cette démarche a mis un terme, pour le contingent du Maire de Paris, à des pratiques antérieures contestables. **A partir de l'expérience de la mandature achevée, il importe de renforcer et d'améliorer cette démarche.**

Ainsi, il apparaît opportun de proposer la participation à cette commission, aux côtés des élus de la majorité et de l'opposition, non seulement aux associations qui en faisaient déjà partie (la **Confédération Générale du Logement et Emmaüs**), mais aussi à d'autres comme la **Confédération Nationale du Logement et le Secours Catholique**.

Par ailleurs, une fois effectués les relogements de droit, qui concernent essentiellement les situations d'insalubrité, de péril et de déplacements liés à des travaux d'aménagement, ainsi que les engagements pris en faveur des ménages les plus défavorisés, les critères de priorités suivants sont réaffirmés :

- les conditions de vie du ménage (situation de logement ou d'hébergement et taux d'effort),
- l'ancienneté de la demande,
- l'existence éventuelle de handicaps ou d'urgences (femmes victimes de violences, problèmes graves de santé, dangers, etc.),
- l'adéquation du logement aux besoins et possibilités du ménage (loyer, localisation, taille).

A ces critères s'ajoute celui de la participation au service public municipal qui conduit à réserver un **sixième des logements sociaux du contingent Ville de Paris aux agents municipaux**, sachant qu'une Mission spécifique a été créée auprès du Secrétaire général de la Ville pour examiner la situation individuelle des Agents rencontrant des difficultés graves pour se loger.

De plus, même si cela relève du pouvoir propre de chacun des maires d'arrondissement, **il est hautement souhaitable qu'une commission de désignation pluraliste et ouverte aux associations soit créée dans les arrondissements qui en sont actuellement dépourvus.**

Enfin, afin d'assurer un fonctionnement équitable et sécurisé des commissions d'arrondissement, plusieurs règles devraient être respectées, notamment :

- pour chaque logement disponible, présenter plusieurs candidatures, non seulement pour respecter la liberté de choix, mais aussi la réglementation récente qui impose de proposer au bailleur au moins 3 candidats par logement,
- sélectionner les demandes à partir du fichier central des demandeurs et non de fichiers locaux restreints,
- élaborer et afficher un règlement intérieur de la commission.

V) Une action spécifique d'envergure pour le logement des plus défavorisés

A) Un nouveau plan départemental d'action

Un nouveau plan départemental d'action pour le logement des plus défavorisés doit être élaboré par l'Etat et la Ville avant la fin de l'année. L'accord collectif départemental qui en constitue un volet essentiel doit être renégocié : **il permet à l'Etat, à la Ville et aux bailleurs de réserver sur leurs contingents respectifs des logements pour les ménages confrontés à des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses**, mais aussi menacés d'expulsion ou à reloger au titre de la résorption de l'habitat insalubre. La sélection des candidats est effectuée, après un travail social important, par une commission regroupant les partenaires de cet accord collectif.

A l'occasion de sa renégociation, nous souhaitons que les objectifs de relogement annuels soient nettement revus à la hausse, **passant de 1 200 à 2 000 logements par an** au minimum, répartis selon les règles actuelles (Ville 40 % - Etat 40 % - bailleurs 20 %).

En complément, les partenaires sociaux gestionnaires du 1 % logement, qui représentent l'un des principaux réservataires de logements sociaux à Paris, sollicités pour contribuer à cet effort, ont accepté de mettre à la disposition des salariés en situation précaire des logements supplémentaires sur leur contingent. Bien entendu, ce dispositif sera aménagé afin de s'articuler avec la mise en œuvre du droit au logement opposable.

B) Développer les programmes pour les plus démunis

1) Amplifier le plan de traitement de foyers de travailleurs migrants

La Ville de Paris a repris en 2005 le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants parisiens, jusqu'alors piloté par l'Etat. Dans ces établissements laissés dans un état de surpeuplement et de dégradation constante depuis 30 ans, règnent des conditions de vie inacceptables. Si la dynamique nouvelle impulsée par la Municipalité a déjà permis de financer la restructuration de 7 établissements, représentant un total de 1 700 logements, parmi les 25 foyers prioritaires, **cet effort doit être poursuivi afin d'achever le traitement des foyers parisiens dans les 6 prochaines années.**

Ces restructurations ont pour objectif de donner à chacun des conditions de vie dignes, au sein d'un logement individuel et autonome, en lieu et place des chambres partagées et des sanitaires et des cuisines collectifs. L'achèvement du plan de traitement des foyers parisiens s'accompagnera de la création de **1000 nouveaux logements en résidence sociale (dont 300 dès 2008)** répartis de façon équilibrée dans tous les arrondissements, afin de compenser les pertes de capacités induites par ces restructurations.

Il est d'ores et déjà prévu de créer **une résidence sociale permettant l'accueil de travailleurs migrants à Paris Rive Gauche, à Boucicaut, aux Batignolles et dans Paris Nord Est.**

Par ailleurs, le vieillissement des résidents en foyers pour travailleurs migrants doit être mieux pris en compte. **Deux maisons relais, équipées d'une plate-forme de services seront livrées en 2010 et réserveront des places pour l'accueil des migrants âgés.**

2) L'hébergement des personnes sans domicile fixe

Depuis 2001, la Ville de Paris aura financé la rénovation de 2 000 places d'hébergement et la création de 1 000 places nouvelles. Bien que l'offre parisienne d'hébergement soit d'ores et déjà plus de trois fois supérieure à l'obligation fixée par la loi sur le Droit au Logement Opposable et représente 64 % des capacités régionales, **la Municipalité s'engage à intensifier son effort de solidarité avec les plus démunis, en poursuivant la restructuration des centres existants gérés par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris ou les associations et en créant de nouveaux centres de qualité.**

Si le dispositif d'urgence sociale relève de la compétence de l'Etat, la collectivité parisienne sera moteur dans l'innovation sociale, afin de mieux prendre en charge les publics les plus difficiles qui sont parfois exclus des centres traditionnels. A cet effet, un appel à projet sera lancé avant l'été pour proposer aux associations de créer des centres d'hébergement innovants ou des structures de type maisons relais, adaptées à l'accueil de publics très difficiles, en particulier les jeunes errants et les personnes souffrant de troubles psychologiques ou d'addictions...

Pour faire face à ce véritable enjeu de civilisation, **Paris financera 2 000 places nouvelles dans des centres d'hébergement ou des maisons relais en 6 ans.** A cet égard, il est urgent que toutes les communes d'Ile de France participent à l'effort de création de structures d'hébergement pour les plus démunis et notamment celles, malheureusement fort nombreuses, qui sont déficitaires par rapport au nombre de places par habitant prévu par la loi. Il n'est pas normal que Paris dispose d'une place pour 472 habitants alors que les Hauts de Seine n'en ont qu'une pour 2049 et les Yvelines une pour 2126. Nous avons demandé depuis plusieurs années un plan régional portant sur 5000 places et il est regrettable que l'Etat ne fasse pas appliquer dans les communes l'obligation de disposer d'un nombre minimum de places

qui a pourtant été renforcée par la loi sur le Droit au Logement Opposable. Nous invitons chacun à prendre sa part de ce qui doit être un travail commun. Paris fait tout son devoir, et au-delà. Mais nous ne sommes pas résignés à ce que certains refusent obstinément de se conformer aux exigences de la solidarité, et tout simplement de la loi.

3) Favoriser les sorties d'hôtel pour les familles hébergées dans le cadre de l'aide sociale à l'enfance

La création de logements d'insertion en diffus (150 auront été réalisés à la fin de l'année 2008) sera poursuivie, en partenariat avec des associations.

La Ville de Paris a mis en œuvre au deuxième semestre 2007 une expérimentation visant à offrir de meilleures conditions d'hébergement aux familles vivant dans des hôtels meublés. A cette fin, des logements du parc privé sont loués par des associations conventionnées avec la Ville de Paris, et mis à la disposition de familles qui vivaient à l'hôtel.

Le dispositif « **louez solidaire et sans risque** » repose sur des garanties apportées aux propriétaires par la Ville et aux associations : paiement de l'intégralité des loyers et des charges locatives pour toute la durée du bail, accompagnement social des familles hébergées, remise en état de l'appartement et relogement des occupants en fin de bail. Les familles hébergées doivent contribuer à hauteur du quart de leur revenu au paiement du loyer. Cette action a été développée en partenariat avec 9 associations, concernant une centaine de logements locatifs privés. En outre, une convention sera prochainement signée avec l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), organisation représentative des propriétaires bailleurs, qui mobilisera ses adhérents.

Paris se fixe pour objectif d'intégrer 250 logements dans ce dispositif avant la fin de l'année 2008 et d'atteindre 1000 logements à la fin de la mandature. La réalisation de cet objectif doit prendre en compte une donnée : afin de ne pas contribuer à l'inflation du marché locatif, la Ville a souhaité limiter le coût de location des logements concernés (16,35 €/m² hors charge pour les surfaces supérieures à 40 m² et 17,20 €/m² pour celles de moins de 40m²). La pertinence des conditions ainsi fixées doit cependant s'évaluer une fois connus les effets des exonérations fiscales que le Gouvernement a étendues en 2008, à la demande de la Ville, pour qu'elles bénéficient aux propriétaires visés par « Louez solidaire ». Si nous observions cependant que, malgré ces conditions fiscales plus attractives, la montée en charge du dispositif ne respectait pas le rythme attendu, nous augmenterions, dès l'été prochain, le niveau des loyers proposés aux propriétaires afin d'atteindre les objectifs fixés.

Pour les familles qui n'ont pas encore pu bénéficier de ce dispositif et sont hébergées en hôtel, les conditions de prise en charge seront améliorées : **leur participation au paiement des nuitées n'excédera pas 30 % de leurs ressources**. Cette mesure devra s'accompagner d'un renforcement du suivi social des familles hébergées afin d'accélérer les sorties vers des solutions plus adaptées.

La Ville a acquitté, en 2007, 18 millions d'euros pour l'hébergement des familles en hôtel (près de quatre fois plus qu'en 2001). Ce système est à la fois extrêmement coûteux pour la collectivité, et souvent indigne pour les familles ainsi hébergées dans des conditions précaires. C'est pourquoi la Municipalité a déjà acquis, depuis 2001, 70 hôtels meublés vétustes ou insalubres. La Ville poursuivra et intensifiera ses efforts de réhabilitation du parc des hôtels meublés, en privilégiant deux instruments :

- Nous continuerons à accompagner les hôteliers désireux de réaliser des travaux de mise aux normes et d'amélioration du confort. De ce fait, l'Opération Programmée des Hôtels Meublés qui permet de subventionner les travaux réalisés par les hôteliers, en échange du plafonnement de leurs tarifs pendant 9 ans au profit d'une clientèle en difficulté sera poursuivie.
- Pour les hôteliers qui ne voudraient pas assumer ces travaux de réhabilitation, la Ville prendra des mesures plus coercitives, y compris, si nécessaire, l'expropriation. Qu'on ne doute ni de notre volonté d'aider ceux qui seront prêts à coopérer pour l'intérêt général, ni de notre fermeté à l'égard de ceux qui ne voudront pas s'y résoudre. Le concours de l'Etat sera indispensable, pour faire tomber les fonds de commerce des propriétaires et des gestionnaires indécents.