

La politique du logement à Paris

Premier poste de dépense des Parisiens, le logement est à ce titre la priorité de notre équipe municipale.

C'est la raison pour laquelle nous en avons fait le 1^{er} poste budgétaire de la mandature (près de 3 milliards d'investissement).

La politique du logement répond à un triple enjeu :

- **Celui du pouvoir d'achat** - augmenter l'offre de logement abordable pour des Parisiens ;
- **Celui de l'emploi et du développement économique** – en investissant 3 milliards d'euros, Paris soutient les emplois dans le logement et le BTP, secteur-clé de notre économie nationale ;
- **Celui de la justice sociale** – les Parisiens qui chaque jour travaillent et font la richesse de Paris doivent pouvoir y rester vivre chaque nuit. C'est la raison pour laquelle, nous avons un objectif de 25% de logements sociaux en 2025, conformément à la Loi, et 30% en 2030, en veillant à une répartition géographique plus équilibrée entre arrondissements.

Les deux axes de notre politique du logement :

- **Offrir plus de logements à prix abordable aux Parisiens (1).** Notre objectif de construction est de 10.000 nouveaux logements par an à prix abordable, dont 7 000 logements sociaux. À titre de comparaison, Paris produisait 1 500 logements sociaux par an en 2001, 5 000 en 2008.
- **Améliorer la qualité de l'habitat dans une logique de transformation écologique (2).**

1) La situation du logement à Paris – Les enjeux

○ Caractéristiques de la population parisienne

Évolution de la structure de la population, en lien avec les caractéristiques du parc immobilier : surreprésentation des *petits ménages* (étudiants et jeunes actifs notamment) – 51% – mais l'INSEE note aussi une augmentation du nombre de *familles* : + 15 000 en 10 ans.

Comme New-York (68,5%) et Londres (51,7%), Paris est d'abord une ville de locataires : 60,5% des Parisiens louent leur appartement.

La politique du logement à Paris

○ **Caractéristiques du parc immobilier parisien**

Une forte augmentation des loyers : entre 1995 et 2013 : +79%. Les loyers sont évidemment plus bas dans le parc social que dans le parc privé, et les hausses annuelles plus faibles. Quand les loyers du privé augmentent de 33% en 10 ans, l'augmentation dans le parc social n'est pas supérieure à 2% par an.

Un prix d'achat élevé : Au 3^{ème} trimestre 2017, le prix moyen des appartements anciens à Paris est de 8.800€/M².

Une « explosion » des meublés touristiques illégaux depuis 2012 : entre 2012 et aujourd'hui, Paris a perdu 20 000 logements destinés aux familles, faute de cadre réglementaire contraignant. Avec Alain Juppé, qui affronte le même phénomène à Bordeaux, nous n'avons cessé d'alerter l'État et les gouvernements successifs pour qu'ils agissent et créent des sanctions civiles, pénales et financières.

À l'image de New-York ou Londres, toutes les métropoles du monde sont aujourd'hui confrontées à ce même défi du logement abordable et toutes les métropoles y répondent par davantage de logements publics.

2) Les grandes politiques parisiennes

Si la politique du logement reste une compétence étatique, elle s'appuie sur de nombreux documents élaborés par les collectivités territoriales :

- le **Plan local de l'habitat** (PLH) : principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local, il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire ;
- le **Plan local d'Urbanisme** (PLU) : document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Ces documents ont fait l'objet de modifications. Le nouveau PLH a été adopté février 2015 et le nouveau PLU le sera à l'automne 2015 afin de les rendre **plus propices à la construction** de nouveaux logements (simplifier des règles et des procédures, faciliter les surélévations, rendre constructibles les friches ferroviaire ou hospitalières).

Autre document, le **Pacte « Logement pour tous »** qui présente les objectifs de la Mairie de Paris en matière de construction de logements et qui a été signé par 200 acteurs professionnels publics et privés (Élus, promoteurs, agents immobiliers, entreprises du bâtiment, architectes et bailleurs sociaux) qui veilleront à collaborer à la réalisation de ces objectifs.

La politique du logement à Paris

○ La production de logements sociaux

Les objectifs de la Ville : Au cours des 2 précédentes mandatures, la municipalité parisienne a financé 70.000 logements sociaux dans les 20 arrondissements. Cependant, le nombre de demandes reste très supérieur au nombre de logements disponibles.

L'accent est mis au rééquilibrage entre l'est et l'ouest de notre ville. Les 13e, 18e, 19e et 20e arrondissements concentrent 56% des logements sociaux de la ville. Les 8 premiers arrondissements ne rassemblent que 4% des logements sociaux.

Entre 2014 et 2020, le 16^e arrondissement, arrondissement le plus vaste de Paris et pourtant l'un des moins dotés en logement social dans la capitale, verra son nombre de logements sociaux doubler.

➤ La loi SRU

La loi Solidarité et rénovation urbaine (SRU) a été renforcée en 2013. Désormais, elle prévoit un objectif de 25% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales en 2025. La Ville de Paris a souhaité augmenter cet objectif et prévoit **d'atteindre d'ici à 2030 un taux de 30% de logements sociaux dans** la capitale.

1) Offrir plus de logements aux Parisiens

Comment allons-nous réussir à atteindre cet objectif ?

On mobilisant tous les leviers possibles.

○ *La construction neuve*

○ *La préemption*

La politique de préemption de la Ville repose sur 2 outils : le **droit de préemption urbain (DPU)** et le **droit de préemption urbain renforcé (DPUR)**. Tous les deux obligent les propriétaires à informer la Ville de leur intention de vendre afin que, si elle le souhaite, elle puisse acheter les biens en vente pour les transformer en logements sociaux.

Ces leviers permettent la production de LS au sein de copropriétés, tout en participant au rééquilibrage géographique de l'offre. Il s'agit également d'une politique de mixité sociale fine, à l'échelle d'un immeuble.

○ *La transformation de bureaux en logements*

En 10 ans, entre 2001 et 2012, sous l'impulsion décisive de la Ville, 378 000 m² de bureaux ont été transformés en habitations, soit environ 30 000 m² par an. En 6

La politique du logement à Paris

ans, entre 2014 et 2020, la Mairie prévoit la transformation de 250.000m² de bureaux parisiens obsolètes, soit 41 000 m² par an. Entre 2014 et 2017 (hors 4^e trimestre), nous avons ainsi transformé 171 000 m² de bureaux obsolètes en logements

Taxe sur les locaux commerciaux non exploités depuis au moins 2 ans (taux progressif : de 10% à 30% de la valeur locative du bien).

- *La remise sur le marché des logements vacants*

Selon l'INSEE, 193.000 logements seraient vacants à Paris, soit 14% de l'ensemble du parc parisien.

En plus de la **taxe sur les logements vacants** (dont le taux a récemment augmenté), nous avons lancé **Multiloc'**, un dispositif incitant les propriétaires de logements vacants à remettre leur bien sur le marché locatif en échange de nombreuses contreparties (notamment une garantie de recouvrement des loyers).

- *La lutte contre les meublés touristiques*

Il s'agit d'identifier les multipropriétaires qui louent à l'année des meublés touristiques, sans autorisation, et participent à la flambée spéculative.

Les inspecteurs de la Villes sont chargés de faire respecter la **règle de compensation** (2m² de logement créés pour 1m² transformé dans les arrondissements du centre et de l'ouest, 1m² de logement créé pour 1m² transformé dans les autres arrondissements).

Autre volet important de la politique du logement : la transparence des attributions. Comme le souhaitait la Fondation Abbé-Pierre, le système d'attribution des logements a été refondé pour garantir visibilité, simplicité et transparence. Plus la pénurie est grande plus l'exigence de transparence est importante.

Depuis 2014, la commission de désignation de la Mairie de Paris a réformé en profondeur ses outils pour attribuer les logements. Ont ainsi été mis en place :

- L'anonymisation des dossiers (depuis juillet 2014)
- L'utilisation d'une grille de cotation rendue publique pour classer les demandes à partir de critères objectifs et consultables sur Internet (depuis octobre 2014)
- La mise en ligne des logements à louer sur Loc'annonces, un site internet ouvert à tous (depuis avril 2015)
- L'ouverture des commissions de désignation aux habitants, une première en France (depuis octobre 2015).

Le 27 juin 2018, nous allons plus loin encore :

La politique du logement à Paris

- La participation de Parisiens, tirés au sort, aux commissions de désignation. Les Parisiens désigneront les logements sociaux des Parisiens. Si l'expérience est concluante, elle sera généralisée au 1^{er} septembre 2018. Là encore, il s'agit d'une première en France.

- *L'encadrement des loyers*

Mesure nationale, l'encadrement des loyers, entré en vigueur en août 2015, n'est plus en application depuis novembre 2017. La ville de Paris a depuis interpellé le gouvernement afin que l'encadrement des loyers, mesure plébiscitée par les Parisiens, puissent trouver un cadre légal. Pour mémoire, Paris est d'abord une ville de locataires : 60,5% des Parisiens louent leur appartement.

2) Améliorer la qualité de l'habitat

- *Lutte contre l'insalubrité*

La **lutte contre l'habitat indigne** est une mesure-phare de la politique du logement parisien et ce depuis longtemps. Ainsi, dès 2001, lancement du Plan parisien d'éradication de l'habitat indigne. En 2010, les travaux sont réalisés ou en cours dans 1.030 immeubles et 19 000 personnes sont relogées => succès du Plan.

En 2014, nous avons créé **l'unité de lutte contre l'habitat indigne (ULHI)** qui appuie le **Pôle parisien de lutte contre l'habitat indigne**, notamment en coordonnant les procédures judiciaires menées en matière d'habitat indigne.

Depuis 2018, Paris se porte désormais partie civile dans les procès opposant les marchands de sommeil à leurs victimes.

- *Lutte contre la précarité énergétique*

Plan Climat énergie 2012- 2017 de la ville de Paris : L'objectif principal pour le résidentiel est de réduire de 25 % les consommations énergétiques, tout en améliorant les conditions de confort thermique hivernal et estival. Cet objectif participera à la réduction de 25 % des émissions de gaz à effet de serre du secteur d'ici 2020. L'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires du parc social