

Programme local de l'habitat de Paris

2011-2016 modifié

Programme d'actions par arrondissement

Février 2015

Sommaire

1er arrondissement.....	3
2e arrondissement.....	7
3e arrondissement.....	12
4e arrondissement.....	17
5e arrondissement.....	21
6e arrondissement.....	25
7e arrondissement.....	28
8e arrondissement.....	33
9e arrondissement.....	37
10e arrondissement.....	42
11e arrondissement.....	48
12e arrondissement.....	54
13e arrondissement.....	60
14e arrondissement.....	66
15e arrondissement.....	71
16e arrondissement.....	75
17e arrondissement.....	80
18e arrondissement.....	86
19e arrondissement.....	92
20e arrondissement.....	98

1^{er} arrondissement

Dans le 1^{er} arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 1^{er} arrondissement, le ratio habitat/activités est de 5,3 emplois pour un actif résident. Ce taux d'emplois exceptionnel traduit la très nette prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat dans l'arrondissement. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Avec 8,6% de logements sociaux (soit 848 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2013), le 1^{er} arrondissement est encore largement déficitaire. La quasi-totalité de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 60 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 275 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 30 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 160 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011 – 2016, avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Au cours de la période 2011-2013, ce sont 296 logements sociaux qui y ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement : en dehors de la rénovation des Halles, qui ne comporte pas de création de logements, il n'y a pas d'opération d'aménagement programmée dans l'arrondissement pendant la durée du Programme local de l'habitat. Bien que ne constituant pas une opération d'aménagement stricto sensu, le projet de reconversion de la Samaritaine s'y apparente par son ampleur. Il permettra la réalisation de 96 logements sociaux. Cette opération de logement social été financée en 2013.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 5 parcelles sont inscrites au PLU en 2006 comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentaient alors un potentiel minimal de 120 logements sociaux. Ces 5 parcelles ont été entièrement mobilisées pour 263 logements sociaux dont, depuis 2011, 3 parcelles ayant permis le financement de 176 logements y compris l'opération concernant les bâtiments de la Samaritaine. Le potentiel de ces réserves a donc été entièrement utilisé. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisition d'immeubles : sur 2011-2013, 99 logements sociaux ont été financés par ce biais. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 1^{er} arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (94% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 1^{er} arrondissement même si à ce jour aucun immeuble n'a été identifié comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 1^{er} arrondissement sera maintenue (2 hôtels meublés et 9 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

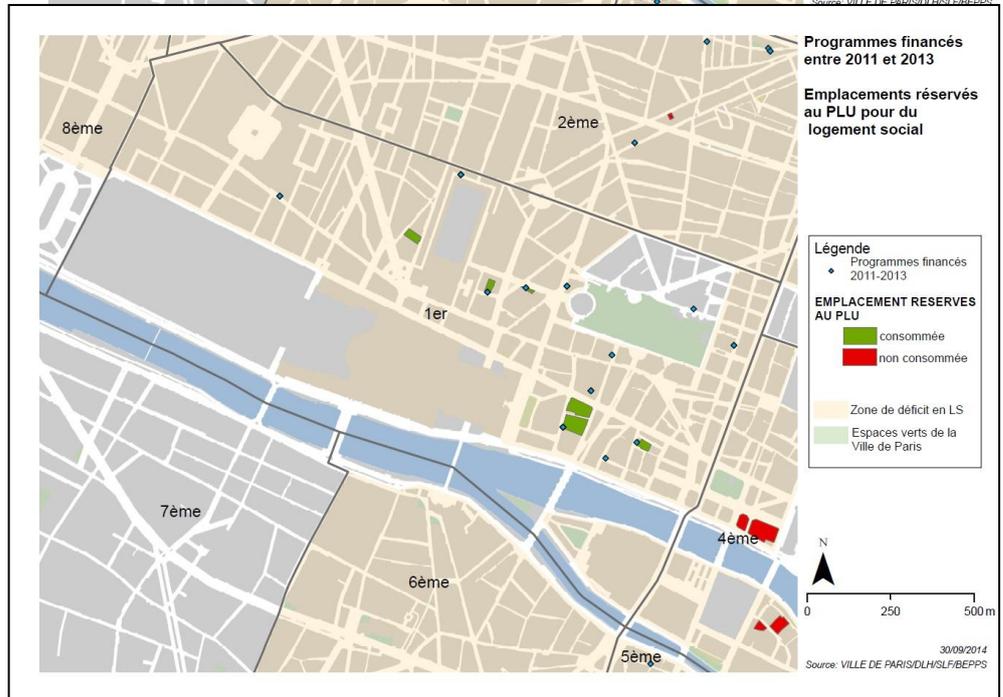
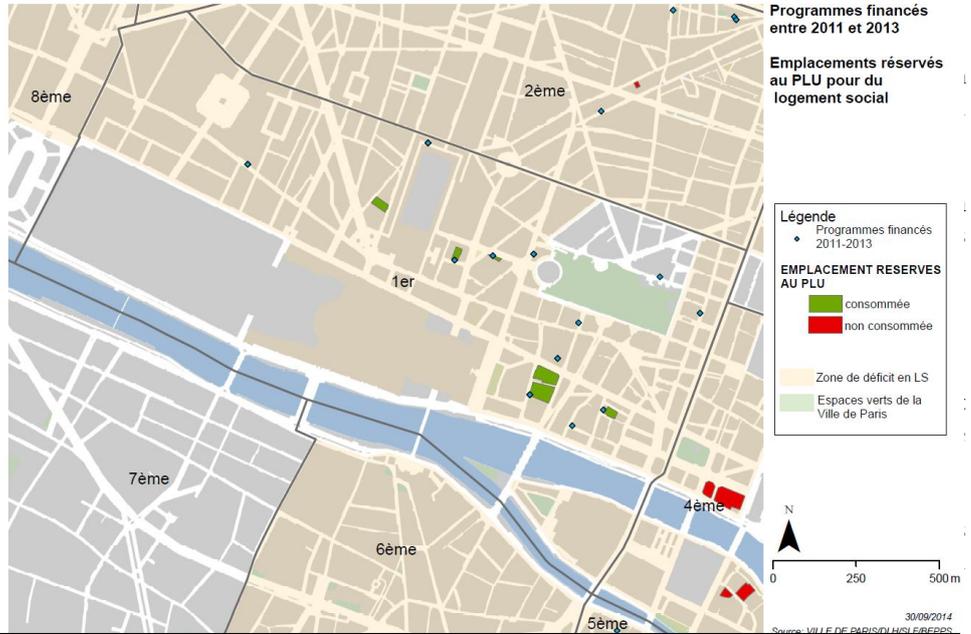
A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 1^{er} arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...



2^e arrondissement

Dans le 2^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 2^e, le ratio habitat/activités est de 4,0 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne d'une très nette prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 2^e arrondissement est largement déficitaire en logements sociaux. Il compte 628 logements sociaux selon l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2013, soit 4,8% des résidences principales. L'ensemble de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 64 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 92 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 30 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. Une cinquantaine de logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 43 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit donc être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Enfin compte tenu de l'existence de nombreux immeubles à usage mixte habitation / activités, des démarches seront engagées avec des opérateurs privés en vue de réaliser des programmes mixtes (logement social et activités ou logement « privés ») par acquisition et rénovation d'immeubles en monopropriétés.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : une seule parcelle (représentant un potentiel de 15 logements sociaux) est inscrite au PLU comme réserve et sa mutation n'est pas prévue à court ou moyen terme. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU ;
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 31 logements sociaux issus de préemptions ont été financés et 16 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption, sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 2^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (92% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 11 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

Compte tenu de l'ancienneté du bâti, les problématiques d'amélioration du parc privé y sont importantes.

A ce titre, une OPAH a été conduite dans le quartier du Sentier de 2008 à 2012. Cette opération visait la réhabilitation et l'amélioration de l'habitat privé, la mise en valeur du patrimoine architectural et notamment celui des passages. L'opération avait aussi pour objectif de remettre sur le marché les logements vacants.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 2^e arrondissement sera maintenue (12 hôtels meublés et 1 hôtel de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

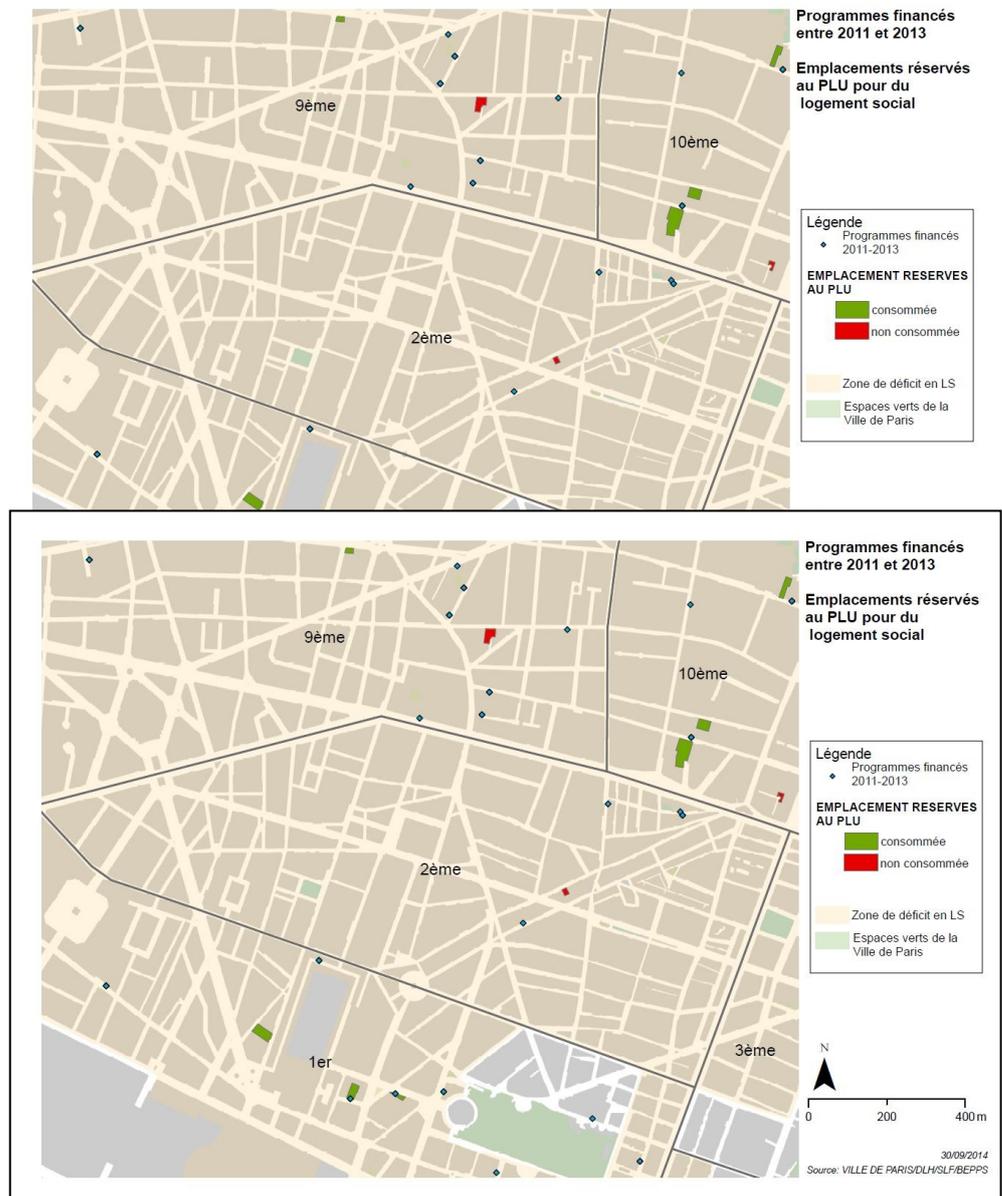
...et améliorer les performances énergétiques des logements.

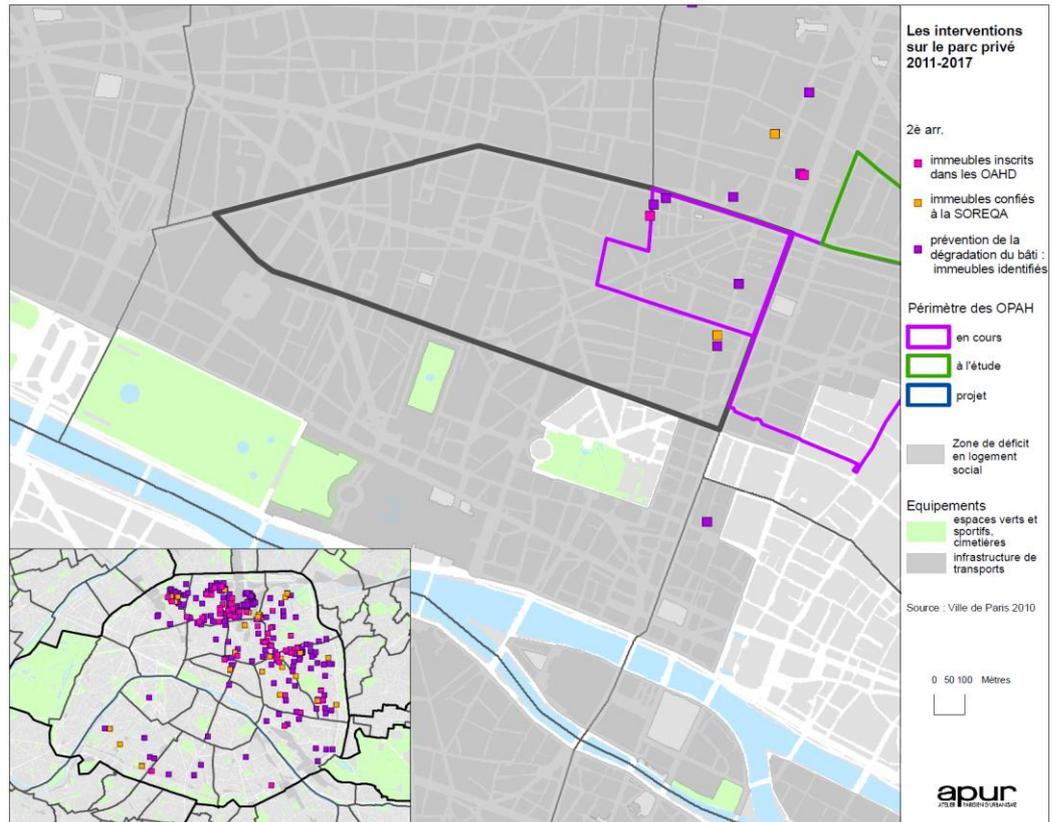
Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 2^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).





3^e arrondissement

Dans le 3^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 3^e, comme à Paris dans son ensemble, le ratio habitat/activités est de 1,4 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne de la dominante activité de l'arrondissement. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Malgré un doublement du nombre et de la part de logements sociaux entre 2001 et 2013, le 3^e arrondissement reste largement déficitaire. Il regroupe 1291 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2013, qui représentent 6,2% des résidences principales. Une grande partie de l'arrondissement est située dans le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais, et donc située en dehors du champ d'application du PLU. La révision du PSMV du Marais en novembre 2013 a donné l'occasion d'y instaurer une règle selon laquelle tout projet de plus de 800 m² doit inclure 30% de logements sociaux, ainsi que d'y instaurer des réserves pour logement social.

Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 34 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 109 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 170 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 60 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 99 logements sociaux qui ont été

financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Enfin compte tenu de l'existence de nombreux immeubles à usage mixte habitation / activités, des démarches seront engagées avec des opérateurs privés en vue de réaliser des programmes mixtes (logement social et activités ou logement « privés ») par acquisition et rénovation d'immeubles en monopropriété. Sans méconnaître les exigences de gestion des bailleurs sociaux, l'acquisition à l'amiable ou par voie de préemption de parties d'immeubles sera également pratiquée en fonction des opportunités.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 30% » : depuis l'approbation du PSMV du Marais en décembre 2013, le 3^{ème} arrondissement compte 9 réserves supplémentaires, soit un total de 11 réserves pour un potentiel de 208 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisitions d'immeubles : sur 99 logements sociaux financés sur 2011-2013, 65 l'ont été suite à une préemption et 24 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 3^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (90% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 3^e arrondissement. En 2013, 3 immeubles ont été identifiés comme présentant un risque de dégradation.

Le 3^e arrondissement a bénéficié d'une OPAH sur le secteur Arts et Métiers de 2003 à 2009. L'impact en matière de lutte contre l'insalubrité et l'indignité a été considérable pour cet arrondissement. De plus, l'opération a permis le conventionnement à loyer maîtrisé (loyers allant de 5,93 euros à 17,37 euros par m²) et sous condition de ressources de logements locatifs privés afin de favoriser la mixité sociale.

Une étude a été menée en 2014 concernant la pertinence de proposer de nouveaux secteurs d'OPAH. L'analyse des données techniques (état de dégradation du bâti) et sociales (revenus des copropriétaires) n'a pas mis en évidence de secteur bien identifié dans lequel il serait pertinent de conduire une nouvelle OPAH. La stratégie proposée est plutôt de reconduire l'OAHD, qui permet d'intervenir sur l'ensemble du territoire parisien dès lors qu'un immeuble présente les caractéristiques pour être intégré au dispositif.

Ainsi sur le secteur de l'OPAH Sentier, il est plutôt envisagé d'orienter les adresses qui le nécessiteraient dans le PIG Habitat dégradé afin de les faire bénéficier d'un accompagnement dans le cadre de l'OAHD.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 3^e arrondissement sera maintenue (6 hôtels meublés et 6 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 3^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 3^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Expérimenter une OPAH développement durable autour de la Place de la République

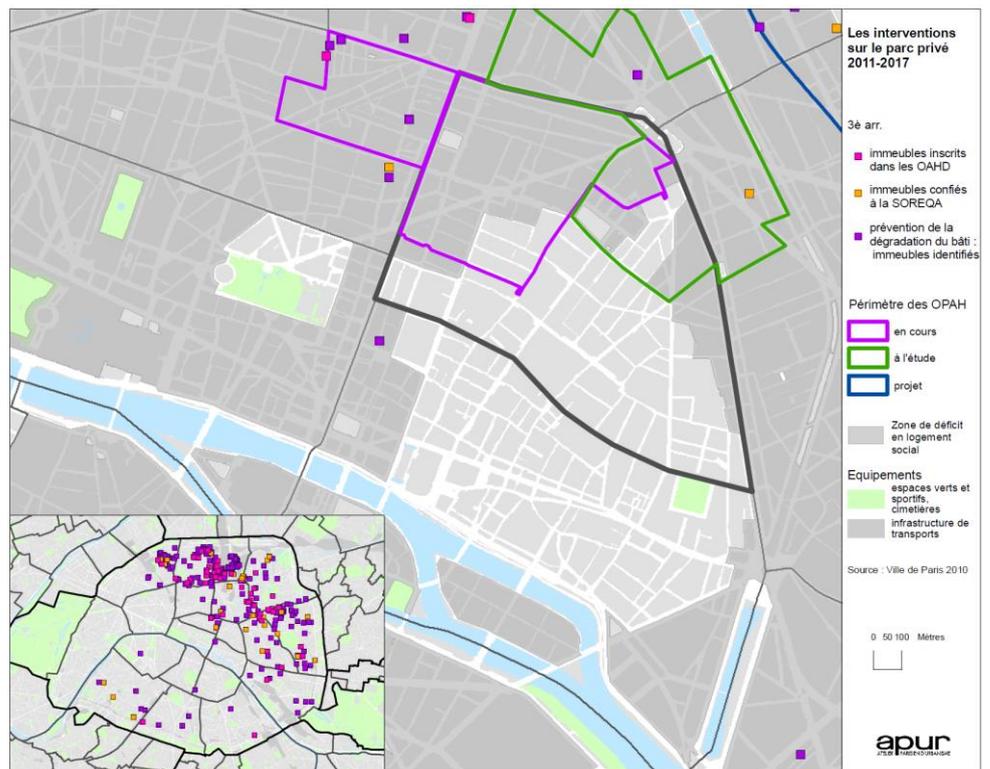
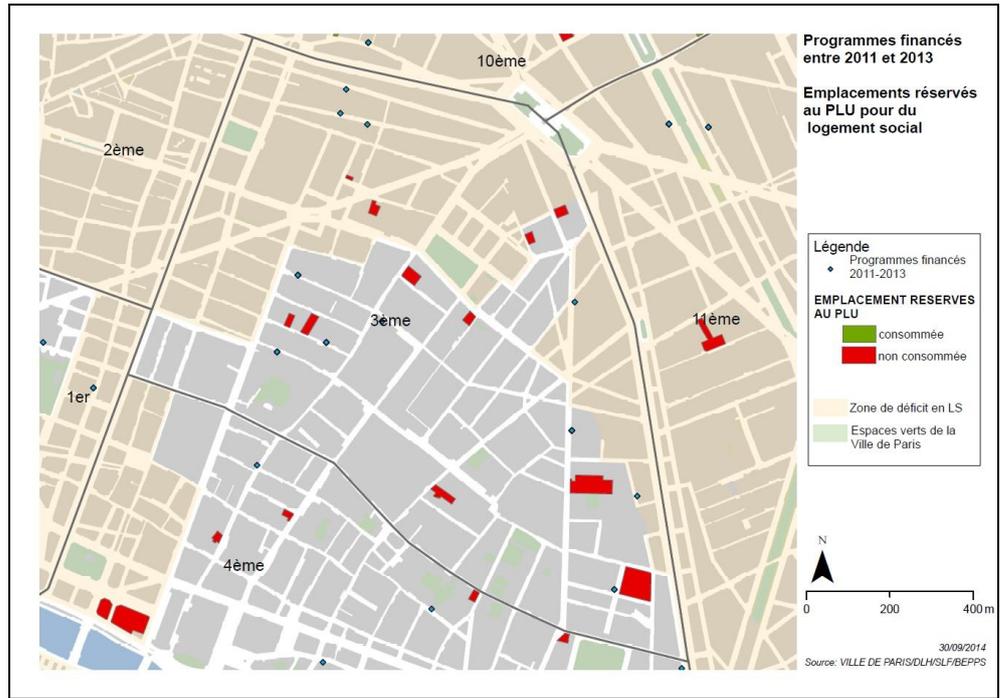
L'étude réalisée en 2010 pour apprécier l'opportunité d'une future OPAH « développement durable – économies d'énergie » (OPAH 2d2e) dans le secteur de la Place de la République (à cheval sur les arrondissements 3, 10 et 11) a mis en évidence un réel potentiel d'amélioration énergétique sur le secteur étudié (25 % des immeubles pourraient réaliser un gain énergétique de 62% en moyenne en cas de réalisation de travaux d'amélioration thermique). Dans le cadre de l'OPAH 2d2e, deux appels à candidature ont été lancés auprès des copropriétés du périmètre. Les lauréats bénéficient d'un diagnostic global du bâti (thermique et architectural) gratuit et d'un accompagnement pour la mise en œuvre de travaux portant, par exemple, sur l'isolation des logements et l'amélioration de leurs performances énergétiques, le « verdissement du quartier », la végétalisation des toitures, la création de locaux vélos ou de locaux adaptés au tri sélectif... 117 copropriétés se sont inscrites aux appels à candidature de 2013 et 2014 (dont 40 dans le 3^e), et 28 ont déjà bénéficié d'un diagnostic gratuit en 2013, dont 14 dans le 3^e arrondissement.

De plus, une attention particulière sera portée à la lutte contre l'insalubrité et l'indignité. Les immeubles repérés dans le cadre de l'OPAH développement durable seront orientés vers les dispositifs déjà existants pour le traitement des immeubles dégradés (OAH, etc.).

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



4^e arrondissement

Dans le 4^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 4^e, le ratio habitat/activités est de 2,6 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne de la prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Malgré un doublement du nombre et de la part de logements sociaux entre 2001 et 2013, le 4^e arrondissement, comme l'ensemble des arrondissements centraux de la capitale, est largement déficitaire en logements sociaux. La part de logements sociaux est de 12%, soit 1 987 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. Une grande partie de l'arrondissement est située dans le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Marais, et donc située en dehors du champ d'application du PLU. La révision du PSMV du Marais en novembre 2013 a donné l'occasion d'y instaurer une règle selon laquelle tout projet de plus de 800 m² doit inclure 30% de logements sociaux, ainsi que d'y instaurer des réserves pour logement social.

Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 86 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 277 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, le financement d'une quarantaine de logements est prévu dans l'arrondissement. 105 logements sociaux avaient été identifiés et

programmés pour la période 2011–2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 622 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Enfin compte tenu de l'existence de nombreux immeubles à usage mixte habitation / activités, des démarches seront engagées avec des opérateurs privés en vue de réaliser des programmes mixtes (logement social et activités ou logement« privés ») par acquisition et rénovation d'immeubles en monopropriétés.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 30% » : sur 14 réserves inscrites au PLU et au PSMV du Marais, 2 parcelles ont été mobilisées dont, depuis 2011, le site de la Société Nationale des Poudres et Explosifs, situé quai Henri IV, qui a permis le financement de 70 logements sociaux. Les réserves non mobilisées constituent un potentiel de 221 logements. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Mobilisation du foncier public : les immeubles du 28-32 quai des Célestins ont été transformés en un programme mixant logements sociaux, logements en résidences pour personnes âgées et résidences pour jeunes dans une approche de mixité intergénérationnelle. Au total 92 logements y ont été créés.
- La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 4^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI/PLUS/PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (88% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 4^e arrondissement. En 2013, 3 immeubles ont été identifiés comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 4^e arrondissement sera maintenue (7 hôtels meublés et 5 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

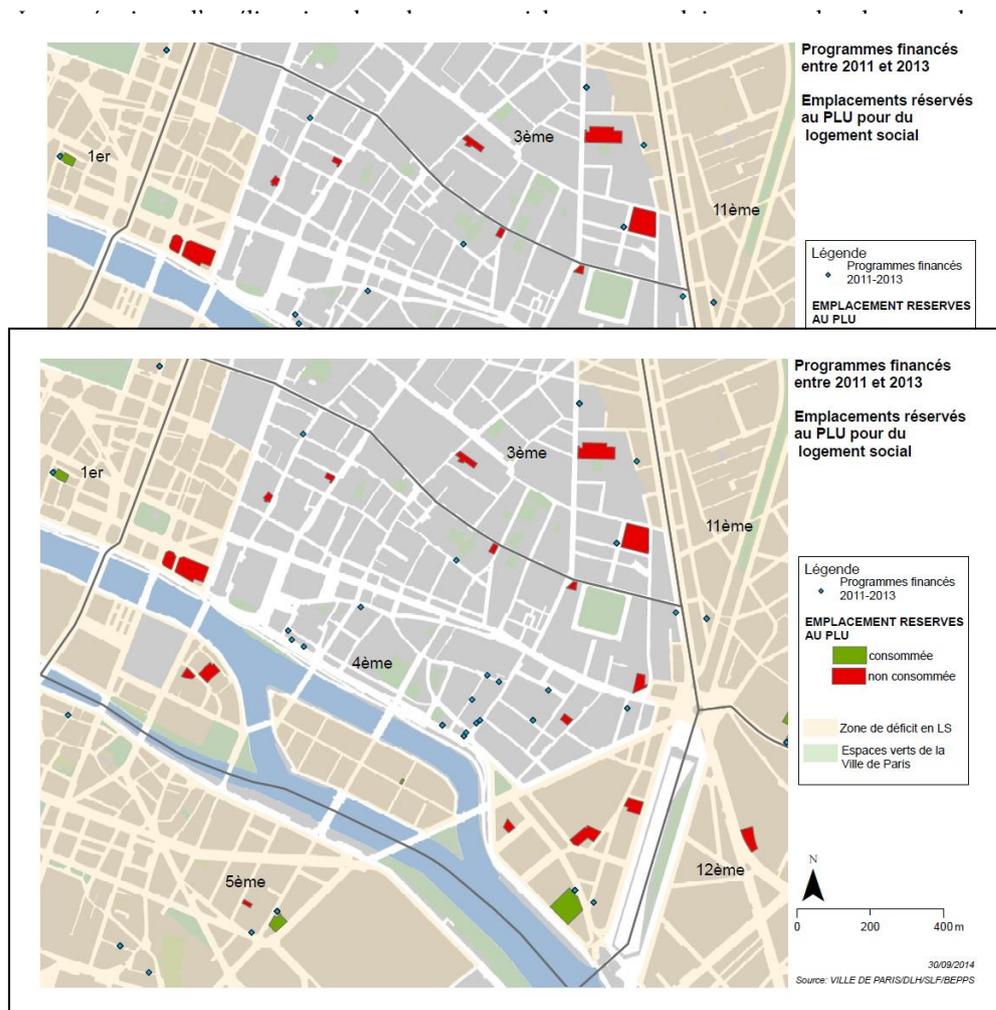
Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 4^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 4^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable



5^e arrondissement

Dans le 5^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 5^e, le ratio habitat/activités est de 1,7 emploi pour un actif résident, ce qui témoigne de la dominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 5^e arrondissement est largement déficitaire en logements sociaux : la part de logements sociaux est de 8,1%, soit 2 633 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. La plus grande partie de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 12 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 151 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 200 logements sociaux qui devraient être financés ou agréés dans l'arrondissement. Sur la période 2011-2013, ce sont 269 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 8 réserves sont inscrites au PLU dont 1 a été mobilisée en 2013 pour le financement de 32 logements sociaux, pour un potentiel restant de 282 logements sociaux. La règle des 25 % a permis le financement de 32 logements sociaux supplémentaires au sein d'une seule et unique opération. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 12 logements sociaux ont déjà été financés par ce biais. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

2. Répondre à la diversité des besoins

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 5^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI/PLUS/PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (82% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 5^e arrondissement même si à ce jour aucun immeuble n'a été identifié comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 5^e arrondissement sera maintenue (6 hôtels meublés et 6 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 5^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

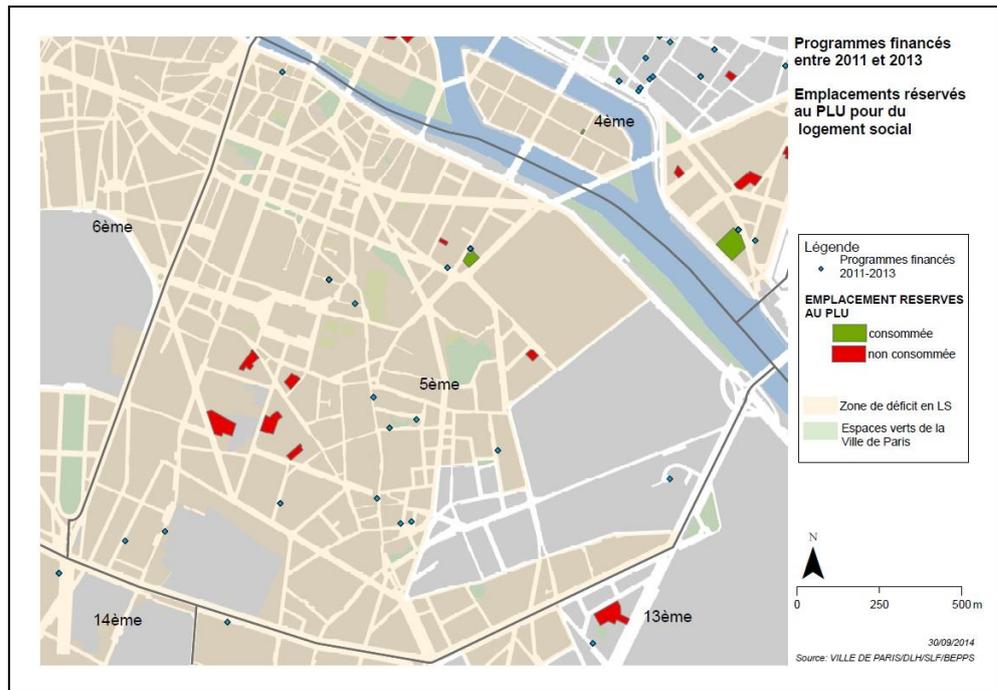
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 5^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an. D'ores et déjà des réflexions ont été engagées par Elogie sur les modalités de réhabilitation de son parc ancien, notamment celui situé dans le 5^e arrondissement. La réhabilitation du groupe Pierre Nicole est en cours grâce aux financements accordés en 2012.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



6^e arrondissement

Dans le 6^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités à usage de bureaux, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 6^e, le ratio habitat/activités est de 2,1 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne de la prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 6^e arrondissement compte très peu de logements sociaux (719 logements SRU, représentant 3% des résidences principales au 1^{er} janvier 2013). Cet arrondissement est tout entier situé dans la zone de déficit en logement social (en dehors du Sénat) et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 55 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 211 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 45 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 220 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 215 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit donc être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 5 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. 2 parcelles ont été mobilisées depuis 2011 pour le financement de 129 logements sociaux, sachant qu'il reste un potentiel de 39 logements sociaux. L'opération de reconversion en logements sociaux de l'immeuble situé au 93 boulevard Montparnasse, acquis auprès de l'Etat en 2009, a permis de financer à elle seule 127 logements sociaux. A ce jour, 11 logements sociaux supplémentaires ont été financés par la règle des 25 %. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU
- Acquisitions d'immeubles : 127 logements sociaux ont été financés en 2011 suite à une préemption réalisée en 2009. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 6^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (88% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du

parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 6^e arrondissement même si à ce jour aucun immeuble n'a été identifié comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 6^e arrondissement sera maintenue (3 hôtels meublés et 5 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 6^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

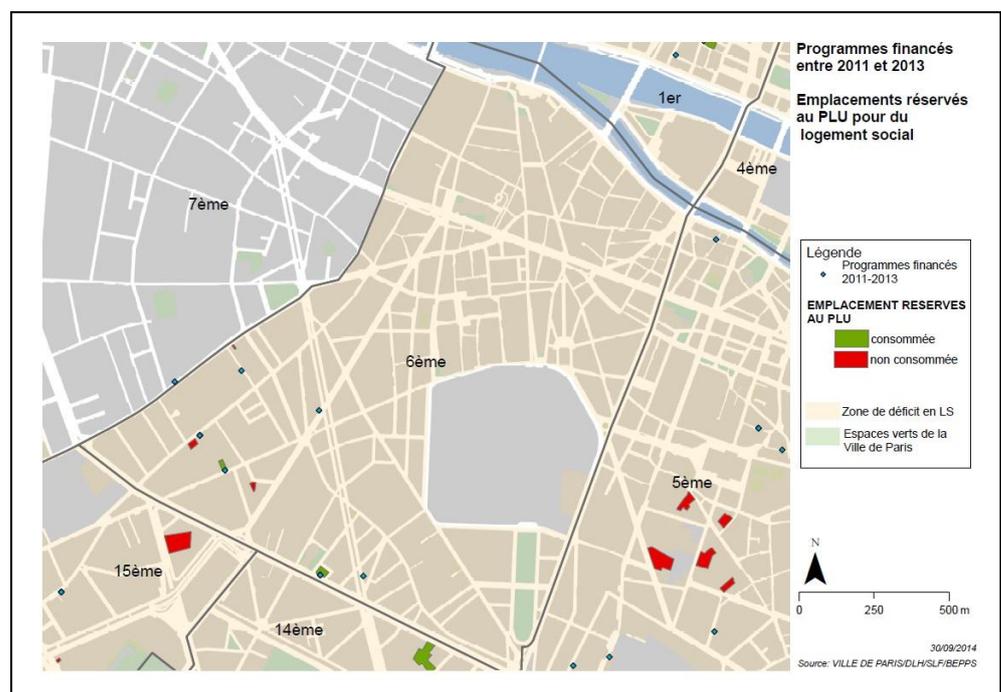
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 6^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



7^e arrondissement

Dans le 7^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités à usage de bureaux, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial. Seront notamment soutenus les projets visant à redonner une fonction « logement » à d'anciens immeubles d'habitation, transformés au cours du temps en immeubles de bureaux.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 7^e, le ratio habitat/activités est de 2,4 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne de la nette prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Comme l'ensemble des arrondissements centraux, le 7^e arrondissement compte très peu de logements sociaux (399 logements SRU, représentant 1,3% des résidences principales au 1^{er} janvier 2013). Une grande partie de l'arrondissement est située dans le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du 7^e arrondissement, et donc située en dehors du champ d'application du PLU. La révision en cours du PSMV et le présent Programme local de l'habitat sont l'occasion de replacer l'arrondissement, dans sa totalité, en zone de déficit en logement social, afin de pouvoir y appliquer les règles prévoyant d'y réaliser des logements sociaux dans les opérations immobilières importantes et d'y instaurer des réserves pour logement social, comme cela a été fait à l'occasion de la révision du PSMV du Marais en 2013. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

6 logements sociaux ont été livrés dans l'arrondissement au cours de l'année 2013. 208 logements sociaux déjà financés restaient à livrer au 1^{er} janvier 2014. Pour 2014, ce sont une vingtaine de logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 90 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 104 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat, notamment les sites du ministère de la Défense, ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Enfin compte tenu de l'existence de nombreux immeubles à usage mixte habitation / activités, des démarches seront engagées avec des opérateurs privés en vue de réaliser des programmes mixtes (logement social et activités ou logement« privés ») par acquisition et rénovation d'immeubles en monopropriétés.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 3 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Au cours de la période 2011-2013, l'une de ces réserves a été mobilisée pour le financement de 31 logements sociaux, pour un potentiel restant de 82 logements sociaux. 27 logements sociaux supplémentaires ont été financés grâce à la règle des 25 %.
- De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU et de la révision du PSMV.

La politique de préemption, sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 7^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (87% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur le territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 7^e arrondissement. A ce jour seul 1 immeuble a été identifié comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 7^e arrondissement sera maintenue (2 hôtels meublés et 6 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 7^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

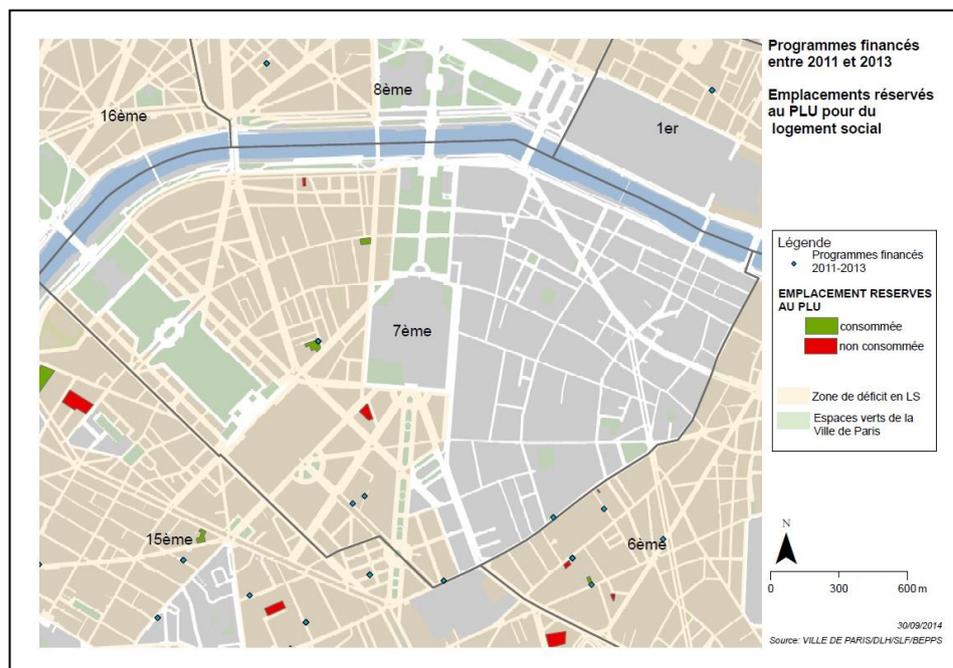
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 7^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



8^e arrondissement

Dans le 8^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités à usage de bureaux, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial. Seront notamment soutenus les projets visant à redonner une fonction « logement » à d'anciens immeubles d'habitation, transformés au cours du temps en immeubles de bureaux.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 8^e, le ratio habitat/activités est de 7,4 emplois pour un actif résident, ce taux d'emploi exceptionnel traduit la primauté économique de l'arrondissement. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 8^e arrondissement compte très peu de logements sociaux (549 logements SRU, représentant 2,7% des résidences principales au 1^{er} janvier 2013). Cet arrondissement est tout entier situé dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

83 logements sociaux ont été livrés dans l'arrondissement au cours de l'année 2013. Au 1^{er} janvier 2010, 33 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014, ce sont environ 180 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 170 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 70 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit donc être poursuivi pour résorber

le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement : l'opération d'aménagement programmée à l'endroit de l'ancien « Hôpital Beaujon » représente un potentiel d'environ 133 logements sociaux, qui devraient être financés au cours de la période 2011 – 2016, et livrés dans les années suivantes.

Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 4 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 122 logements sociaux. En 2014, une réserve devrait être mobilisée pour le financement de 84 logements sociaux, sachant qu'il restera un potentiel de 38 logements sociaux. Sur la même période, la règle des 25 % a également permis le financement de 46 logements. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU

- Mobilisation du foncier public : comme prévu dans le programme d'action initial, l'immeuble municipal de bureaux situé rue de Rome a été transformé en 35 logements sociaux.
- Acquisitions d'immeubles : La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 8^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (89% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 8^e arrondissement même si à ce jour aucun immeuble n'a été identifié comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 8^e arrondissement sera maintenue (6 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 8^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

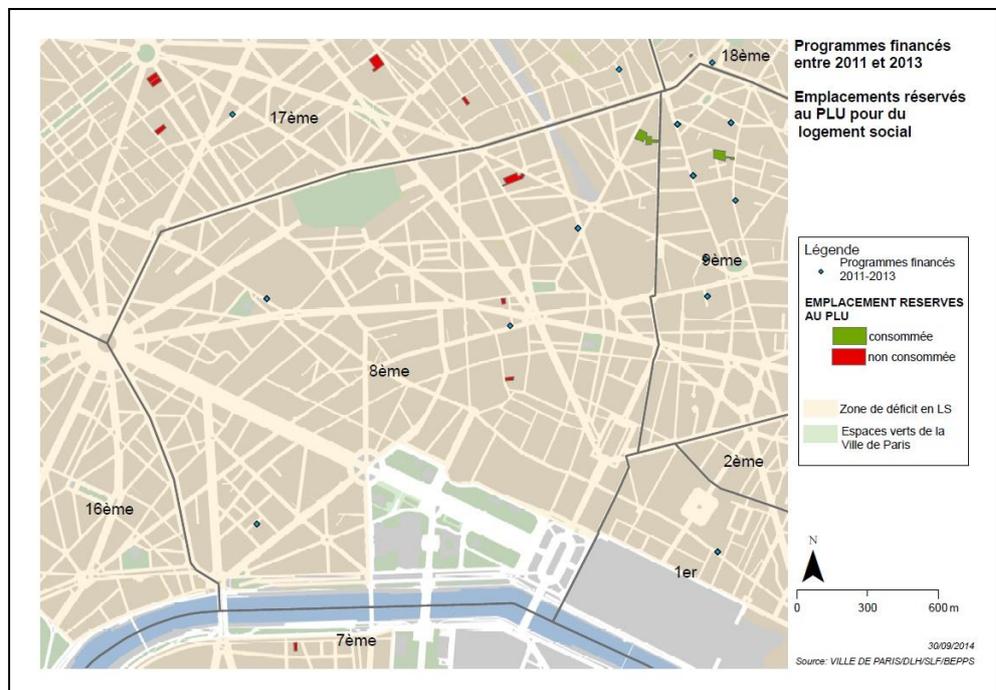
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 8^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



9^e arrondissement

Dans le 9^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales en dépit de possibilités de construction neuve limitées

La production d'une offre nouvelle de logements dans le centre de Paris est fortement contrainte et limitée par la densité bâtie existante et les enjeux patrimoniaux de cet arrondissement.

Le développement de programmes de logements privés y reste en conséquence très limité.

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 9^e, le ratio habitat/activités est de 3 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne de la nette prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Malgré un quasi-triplement du nombre et de la part de logements sociaux entre 2001 et 2013, le 9^e arrondissement reste largement déficitaire. Il regroupe 2 020 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2013 qui représentent 5,9% des résidences principales. L'ensemble de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 40 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 360 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014, ce sont environ 115 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 180 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 290 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en

logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existant à usage d'habitation ou à usage mixte d'activité – habitation, en vue de la réalisation d'opérations d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, des bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés au cours de la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 9 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 500 logements, dont 400 logements sociaux. Au cours de la période 2011-2016, une partie de ces réserves pourrait être mobilisée. 5 parcelles ont été mobilisées dont, depuis 2011, 2 parcelles ayant permis le financement de 28 logements sociaux, pour un potentiel restant de 220 logements sociaux. Parmi elles, la parcelle de l'ancienne école appartenant à la CCIP située au 37-39 avenue Trudaine aura permis le financement de 18 logements sociaux en 2013. La règle des 25 % a également permis de financer 28 logements sociaux supplémentaires. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisitions d'immeubles : en 2011-2013, 122 logements sociaux issus de préemptions ont été financés et 65 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement. Les logements supérieurs à 2 pièces seront privilégiés dans les opérations (F3, F4 et F5).

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 9^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (90% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 5 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation. Compte tenu de l'ancienneté du bâti, les problématiques d'amélioration du parc privé y sont importantes.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 9^e arrondissement sera maintenue (8 hôtels meublés et 25 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2010). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 9^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

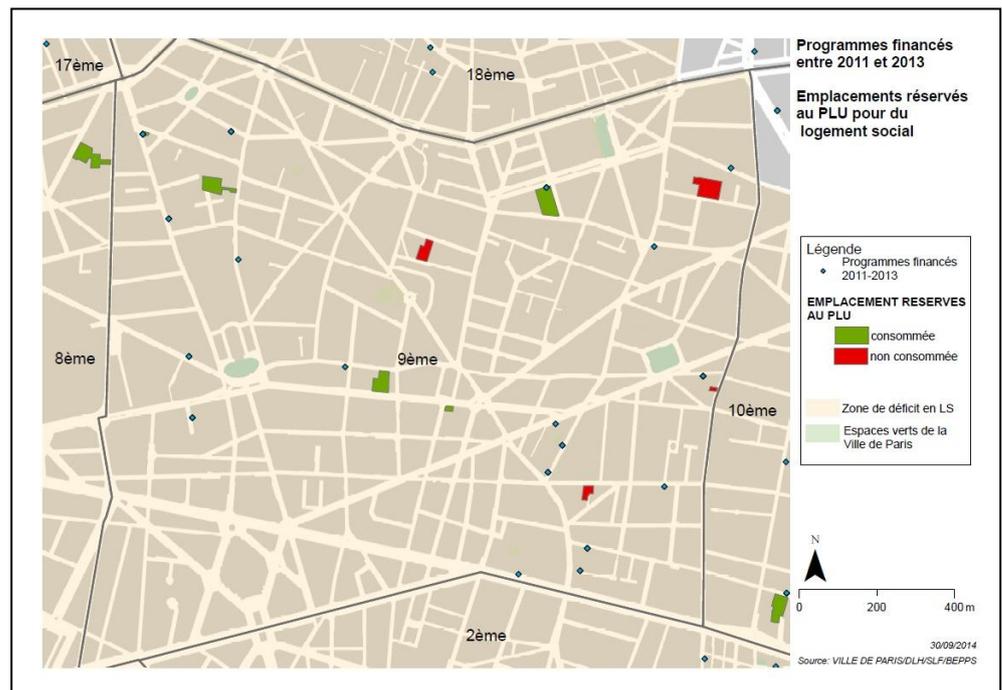
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

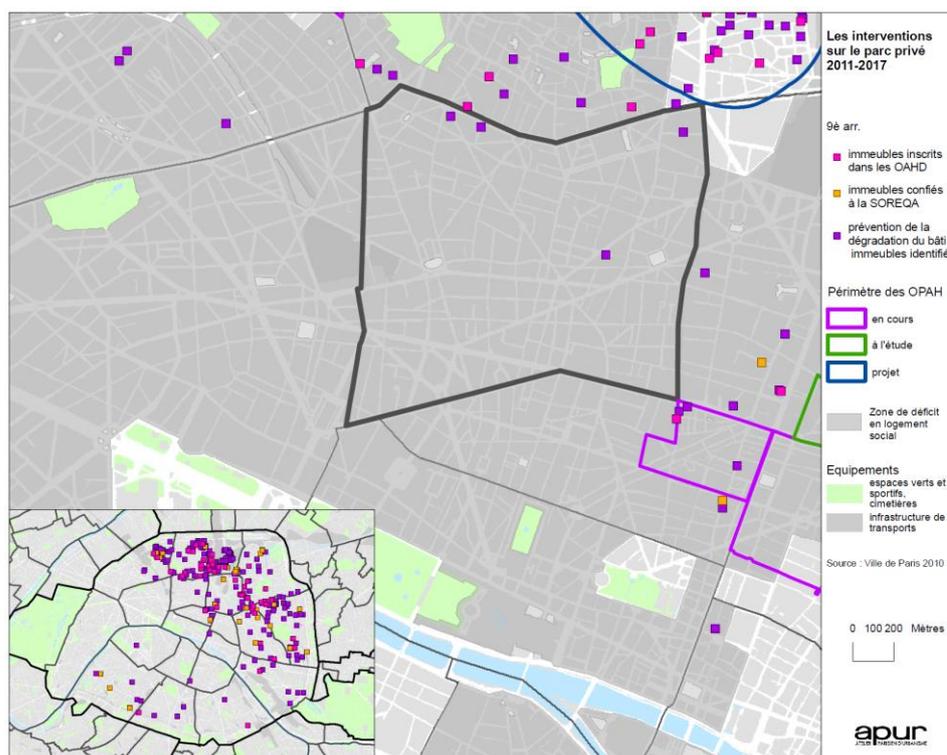
L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 9^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.





10^e arrondissement

Dans le 10^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, au premier rang desquels les logements sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

En dépit de sa densité, le 10^e arrondissement présente encore un certain nombre de parcelles partiellement ou totalement occupées susceptibles de muter vers des opérations de logements au cours des prochaines années.

La Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés ou mixtes, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants, par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial, par la mutation de parcelles susceptibles de muter vers des opérations de logement social, voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes.

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente voire double doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 10^e, comme à Paris dans son ensemble, le ratio habitat/activités est de 1,5 emploi pour un actif résident, ce qui témoigne d'une légère prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement est coupé en deux : la partie située au sud du boulevard Magenta se trouve dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation, alors que le reste de l'arrondissement n'en fait pas partie.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 10^e arrondissement compte un nombre important de logements sociaux mais est encore largement déficitaire et ce alors que le nombre de demandeurs de logement social résidant dans l'arrondissement est particulièrement élevé : la part de logements sociaux est de 11,7%, soit 5 992 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. Une grande partie de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social sur Paris, priorité sera donc donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur cet arrondissement, dans le but de réduire le différentiel de pourcentage de logements sociaux entre le 10^e arrondissement et Paris.

Au cours de l'année 2013, 464 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 921 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, une centaine de logements devraient être financés. 140 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 593 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

L'arrondissement étant en déficit de logement social, un examen systématique approfondi des possibilités de préempter un immeuble vendu en bloc sera mené, en tenant compte du contexte local.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

L'appropriation publique d'un certain nombre d'immeubles du parc social de fait voire insalubres ou dégradés encore relativement présents sur l'arrondissement s'accompagnera systématiquement de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou d'équipements publics.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 23 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. 11 parcelles ont été mobilisées, dont une depuis 2011, ayant permis de financer 14 logements sociaux, pour un potentiel restant de 168 logements sociaux. Le financement de 20 autres logements sociaux est prévu en 2014. La règle des 25 % a également permis le financement de 5 logements. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Mobilisation du foncier public : des études sont engagées sur les possibilités d'optimisation foncière des emprises appartenant à la Ville de Paris ou l'un de ses bailleurs. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 150 logements sociaux ont été financés par ce biais et 30 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

En fonction des opportunités foncières ou immobilières, des programmes thématiques de résidences sociales pour publics démunis ou pour jeunes actifs, de résidences pour étudiants pour lesquelles le 10^{ème} arrondissement est particulièrement bien adapté et des opérations à

destination des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes, des logements voire une résidence dédiée aux femmes victimes de violence pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et humanisation des centres d'hébergement

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le foyer Violet a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale, achevée en 2014.

Le Programme local de l'habitat sera l'occasion de poursuivre les opérations visant l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et des CHRS et d'identifier les besoins à venir à ce sujet.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité sociale.

Dans le 10^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Précédemment inscrit au Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007-2014), le quartier des Portes devrait ne pas être retenu dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, alors que le quartier du Grand Belleville, commun aux 10^{ème}, 11^{ème} et 20^{ème} arrondissements, devrait quant à lui se maintenir en partie. Ce dernier bénéficiera de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie prévues dans le Contrat de Ville 2015-2020 (démarches de gestion urbaine de proximité notamment mais également de dispositifs de prévention / médiation). Les quartiers n'ayant pas été reconduits dans la nouvelle géographie prioritaire continueront cependant à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

Une attention particulière sera portée en outre au secteur de la ZAC Jemmapes confronté à un certain nombre de dysfonctionnements.

Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (78% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti parisien...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 18 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

L'opportunité de conduire une nouvelle OPAH dans le secteur du Grand Belleville (territoire aux frontières des 10^e, 11^e, 19^e et 20^e arrondissements), éventuellement de type « renouvellement urbain », sera examinée au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat compte tenu de la présence d'un important parc de logements anciens vétustes et de qualité médiocre.

Par ailleurs, la surveillance des nombreux hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 10^e arrondissement sera maintenue (39 hôtels meublés et 39 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidences sociales ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 10^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétiques, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 10^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

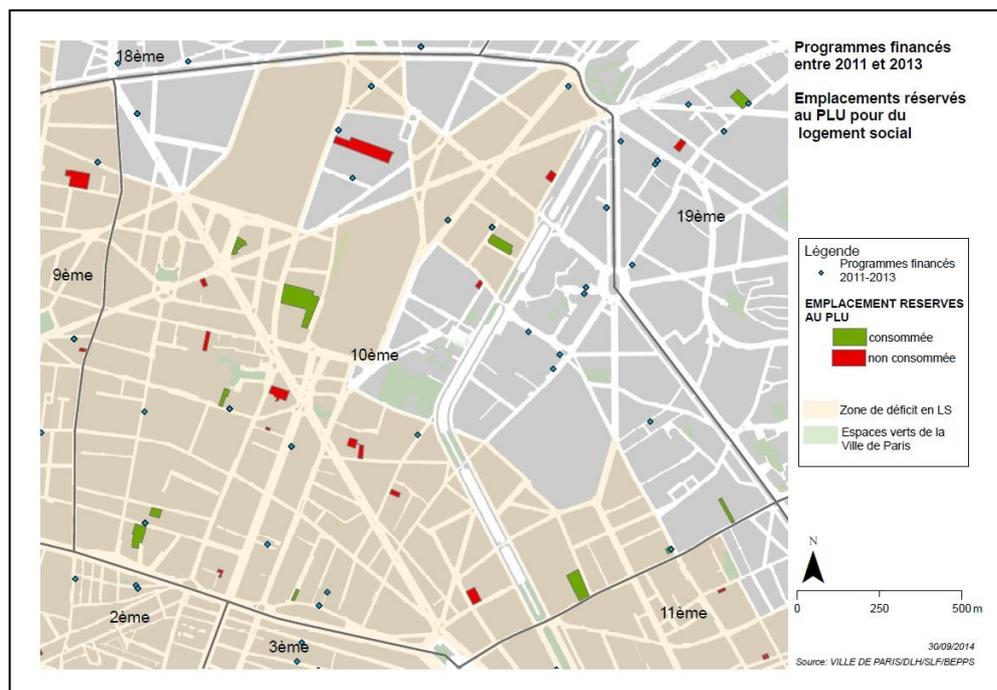
Expérimenter une OPAH développement durable autour de la Place de la République

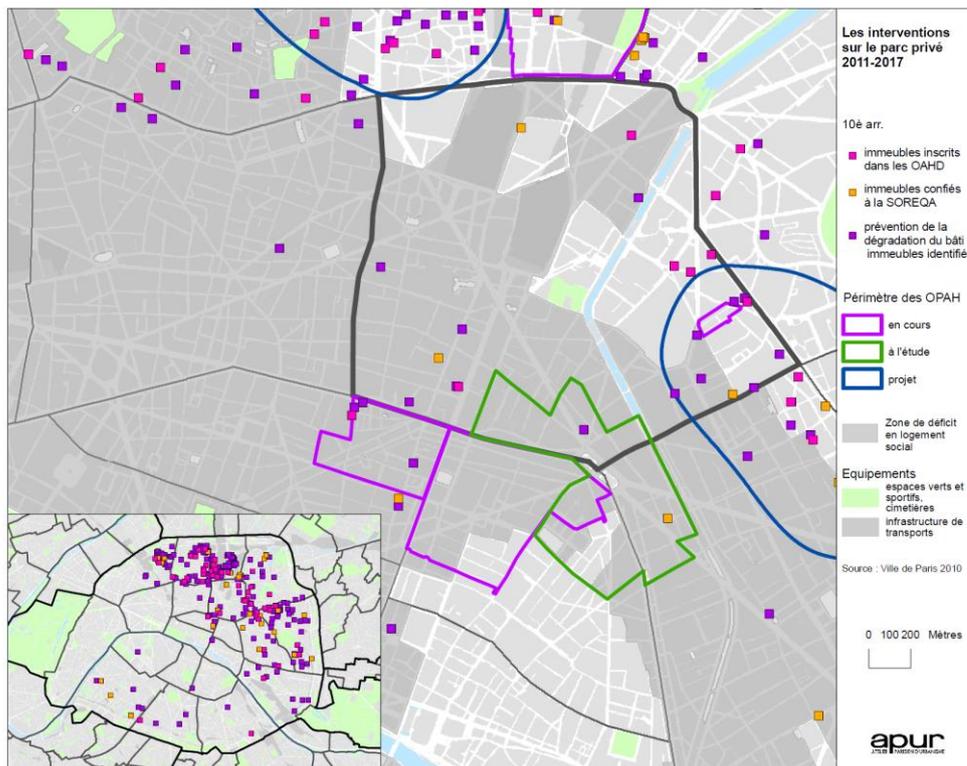
L'étude réalisée en 2010 pour apprécier l'opportunité d'une future OPAH « développement durable – économies d'énergie » (OPAH 2d2e) dans le secteur de la Place de la République (à cheval sur les arrondissements 3, 10 et 11) a mis en évidence un réel potentiel d'amélioration énergétique sur le secteur étudié (25 % des immeubles pourraient réaliser un gain énergétique de 62% en moyenne en cas de réalisation de travaux d'amélioration thermique). Dans le cadre de l'OPAH 2d2e, deux appels à candidature ont été lancés auprès des copropriétés du périmètre. Les lauréats bénéficient d'un diagnostic global du bâti (thermique et architectural) gratuit et d'un accompagnement pour la mise en œuvre de travaux portant, par exemple, sur l'isolation des logements et l'amélioration de leurs performances énergétiques, le « verdissement du quartier », la végétalisation des toitures, la création de locaux vélos ou de locaux adaptés au tri sélectif... 117 copropriétés se sont inscrites aux appels à candidature de 2013 et 2014 (dont 46 dans le 10^e), et 28 ont déjà bénéficié d'un diagnostic gratuit en 2013, dont 13 dans le 10^e arrondissement.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.





11^e arrondissement

Dans le 11^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Bien que particulièrement dense, le 11^e arrondissement présente encore un nombre non négligeable de parcelles partiellement ou totalement occupées susceptibles de muter vers des opérations de logements au cours des prochaines années.

La Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés ou mixtes, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants, par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 11^e arrondissement compte un nombre important de logements sociaux mais est encore largement déficitaire et ce alors que le nombre de demandeurs de logement social résidant dans l'arrondissement est particulièrement élevé : la part de logements sociaux est de 12,1% des résidences principales, soit 10 502 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. La plus grande partie de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social sur Paris, priorité sera donc donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur cet arrondissement, dans le but de réduire le différentiel de pourcentage de logements sociaux entre le 11^e arrondissement et Paris.

Au cours de l'année 2013, 329 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 1 185 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, ce sont environ 170 logements qui devraient être financés. 740 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 988 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer à mieux équilibrer l'implantation des logements sociaux sur le territoire parisien.

Compte tenu des ressources foncières limitées de l'arrondissement et des objectifs ambitieux de production de logement social sur l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'État ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés

sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

L'appropriation publique d'un certain nombre d'immeubles du parc social de fait voire insalubres ou dégradés encore relativement présents sur l'arrondissement s'accompagnera systématiquement de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou d'équipements publics.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement :
 - L'opération Breguet a permis la production de 49 logements sociaux.
 - L'opération du 49/53 boulevard de Ménilmontant permettra la réalisation de 87 logements sociaux, et plusieurs équipements.
 - L'opération du 63 boulevard de Charonne permettra la livraison de 105 logements sociaux et d'un foyer d'accueil médicalisé de 22 places.Ces deux dernières opérations sont issues de la mise à disposition de foncier Ville dont la constructibilité a été optimisée.
 - Enfin, il convient de mentionner l'opération du 22-24 rue Basfroi qui a permis le financement de 54 logements sociaux, concluant une procédure d'appropriation publique engagée par Paris Habitat OPH depuis de nombreuses années.
- Réserves inscrites au PLU : 15 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 650 logements, dont 400 logements sociaux. Au cours de la période 2011-2016, il avait été estimé qu'au moins 50 logements devaient être créés par la mobilisation de ces réserves. Sur les 15 parcelles, 5 ont été mobilisées dont, depuis 2011, 4 parcelles qui ont permis le financement de 60 logements sociaux. Le potentiel restant est de 274 logements sociaux. La règle des 25 % a également permis le financement de 37 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Les biens de la Ville, de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 196 logements sociaux ont été financés et 27 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.
- Le 11^e arrondissement présente la caractéristique de disposer de plusieurs terrains susceptibles de muter vers du logement. En dehors des réserves inscrites au PLU, un certain nombre d'opérations sont engagées directement par des promoteurs privés qui permettent, par le biais de la règle des 25% de logements sociaux inscrite au PLU, de produire des opérations de logements sociaux en VEFA complémentaires.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

En fonction des opportunités foncières ou immobilières, des programmes thématiques de résidences sociales pour publics démunis ou pour jeunes actifs et des opérations à destination

des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le foyer Fontaine au Roi a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale, achevée en 2014. Le foyer Réginaldo fera l'objet d'un traitement similaire. La capacité perdue à l'occasion de ces opérations est reconstituée dans des sites de desserrement, situés pour tout ou partie dans le 11^e arrondissement. Des réflexions seront par ailleurs engagées sur la rénovation du foyer Charonne (ADOMA).

En outre, la démolition du centre d'hébergement d'urgence Yves Garel, obsolète et dangereux, a été réalisée et il sera reconstitué dans les locaux de l'ancien hôtel meublé du 26 rue Popincourt.

Enfin, l'opération d'humanisation du centre d'hébergement d'urgence situé au 15 rue Crespin du Gast a été lancée en 2013.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 11^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS/PLAI/PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI/PLUS/PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Précédemment inscrit au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), le quartier Fontaine au Roi se verrait désormais diviser en deux zones dans le cadre du Contrat de Ville (2015-2020): une partie serait rattachée au nouveau quartier prioritaire Belleville, à cheval sur les 10^e, 11^e et 20^e arrondissements ; une seconde quitterait la géographie prioritaire. Tout comme l'ensemble des quartiers sortant de la géographie prioritaire, cette dernière continuera cependant à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (65% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti parisien...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 18 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

L'opportunité de conduire une nouvelle OPAH dans le secteur du Grand Belleville (territoire aux frontières sur les 10^e, 11^e, 19^e et 20^e arrondissements), éventuellement de type « renouvellement urbain », sera examinée au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat compte tenu de la présence d'un important parc de logements anciens vétustes et de qualité médiocre.

Par ailleurs, la surveillance des nombreux hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 11^e arrondissement sera maintenue (62 hôtels meublés et 22 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidences sociales ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 11^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétiques, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 11^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

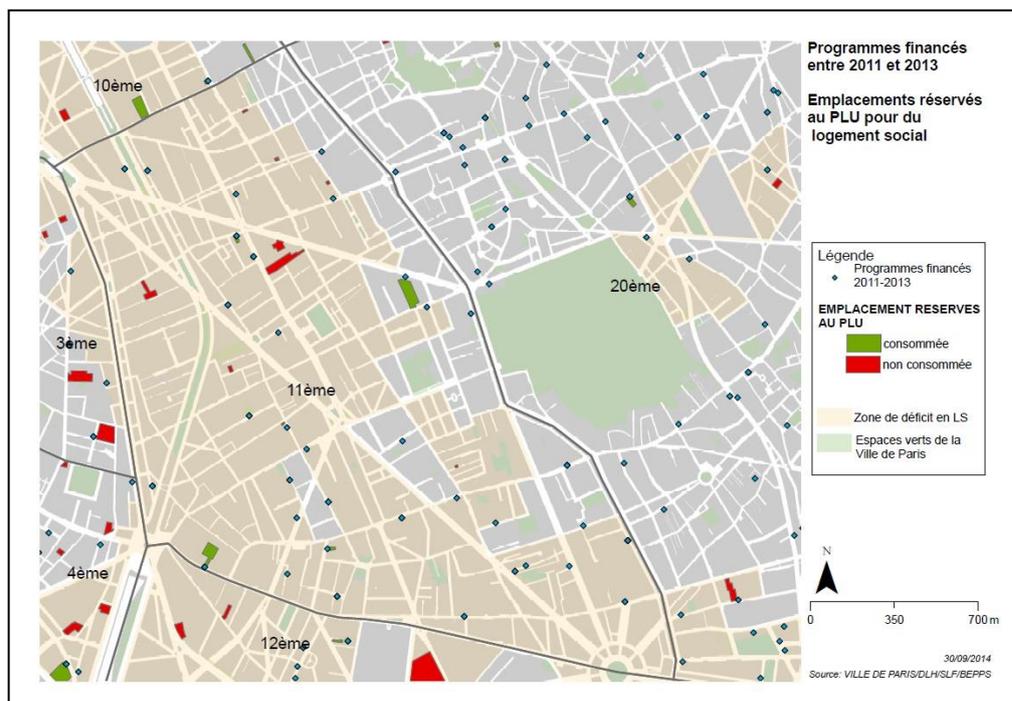
Expérimenter une OPAH développement durable autour de la Place de la République

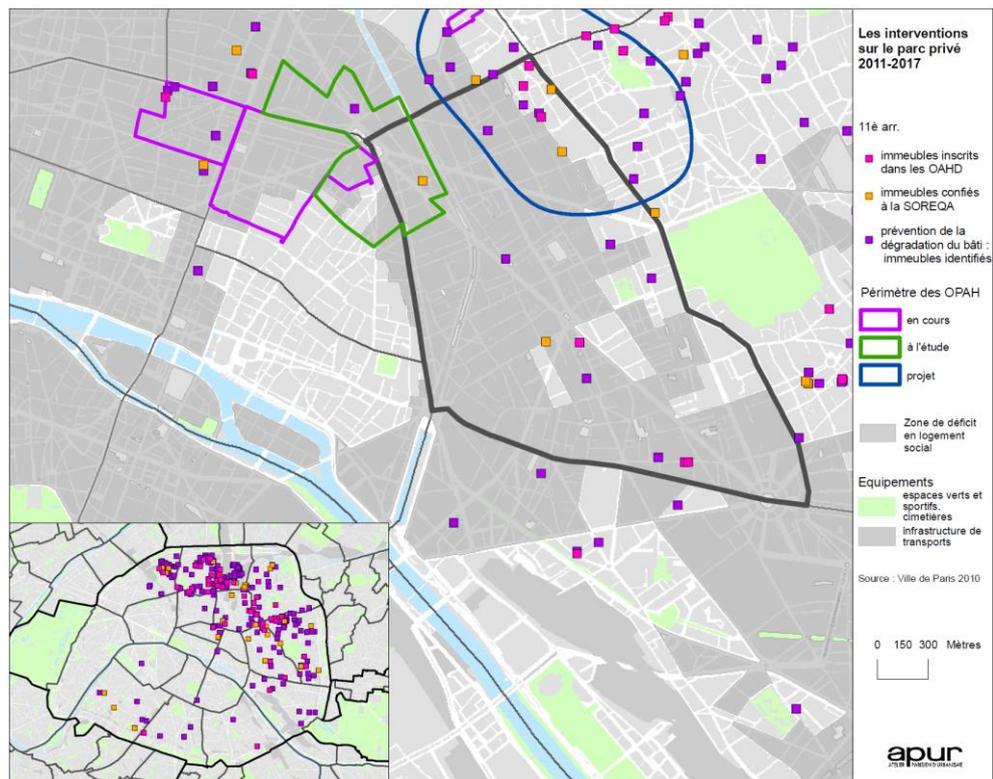
L'étude réalisée en 2010 pour apprécier l'opportunité d'une future OPAH « développement durable – économies d'énergie » (OPAH 2d2e) dans le secteur de la Place de la République (à cheval sur les arrondissements 3, 10 et 11) a mis en évidence un réel potentiel d'amélioration énergétique sur le secteur étudié (25 % des immeubles pourraient réaliser un gain énergétique de 62% en moyenne en cas de réalisation de travaux d'amélioration thermique).. Dans le cadre de l'OPAH 2d2e, deux appels à candidature ont été lancés auprès des copropriétés du périmètre. Les lauréats bénéficient d'un diagnostic global du bâti (thermique et architectural) gratuit et d'un accompagnement pour la mise en œuvre de travaux portant, par exemple, sur l'isolation des logements et l'amélioration de leurs performances énergétiques, le « verdissement du quartier », la végétalisation des toitures, la création de locaux vélos ou de locaux adaptés au tri sélectif... 117 copropriétés se sont inscrites aux appels à candidature de 2013 et 2014 (dont 31 dans le 11^e), et 28 ont déjà bénéficié d'un diagnostic gratuit en 2013, dont 4 dans le 11^e arrondissement.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique





12^e arrondissement

Dans le 12e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 12ème arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier significatif à même de favoriser la construction de logements et de participer significativement à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourde, à l'image du secteur d'aménagement Charolais Rotonde dont les logements sociaux, déjà financés, devraient être livrés au cours de la période du Programme local de l'habitat .

Le projet d'aménagement Bercy Charenton représente le principal potentiel de constructions neuves de logements à long terme (environ 5 000 logements). Le partenariat engagé avec Charenton, principale commune limitrophe impactée par ce projet et elle-même engagée dans un vaste programme d'aménagement aux portes de Paris devra être poursuivi voire renforcé dans le cadre de la préparation de ce projet majeur de développement de l'est parisien.

En parallèle à la préparation de cette opération, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés ou mixtes, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants, par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes,

Poursuivre le développement de l'offre de logement social

Le 12e arrondissement compte un nombre important de logements sociaux mais est encore déficitaire : la part de logements sociaux est de 19,5%, soit 14 673 logements SRU au 1er janvier 2013. Une partie de l'arrondissement, autour des quartiers Bastille et Nation, se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. La poursuite du développement de l'offre de logement social constituera donc un objectif prioritaire pour ce Programme local de l'habitat.

Au cours de l'année 2013, 609 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 1 310 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, ce sont environ 420 logements qui devraient être financés. Environ 1 150 logements sociaux sont déjà identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 968 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit donc être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

A cette fin, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration,

ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement :
 - L'opération de la caserne de Reuilly récemment acquise par Paris Habitat devrait permettre le financement d'environ 300 logements sociaux sur la période 2014-2016 et leur livraison dans les années suivantes ;
 - Le projet d'aménagement de la Porte de Vincennes s'inscrit dans la mise en œuvre du GPRU de la Porte de Vincennes à cheval sur deux arrondissements et limitrophe de la commune de Saint-Mandé. L'enjeu premier porte sur la requalification d'ensemble du secteur qui s'accompagnera de la construction d'un certain nombre d'équipements, et de locaux d'activités ;
 - D'autres opérations, telles que Bercy-Charenton, Charolais Rambouillet ou Paul Valéry contribueront à terme à développer l'offre de logements et de logement social dans cet arrondissement ;
 - La deuxième phase du projet d'aménagement Debergue – Rendez-vous devrait démarrer au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat. Bien que la création d'espaces verts et d'équipements publics en constituent la finalité première, cette opération devrait également permettre la réalisation à terme d'une quarantaine de logements sociaux.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 21 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 2 300 logements, dont 1 710 logements sociaux. Depuis l'inscription des réserves en 2006, 4 parcelles ont été mobilisées (mais aucune depuis 2011) pour le financement de 248 logements sociaux, sachant qu'il reste un potentiel de 1 378 logements sociaux. Le financement de 57 logements sociaux est prévu en 2014. La règle des 25 % a également permis le financement de 17 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 116 logements sociaux ont été financés par ce biais et 21 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.
- Le 12e arrondissement présente la caractéristique de disposer de plusieurs terrains susceptibles de muter vers du logement. En dehors des réserves inscrites au PLU, un certain nombre d'opérations sont engagées directement par des promoteurs privés qui permettent, par le biais de la règle des 25 % de logements sociaux inscrite au PLU, de produire des opérations de logements sociaux en VEFA complémentaires

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement. En fonction des opportunités foncières ou immobilières et de l'environnement urbain de certains quartiers, des programmes thématiques de résidences pour jeunes actifs, de logements pour étudiants, de résidences sociales pour publics démunis et des opérations à destination des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le foyer Claude Tillier a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale, achevée fin 2011. Un programme temporaire dit des Fortifications a été mis en place pendant la durée des travaux de réhabilitation du foyer afin d'assurer l'hébergement provisoire des résidents.

Le Programme local de l'habitat sera l'occasion de poursuivre les opérations visant l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et les CHRS et d'identifier les besoins à venir à ce sujet.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 12^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). L'équilibre entre les différents types de financement sera arrêté pour chaque opération en fonction de la taille du projet et de sa localisation au sein d'un arrondissement présentant une grande diversité de situations urbaines.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Le quartier de la Porte de Vincennes bénéficiera de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers menées au titre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU). Le Programme local de l'habitat devra voir la mise en œuvre de la seconde phase de l'opération d'aménagement de la Porte de Vincennes. Au plan de l'habitat, priorité sera donnée à la réhabilitation du patrimoine bâti exposé aux nuisances du périurbain.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Le parc de logements du 12e arrondissement est plus récent que la moyenne parisienne : seulement 52% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris. Mais à chaque période de construction correspondent des difficultés type, susceptibles d'entraîner, à terme, une dégradation du bâti. Par conséquent, les

actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 14 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

La surveillance des nombreux hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 12^e arrondissement sera maintenue (25 hôtels meublés et 17 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais – résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 12^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

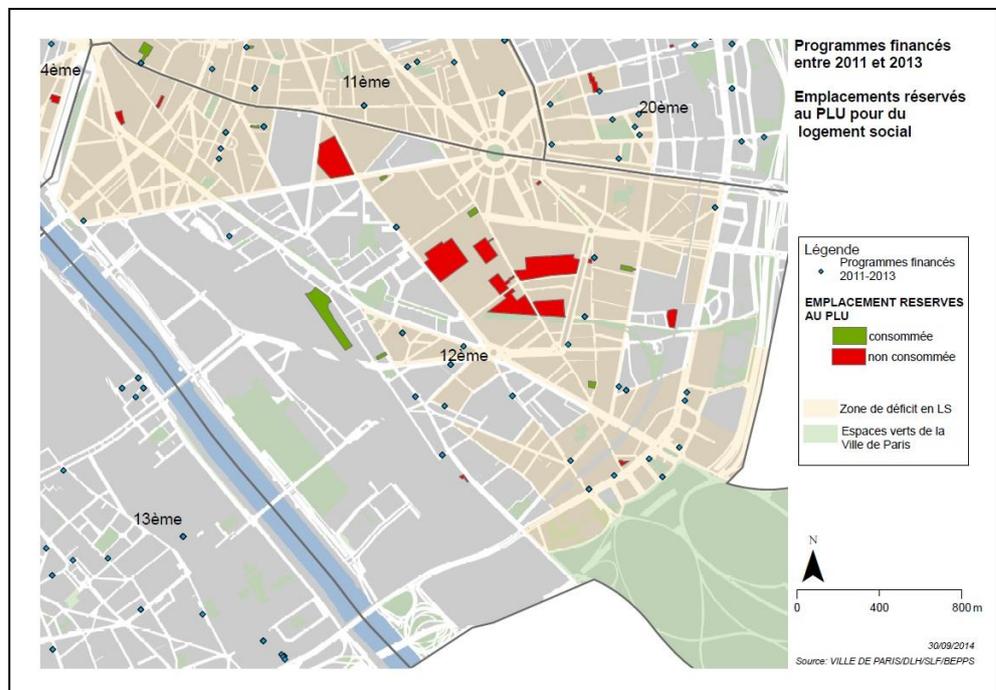
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

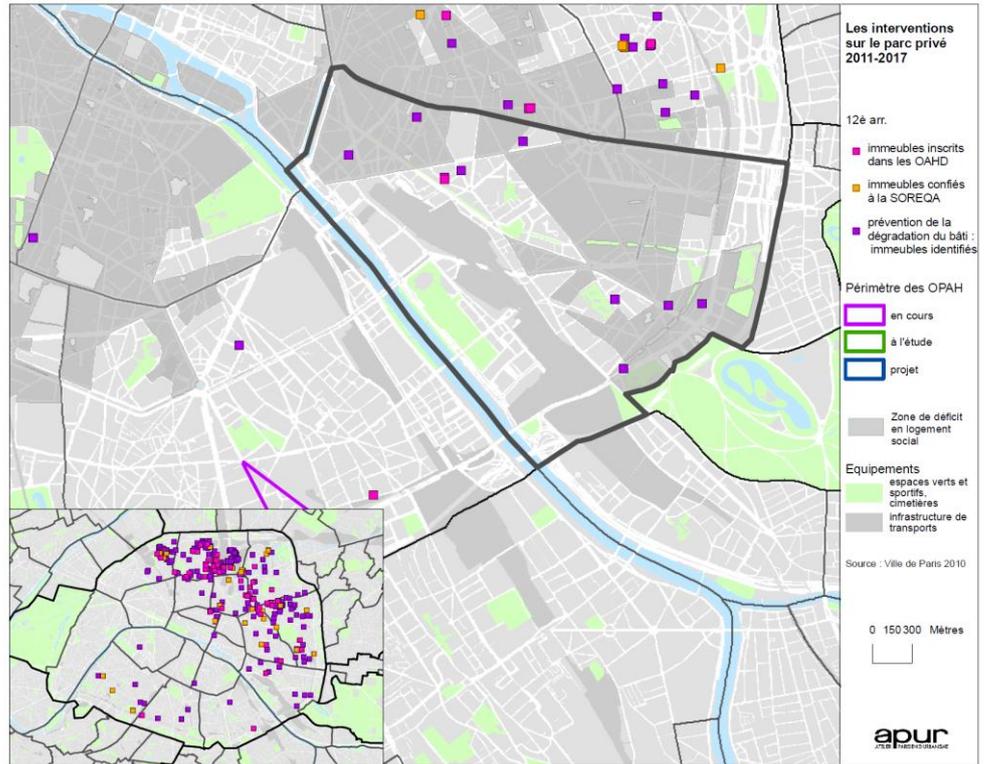
L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 12^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an. Compte tenu des caractéristiques techniques d'une partie du patrimoine locatif social du 12^e arrondissement, une mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur l'arrondissement sera recherchée afin d'engager un nombre significatif de projets de réhabilitation « Plan Climat » d'immeubles de logement social sur la période du Programme local de l'habitat.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.





13^e arrondissement

Dans le 13^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, en cherchant à diversifier l'offre, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 13^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier significatif à même de favoriser la construction de logements et de participer à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourdes.

Plusieurs opérations d'aménagement de la ville (Paris Rive Gauche, Bédier, Gare de Rungis, Paul Bourget) devraient participer ainsi à cet objectif de production. Le partenariat engagé avec les communes limitrophes impactées par ces projets et elles-mêmes engagées dans de vastes programmes d'aménagement aux portes de Paris devra être poursuivi voire renforcé.

Au-delà de ces nouveaux quartiers, la Ville encouragera toutefois le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes.

Poursuivre la production de logements sociaux

Le 13^e fait partie des 3 arrondissements parisiens qui ont dépassé le seuil de 25% de logements sociaux. La part de logements sociaux est de 35,2%, soit 31 585 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. Une partie très limitée de l'arrondissement, à la limite avec le 5^e arrondissement, se trouve dans la zone de déficit en logement social.

Compte tenu de l'ampleur des besoins en logements sociaux sur Paris, la ville entend poursuivre le développement d'une offre de logement social dans cet arrondissement au cours du Programme local de l'habitat en veillant à inscrire ce développement dans une logique de mixité sociale à l'échelle des quartiers.

Dans cette optique, la production de logements sociaux se fera prioritairement dans les nouveaux quartiers en construction (Paris Rive Gauche, 90 boulevard Vincent Auriol,...), au travers des opérations de renouvellement urbain (Bédier, Paul Bourget...) ou de traitement de l'insalubrité résiduelle du bâti de cet arrondissement ainsi que sur les terrains faisant l'objet d'une réserve pour logement au Plan Local d'Urbanisme.

En secteur diffus, une priorité sera donnée à la réalisation de logements sociaux dans le secteur déficitaire en logement social du Nord du 13^e arrondissement.

L'ensemble des voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration,

ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Les possibilités d'optimisations foncières de certaines emprises appartenant à la Ville de Paris (90 boulevard Vincent Auriol) ou à des bailleurs sociaux (Ilot Fulton Sablière) sont en cours de mises en œuvre, d'autres seront étudiées. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat ou de muter vers du logement seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Au cours de l'année 2013, 1 225 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 3 390 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, ce sont environ 300 logements sociaux supplémentaires qui devraient être financés. 3 100 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016, constituant l'objectif plancher pour le Programme local de l'habitat. Sur la période 2011-2013, ce sont 3 480 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit cependant être poursuivi pour contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

Ainsi sont identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement : La majorité des logements sociaux programmés dans le 13^e arrondissement seront créés grâce à la poursuite de l'aménagement du secteur de Paris Rive Gauche. En tenant également compte de l'opération Bédier, ce sont presque 1 300 logements sociaux qui sont programmés dans l'arrondissement dans les prochaines années. S'y ajouteront les premières phases de l'opération d'aménagement Paul Bourget, créée en 2013, qui permettront la création d'au moins 60 logements sociaux, au cours de la période 2014 – 2016, et 400 autres dans les années qui suivent.
De nouvelles opérations comme celle concernant le quartier Chevaleret Oudiné ou celle concernant le réaménagement de l'opération Bédier permettront à terme la création de nouveaux logements sociaux.
Plus de 1 000 logements sociaux seront issus du traitement des foyers de travailleurs de l'arrondissement.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 4 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Depuis 2011, une seule des 4 parcelles inscrites a été mobilisée pour le financement de 20 logements sociaux, sachant qu'il reste un potentiel de 230 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisitions d'immeubles : environ 350 logements sociaux ont été programmés par le biais d'acquisition d'immeubles privés ou terrains en secteur diffus, notamment par la mise en œuvre du droit de préemption urbain municipal. Sur 2011-2013, 61 logements sociaux ont été financés par ce biais et 31 autres sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement, notamment dans les secteurs situés en zone de déficit.
- Mobilisation du foncier public : des études ont été engagées sur les possibilités d'optimisation foncière de plusieurs emprises appartenant à la Ville de Paris ou à des bailleurs sociaux. L'ilot Fulton de la Sablière permet notamment la création de 268 nouveaux logements sociaux.
- Le 13^e arrondissement présente la caractéristique de disposer de nombreux terrains susceptibles de muter vers du logement. En dehors des réserves inscrites au PLU, un certain nombre d'opérations sont engagées directement par des promoteurs privés qui permettent, par le biais de la règle des 25% de logements sociaux inscrite au PLU, de produire des opérations de logements sociaux en VEFA complémentaires.

2. Répondre à la diversité des besoins

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité sociale.

Dans le 13^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées. Toutefois, au regard des caractéristiques de cet arrondissement, les logements sociaux familiaux créés seront en priorité des logements financés en PLS. Les logements destinés aux étudiants et jeunes travailleurs ainsi qu'aux personnes handicapées et aux personnes âgées dépendantes seront également privilégiés dans une logique de diversification de l'offre de logement social et de mixité générationnelle.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le foyer Tolbiac a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale, achevée en 2013. Les foyers Vincent Auriol, Terres-au-curé, Clisson, Masséna, Bellière et Senghor feront l'objet d'un traitement similaire.

Le 13^e arrondissement est également concerné par la mise en œuvre sur la durée du Programme local de l'habitat de plusieurs opérations majeures de restructuration de centres d'hébergement de la capitale : opération de la Mie de Pain (financée en 2009) en premier lieu mais également projets de réhabilitation lourde de la cité de Refuge et du CHRS du CASVP « poterne de Peupliers ».

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers de la politique de la ville

Les 8 ensembles urbains du quartier Sud 13^e, précédemment inscrits au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), devraient faire place, dans le cadre du Contrat de Ville (2015-2020), à 5 nouveaux quartiers prioritaires plus resserrés : Jeanne d'Arc-Clisson, Oudiné, Bédier-Boutroux, Villa d'Este et Kellerman-Paul Bourget. Ces derniers bénéficieront de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie (démarches de gestion urbaine de proximité notamment mais également de dispositifs de prévention / médiation). Les quartiers n'ayant pas été reconduits dans la nouvelle géographie prioritaire continueront cependant à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH

Sur la durée du Programme local de l'habitat, l'opération d'aménagement Bédier/Boutroux va se poursuivre, ainsi que les opérations des secteurs Olympiades, Villa d'Este / Place de Vénétie. Enfin, une opération de renouvellement urbain lourde a été engagée sur le secteur Paul Bourget.

La Ville de Paris souhaite de plus que les secteurs Bédier et Oudiné bénéficient, dans le nouveau cadre du NPNRU, des aides de l'ANRU au titre des opérations d'intérêt national.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Le parc de logements de l'arrondissement est plus récent que la moyenne parisienne : seulement 37% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris. Mais à chaque période de construction correspondent des difficultés type, qui à terme peuvent entraîner une dégradation du bâti. Par conséquent, les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti parisien...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Une veille est exercée sur les immeubles du 13^e arrondissement. En 2013, 13 immeubles ont été identifiés comme présentant un risque de dégradation.

Entre 2008 et 2011 a été menée une OPAH copropriétés dégradées dans le secteur Place de Vénétie – Villa d'Este. Cette opération a porté sur 8 immeubles de grande hauteur construits dans les années 1970.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 13^e arrondissement sera maintenue (23 hôtels meublés et 10 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 13^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique,

remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

Afin d'aller plus loin dans la démarche d'incitation du parc privé à réaliser des travaux d'économie d'énergie, une OPA thermique du bâtiment a été engagée à titre expérimental dans l'arrondissement en raison du nombre important d'immeubles identifiés comme énergivores et au regard du profil socio-économique modeste d'une part significative des habitants. Cette opération engagée mi 2008 cible les immeubles privés construits entre 1940 et 1981. Elle s'achèvera au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat. 151 immeubles ont bénéficié d'un diagnostic thermique gratuit, et une cinquantaine de copropriétés ont été accompagnées pour la mise en œuvre de leur projet de rénovation thermique.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétiques, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

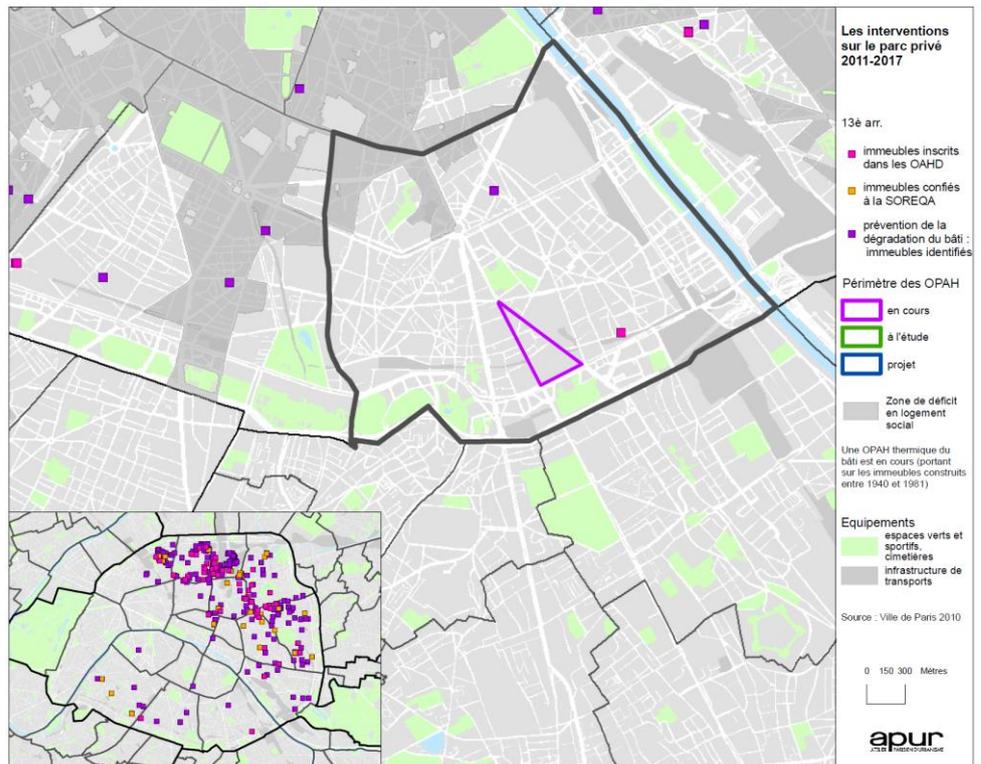
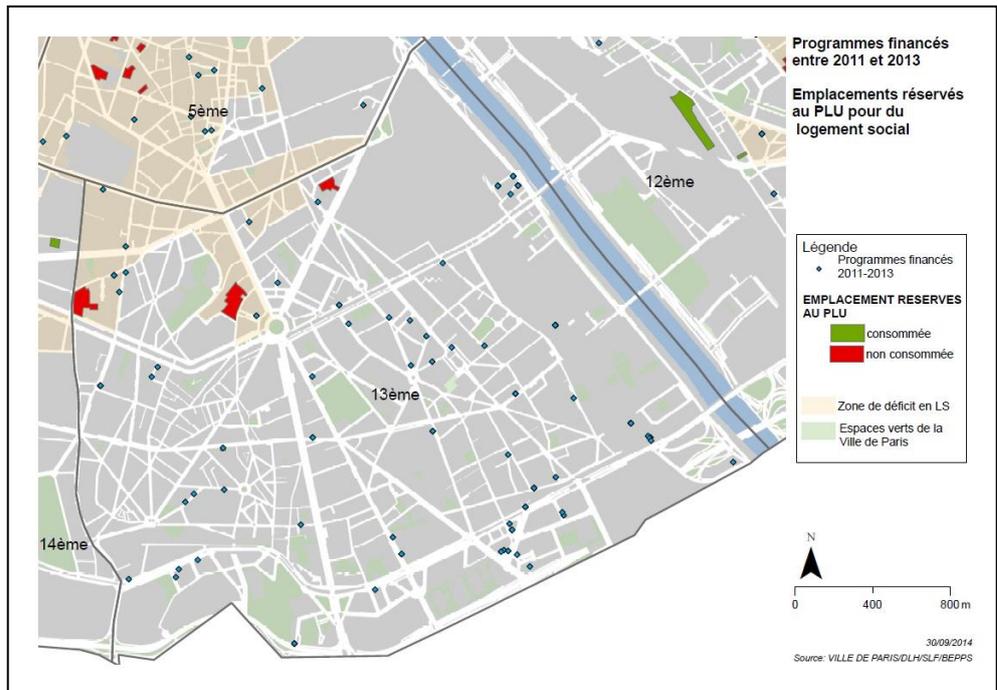
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 13^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an. Compte tenu des caractéristiques techniques d'une partie du patrimoine locatif social du 13^e arrondissement, une mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur l'arrondissement sera recherchée afin d'engager un nombre significatif de projets de réhabilitation « Plan Climat » d'immeubles de logement social sur la période du Programme local de l'habitat.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



14^e arrondissement

Dans le 14^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, en veillant à diversifier l'offre, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 14^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier significatif à même de favoriser la construction de logements et de participer significativement à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place, ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourde, à l'image du foncier hospitalier public ou privé particulièrement présent dans l'arrondissement (Broussais, Saint-Vincent de Paul, Notre Dame de Bon Secours ...).

Au-delà de ces projets d'aménagement, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes.

Poursuivre la production de logements sociaux

Le 14^e arrondissement compte un nombre important de logements sociaux mais est encore légèrement déficitaire : la part de logements sociaux est de 24,1%, soit 17 231 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. Le nord de l'arrondissement et le quartier Alesia se trouvent ainsi dans la zone de déficit en logement social et y resteront pendant la durée du Programme local de l'habitat, traduisant ainsi une répartition territoriale du logement social inégale au sein de l'arrondissement.

Compte tenu de l'ampleur des besoins en logements sociaux sur Paris et de l'objectif du Schéma Directeur de la région Ile-de-France en matière de logement social sur le territoire parisien, la ville entend donc poursuivre le développement d'une offre de logement social dans cet arrondissement au cours du Programme local de l'habitat en veillant à inscrire ce développement dans une logique de mixité sociale et de diversité des produits locatifs sociaux à l'échelle des quartiers.

Dans cette optique, la production de logements sociaux se fera prioritairement dans les nouveaux quartiers en construction (Broussais, Saint-Vincent de Paul...), au travers des opérations de renouvellement urbain et patrimonial (patrimoine Sablière Gergovie, ...) ou de traitement de l'insalubrité résiduelle du bâti de cet arrondissement ainsi que sur les terrains faisant l'objet d'une réserve pour logement au Plan Local d'Urbanisme.

En secteur diffus, une priorité sera donnée à la réalisation de logements sociaux dans le secteur déficitaire en logement social de l'arrondissement sans exclure la réalisation d'opérations dans la zone non déficitaire en logement social.

Toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation

d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Au cours de l'année 2013, 466 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 1 861 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, ce sont environ 350 logements sociaux supplémentaires qui devraient être financés. 1 100 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016, constituant ainsi l'objectif plancher pour le Programme local de l'habitat. Sur la période 2011-2013, ce sont 1293 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement : en complément de l'EHPAD de 112 places financé en 2010 et qui sera livré à la fin 2014, ce sont plus de 200 logements sociaux familiaux et étudiants qui sont en construction dans le cadre de l'aménagement du site de l'hôpital Broussais. Par ailleurs, 86 logements sociaux devraient voir le jour Porte de Vanves, en complément d'un premier programme étudiant de la RIVP en cours de livraison. L'opération Saint Vincent de Paul pourrait permettre de financer au moins 300 logements sociaux supplémentaires au cours de la période 2017 - 2019. A ces deux opérations d'aménagement s'ajoutent plus de 400 logements sociaux issus du traitement des foyers de travailleurs migrants Arbustes et Gergovie. Le Programme local de l'habitat devrait également voir s'achever l'opération d'aménagement du site RATP du boulevard Jourdan (558 logements prévus dont 365 logements sociaux pour étudiants et 193 logements sociaux familiaux) dont les logements sociaux ont déjà été financés.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 13 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. 7 parcelles ont été mobilisées dont, depuis 2011, 2 parcelles ayant permis le financement de 78 logements sociaux. Le potentiel restant est de 140 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Mobilisation du foncier public : des études sont engagées sur les possibilités d'optimisation foncière des emprises appartenant à la Ville de Paris ou à des bailleurs sociaux. La mobilisation du foncier hospitalier propriété de l'AP-HP et des congrégations sera déterminante pour l'atteinte des objectifs de production de logements, notamment sociaux sur l'arrondissement. Par ailleurs, le site ferroviaire de la Gare Montrouge a été cédé par la SOVAFIM, 115 logements sont en construction dont 56 sous statut locatif social.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 123 logements sociaux issus de préemptions ont été financés et 10 sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

En fonction des opportunités foncières ou immobilières, et de l'environnement urbain de certains quartiers, des programmes thématiques de résidences pour jeunes actifs, de logements pour étudiants (ex. : Broussais, Porte de Vanves) et pour chercheurs (ex. : CIUP), de résidences sociales pour publics démunis et des opérations à destination des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement.

Au regard de l'importance des emprises hospitalières de l'arrondissement en mutation et de l'histoire attachée à ces sites, une attention particulière sera portée aux projets à destination des personnes handicapées tant au plan du développement de l'offre nouvelle que de la restructuration de l'offre existante. En outre, seront examinées les possibilités d'intégrer à certains programmes de logements familiaux neufs des Unités de Logements et de Services adaptées à l'accueil de personnes lourdement handicapées.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le foyer Arbustes fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale, dont l'achèvement est prévu pour fin 2014. Cette restructuration s'appuie sur la réalisation préalable d'une opération de desserrement sur le site du 18 rue Saint-Gothard (120 logements, financés en 2010). Inscrite dans la période 2014-2016 du PLH, la transformation du foyer Gergovie (Adoma) en résidence social est à l'étude.

Le Programme local de l'habitat sera l'occasion de poursuivre les opérations visant l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et les CHRS et d'identifier les besoins à venir à ce sujet.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 14^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). L'équilibre entre les différents types de financement sera arrêté pour chaque opération en fonction de la taille du projet et de sa localisation au sein d'un arrondissement présentant une grande diversité de situations urbaines et sociales.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Le quartier de la Porte de Vanves, précédemment inscrit au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), devrait voir son périmètre se resserrer de manière importante dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville. La partie sud, comprise

entre le périphérique, le boulevard Brune et l'avenue de la porte de Vanves, demeurerait un quartier prioritaire et bénéficiera à ce titre de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie prévues dans le contrat de ville 2015-2020. Tout comme l'ensemble des quartiers sortant de la géographie prioritaire, le reste du quartier continuera cependant à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

Le Programme local de l'habitat devra voir l'achèvement des opérations d'aménagement de la Porte de Vanves et de Broussais.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Même si la proportion du bâti d'avant-guerre est inférieure dans le 14^e arrondissement à la moyenne parisienne (58% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 8 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 14^e arrondissement sera maintenue (23 hôtels meublés et 17 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 14^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

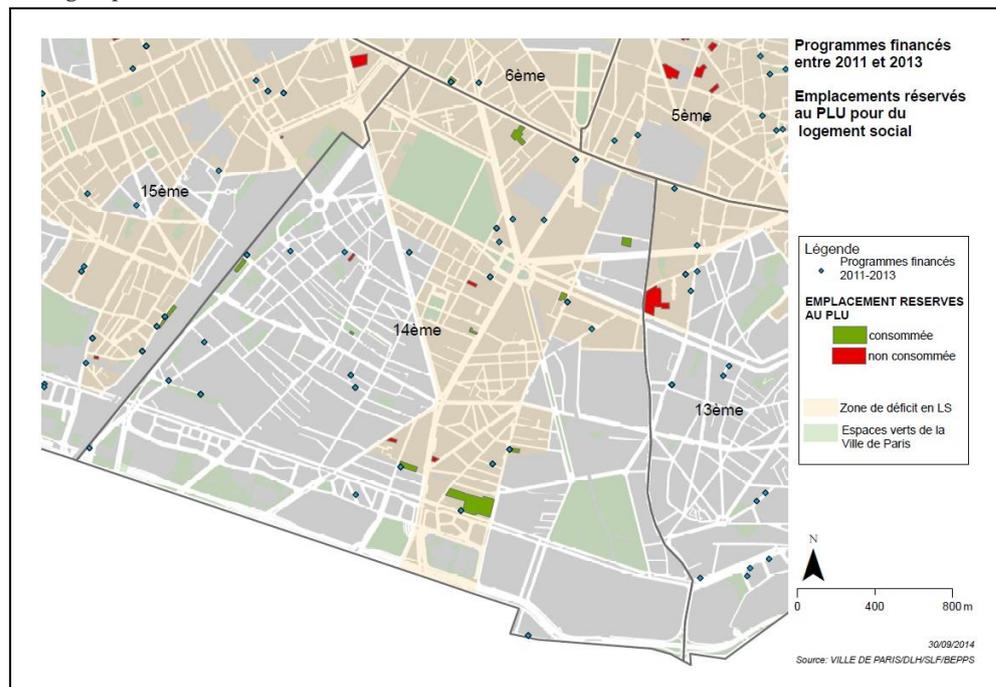
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 14^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an. Compte tenu des caractéristiques techniques d'une partie du patrimoine locatif social du 14^e arrondissement, une mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur l'arrondissement sera recherchée afin d'engager un nombre significatif de projets de réhabilitation « Plan Climat » d'immeubles de logement social sur la période du Programme local de l'habitat.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



15^e arrondissement

Dans le 15^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

5. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 15^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier non négligeable à même de favoriser la construction de logements et de participer à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourdes, à l'image des secteurs d'aménagement Lourmel / Eglise et Boucicaut dont les programmes de logements seront livrés au cours du Programme local de l'habitat.

En parallèle à ces opérations, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés ou mixtes, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants, par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes.

La mobilisation du foncier public ou propriété d'institutionnels jouera un rôle déterminant pour le développement de l'offre de logements dans l'arrondissement, à l'instar des sites du Laboratoire Central des Ponts et Chaussées, de l'emprise de l'hôpital Saint-Michel, tous deux en cours de réalisation, et des dépôts RATP Desnouettes et Croix Nivert.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 15^e arrondissement compte un nombre important de logements sociaux mais est encore déficitaire : la part de logements sociaux est de 15,9%, soit 19 966 logements SRU au 1^{er} janvier 2013 et ce, alors que le nombre de demandeurs de logement social résidant dans l'arrondissement reste très élevé. La moitié nord-est de l'arrondissement, se trouve dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social sur Paris, priorité sera donc donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 506 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 1 861 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, ce sont environ 400 logements qui devraient être financés. 1 460 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 2038 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

A cette fin, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement :
 - La seconde phase de l'opération Boucicaut a permis de financer 258 logements sociaux depuis 2011.
 - L'opération Lourmel Eglise va permettre la livraison de 192 logements sociaux dont une centaine correspondra à un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) dès la fin de cette année 2014.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 24 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 2 450 logements, dont 1 570 logements sociaux. 10 parcelles ont été mobilisées dont, depuis 2011, 4 parcelles ayant permis le financement de 730 logements sociaux, sachant qu'il reste un potentiel de 452 logements sociaux. La règle des 25 % a également permis le financement de 42 logements sociaux supplémentaires. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Mobilisation du foncier public : des études sont engagées sur les possibilités d'optimisation foncière des emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Plusieurs terrains et emprises propriété de l'Etat, de ses établissements publics ou d'institutionnels comme les dépôts de la RATP de Vaugirard et de Croix Nivert, ont vocation à contribuer significativement au développement de l'offre de logement social sur l'arrondissement. La mobilisation du Laboratoire Central des Ponts et Chaussées a permis la programmation de 150 logements sociaux depuis 2011.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 127 logements sociaux issus de préemptions ont été financés et 23 sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

6. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

En fonction des opportunités foncières ou immobilières et de l'environnement urbain de certains quartiers, des programmes thématiques de résidences pour jeunes actifs, de logements pour étudiants, de résidences sociales pour publics démunis et des opérations à destination des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction les plus importantes intègrent-elles déjà de telles structures (Saint-Michel, Boucicaut, Lourmel Eglise...).

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 15^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). L'équilibre entre les différents types de financement

sera arrêté pour chaque opération en fonction de la taille du projet et de sa localisation au sein d'un arrondissement présentant une grande diversité de situations urbaines.

La mixité des financements (PLAI/PLUS/PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

7. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Le parc de logements de l'arrondissement est relativement récent comparé à celui de Paris dans son ensemble : 50% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris. Les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront, en ciblant les difficultés propres à chaque période de construction. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti parisien ...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 7 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 15e arrondissement sera maintenue (20 hôtels meublés et 19 hôtels de tourisme au 1er janvier 2013). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 15^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétiques, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 15^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

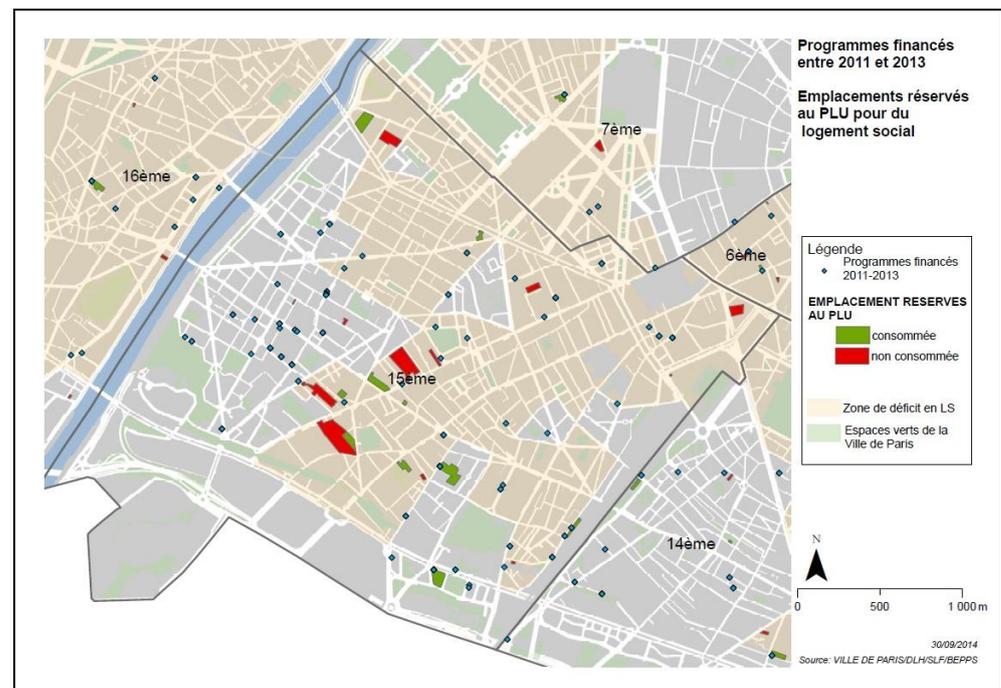
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

. Cette opération se substituera par conséquent à l'OPAH thermique projetée sur tout ou partie du 15^{ème} arrondissement, tel que mentionnée dans le PLH validé en 2011.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an. Compte tenu des caractéristiques techniques d'une partie du patrimoine locatif social du 15^e arrondissement, une mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur l'arrondissement sera recherchée afin d'engager un nombre significatif de projets de réhabilitation « Plan Climat » d'immeubles de logement social sur la période du Programme local de l'habitat.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



16^e arrondissement

Dans le 16^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

En dehors de l'emprise de l'ancienne gare d'Auteuil, dont le programme social s'achèvera durant la période d'application du Programme local de l'habitat, le 16^e arrondissement n'a pas pour l'instant fait l'objet de projets d'aménagement d'ampleur récents à même de favoriser la construction de logements en quantité significative.

Dans le diffus, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités à usage de bureaux, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial. Seront notamment soutenus les projets visant à redonner une fonction « logement » à d'anciens immeubles d'habitation, transformés au cours du temps en immeubles de bureaux. Sont notamment visées un certain nombre d'emprises actuellement occupées par des garages automobiles.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 16^e, le ratio habitat/activités est de 1,5 emplois pour un actif résident. Il témoigne d'une prédominance de l'emploi par rapport à l'habitat. L'arrondissement tout entier se trouve donc dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Avec 3,7% de logements sociaux (soit 3 114 logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2013), le 16^e arrondissement est encore largement déficitaire. La quasi-totalité de l'arrondissement se trouve donc dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 57 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 917 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014, ce sont environ 1600 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement, notamment par voie de conventionnement de patrimoines existants. 140 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 538 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit néanmoins être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

L'acquisition d'immeubles d'habitation, propriété d'Institutionnels, encore très présents dans l'arrondissement sera poursuivie.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 10 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 740 logements, dont 410 logements sociaux. Sur les 10 parcelles inscrites au PLU, 5 ont été mobilisées dont depuis 2011, 3 parcelles ayant permis le financement de 205 logements sociaux pour un potentiel restant de 109 logements sociaux. Parmi ces parcelles, le 46 à 50 rue de la Pompe aura permis le financement de 38 logements sociaux en 2011. La règle des 25 % a par ailleurs permis le financement de 16 autres logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- A moyen terme, les réflexions engagées sur l'aménagement des terrains délimités par la Porte d'Auteuil, le boulevard des Maréchaux, la Porte Dauphine et le bois de Boulogne devraient permettre la réalisation de nombreux logements, dont une part importante de logements sociaux ;
- Mobilisation du foncier public : la mobilisation de l'immeuble de la Place Possoz, propriété de la Ville de Paris, a permis la programmation de 45 logements sociaux. La mobilisation de la caserne Saint Didier, propriété de l'Etat, qui fait l'objet d'une servitude LS 50% au PLU, a quant à elle permis la programmation de 113 logements sociaux depuis 2011.
- Acquisition d'immeubles : sur 2011-2013, 73 logements sociaux issus de préemptions ont été financés. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

D'ici 2016, de nouveaux terrains mutables susceptibles d'accueillir des logements seront identifiés.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 16^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (65% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait le plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation.

Il convient de signaler toutefois que le 16e arrondissement n'est pas très concerné par la lutte contre l'habitat indigne : en 2013, 2 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 16^e arrondissement sera maintenue (9 hôtels meublés et 4 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 16^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

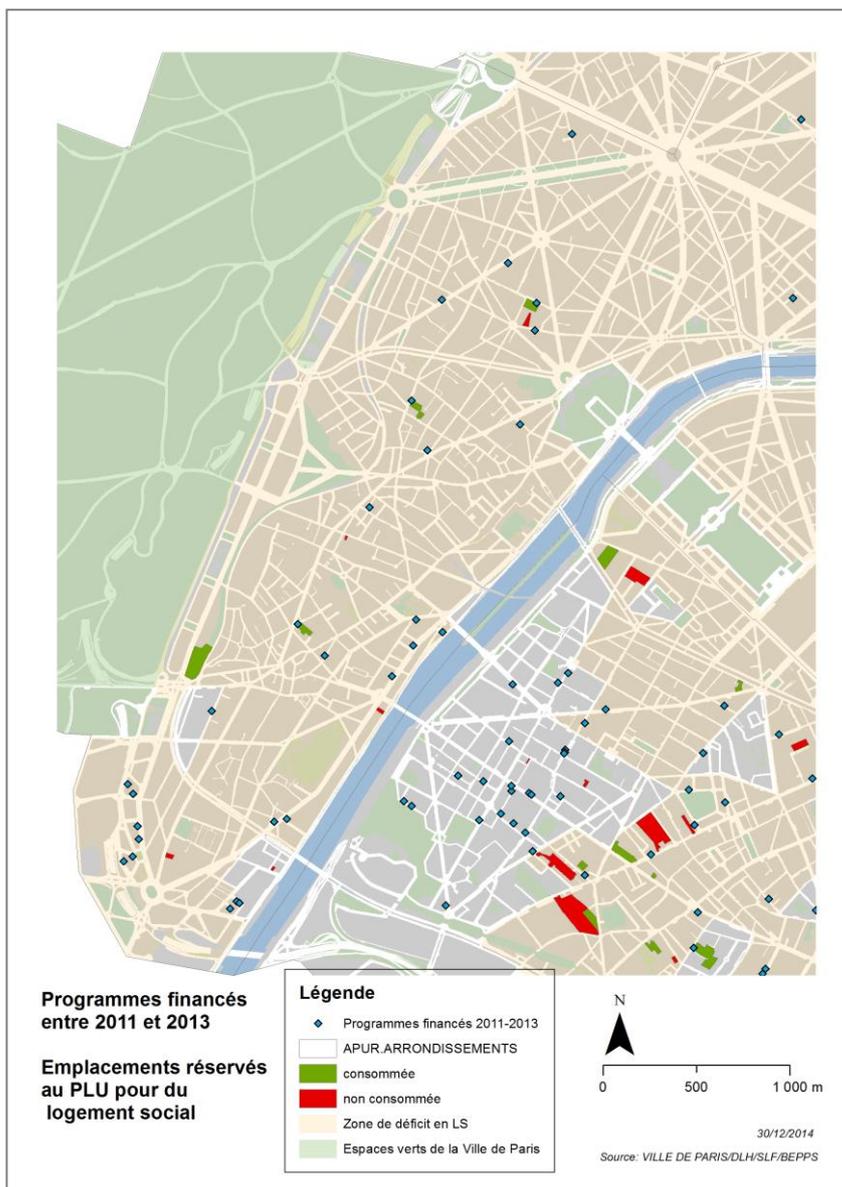
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 16^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



17^e arrondissement

Dans le 17^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 17^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier non négligeable à même de favoriser la construction de logements et de participer significativement à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourdes, à l'image des secteurs d'aménagement Clichy-Batignolles, Saussure, Cardinet / Chalabre ou encore du secteur de Grand Projet de Renouveau Urbain de la Porte Pouchet, dont les programmes de logements devraient être livrés principalement au cours du Programme local de l'habitat .

Pour autant, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par la mutation vers du logement de locaux d'activités à usage de bureaux, par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial. Dans l'ouest de l'arrondissement, seront notamment soutenus les projets visant à redonner une fonction « logement » à d'anciens immeubles d'habitation, transformés au cours du temps en immeubles de bureaux.

Préserver le parc de résidences principales par un encadrement des changements d'usage des locaux d'habitation

A Paris, transformer un logement nécessite une autorisation du Maire de Paris après avis du Maire d'arrondissement et peut entraîner la demande d'une compensation : une surface de logement équivalente doit être trouvée dans le même arrondissement pour compenser la « perte » d'un logement.

Dans le 17^e, le ratio habitat/activités est de 1,2 emplois pour un actif résident, ce qui témoigne de la mixité fonctionnelle de l'arrondissement. En dehors du secteur des Epinettes et de ses abords, le 17^e se trouve dans la zone d'application de compensation renforcée de l'article L 631-7 du CCH qui encadre le changement d'usage des locaux d'habitation.

Développer de manière prioritaire l'offre de logements locatifs sociaux

Le 17^e arrondissement compte un nombre significatif de logements sociaux mais est encore largement déficitaire : la part de logements sociaux est de 11,8%, soit 10 631 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. La plus grande partie de l'arrondissement, en dehors de la ceinture périphérique et du quartier des Epinettes, se trouve dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat. Dans un objectif de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social, priorité sera donnée au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur cet arrondissement.

Au cours de l'année 2013, 453 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 1 810 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 900 logements sociaux qui devraient être financés dans l'arrondissement. 2 000 logements sociaux avaient été

identifiés et programmés pour la période 2011 – 2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 1844 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit donc être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

Compte tenu des faibles ressources foncières encore mobilisables dans l'arrondissement, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

L'acquisition d'immeubles d'habitation, propriété d'Institutionnels, encore très présents dans l'arrondissement sera poursuivie. Dans le même temps, l'appropriation publique d'un certain nombre d'immeubles du parc social de fait, parfois dégradés voire insalubre, encore présents dans l'arrondissement, principalement dans le quartier des Epinettes, s'accompagnera systématiquement de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou d'équipements publics.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement : l'essentiel des logements sociaux programmés dans le 17^e arrondissement proviennent des opérations d'aménagement :
 - Clichy-Batignolles, Saussure et Cardinet Chalabre constituent les principales opérations d'aménagement de l'arrondissement. Elles représentent plus de 1 850 logements sociaux de toutes catégories, dont 890 logements seront livrés avant l'échéance du PLH (le solde sera en construction). Sur la période 2011-2013, ce sont 1034 logements sociaux qui ont été programmés sur la ZAC Clichy Batignolles et 48 sur la ZAC Cardinet Chalabre.
 - Au cours du Programme local de l'habitat, ont déjà été livrés dans l'opération Porte Pouchet 142 logements sociaux. Deux programmes de 19 et 32 logements seront livrés avant 2016.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 13 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 350 logements, dont 280 logements sociaux. 5 des parcelles inscrites au PLU ont été mobilisées dont, depuis 2011, 4 parcelles ayant permis le financement de 160 logements sociaux, pour un potentiel restant de 117 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Acquisitions d'immeubles : presque 350 logements sociaux sont d'ores et déjà programmés par le biais d'acquisition d'immeubles privés en secteur diffus, notamment au travers de la mise en œuvre du droit de préemption urbain municipal. Sur 2011-2013, 143 logements sociaux ont été financés suite à une préemption de la Ville et 29 sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement. En fonction des opportunités foncières ou immobilières et de l'environnement urbain de certains quartiers, des programmes thématiques de résidences pour jeunes actifs, de logements pour étudiants, de résidences sociales pour publics démunis et des opérations à destination des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement. C'est notamment le cas dans le secteur d'aménagement de Clichy-Batignolles, qui outre la création de logements sociaux familiaux, prévoit la création de résidences pour étudiants et pour jeunes travailleurs, d'un EHPAD ainsi que d'une résidence sociale.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, le foyer Fort de Vaux a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale, achevée en 2013. Par ailleurs, une résidence sociale pour jeunes actifs est à l'étude sur ce site.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 17^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). Toutefois, une priorité sera accordée à la réalisation de logements PLUS et PLAI.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

Dans les secteurs d'aménagement, à Clichy-Batignolles notamment, au moins 30% des logements sociaux familiaux seront financés en PLS, sous réserve de disponibilité des agréments nécessaires de l'Etat.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Le quartier Porte de Saint-Ouen – Bréchet devrait être retenu dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et donc bénéficier de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie prévues dans le contrat de ville 2015-2020. Le reste du quartier Clichy, Pouchet et Saint-Ouen, précédemment inscrit au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), devrait ne pas être retenu dans la nouvelle géographie prioritaire. Tout comme l'ensemble des quartiers sortant de la géographie prioritaire, il continuera cependant à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (77% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

La lutte contre l'habitat indigne reste une préoccupation majeure dans le 17^e arrondissement. Cela signifie aussi qu'il faudra intervenir en amont des situations de dégradation.

Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 36 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

Dans le secteur des Epinettes, une OPAH était en cours lors de l'adoption du PLH en mars 2011 : elle mettait l'accent sur la mise aux normes des logements, avec un objectif spécifique de lutte contre les termites. L'OPAH s'est achevée en 2012. Au regard du nombre important d'immeubles vétustes situés dans ce quartier, une nouvelle OPAH a été lancée sur le même secteur pour la période 2012-2015.

Par ailleurs, la surveillance des nombreux hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 17^e arrondissement sera maintenue (51 hôtels meublés et 17 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 17^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

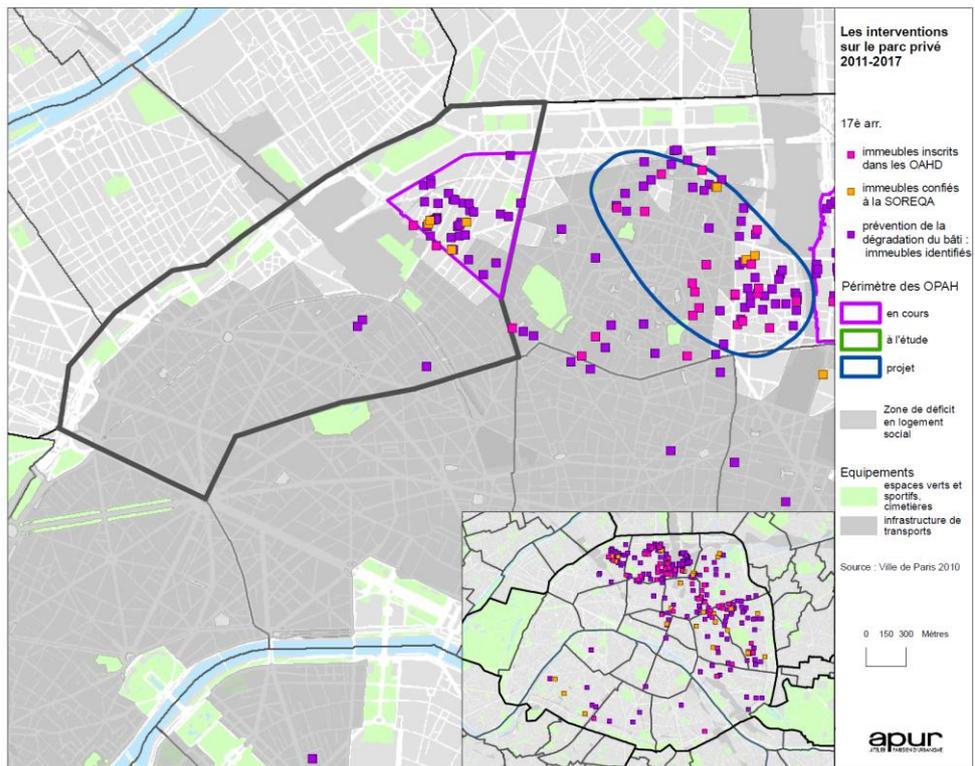
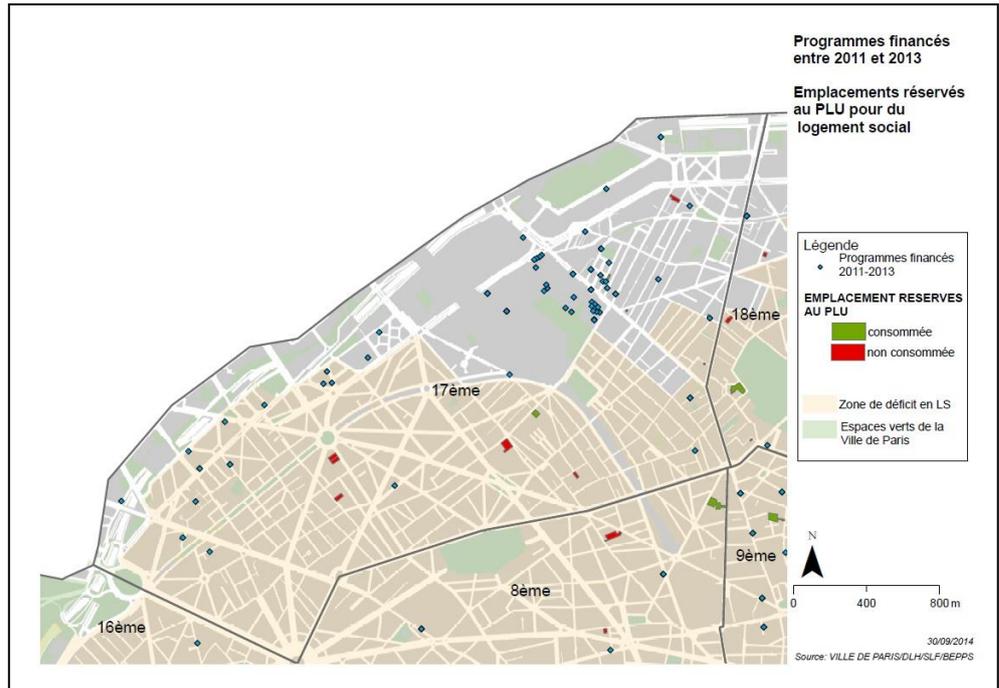
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 17^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



18^e arrondissement

Dans le 18^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, notamment sociaux, en cherchant à diversifier l'offre, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 18^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier significatif à même de favoriser la construction de logements et de participer significativement à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourde, à l'image des secteurs d'aménagement du projet Paris Nord Est (Chapelle International, Gare des Mines/Fillette...).

En parallèle à ces opérations d'aménagement exceptionnelles qui s'inscrivent pour certaines d'entre elles dans des calendriers opérationnels de moyen-long terme, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés ou mixtes, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants, par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes,

Poursuivre la production de logements sociaux

Le 18^e arrondissement compte un nombre important de logements sociaux mais est encore déficitaire : la part de logements sociaux est de 20%, soit 20 670 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. Le quart sud-ouest de l'arrondissement, autour du quartier de Montmartre, se trouve encore dans la zone de déficit en logement social et y restera pendant la durée du Programme local de l'habitat.

Au regard des caractéristiques sociales de cet arrondissement marqué par la présence importante de populations modestes voire en situation de précarité (plus de 13 000 demandeurs de logement social), de l'existence d'un important parc privé social de fait « vétuste » et des objectifs définis dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Directeur de la région Ile-de-France, la poursuite du développement de l'offre de logement social dans le 18^e arrondissement constituera un objectif prioritaire pour ce Programme local de l'habitat.

Au cours de l'année 2013, 650 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 1 797 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. En 2014, ce sont environ 950 logements qui devraient être financés. 2 800 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011 – 2016 avec pour objectif de dépasser largement ce nombre plancher. Sur la période 2011-2013, ce sont 1260 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit donc être poursuivi pour résorber le déficit en logement social de l'arrondissement et contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

A cette fin, toutes les voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Dans cette optique également, les possibilités d'optimisations foncières seront systématiquement étudiées pour les emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat, particulièrement importants dans

l'arrondissement (sites ferroviaires et RATP, emprises du Ministère de la Défense...), seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

L'appropriation publique d'un certain nombre d'immeubles du parc social de fait, parfois dégradés voire insalubres, ainsi que d'hôtels meublés dangereux encore relativement présents sur l'arrondissement, s'accompagnera systématiquement de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou d'équipements publics.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement :
 - La principale opération d'aménagement de l'arrondissement, Chapelle International, permettra de créer à terme près de 450 logements sociaux et autant de logements privés, dont seule une partie pourra être financée dans le cadre de l'actuel PLH. En outre, au cours du Programme local de l'habitat ont été livrés les programmes de foyer d'accueil pour personnes handicapées (FPH), d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et de logements sociaux familiaux du secteur d'aménagement de la rue des Poissonniers dont le financement est intervenu en 2010.
 - La poursuite de la mise en œuvre du Grand Projet de Renouveau Urbain des Portes des 17^e et 18^e arrondissement s'est accompagnée du financement et de la réalisation de plusieurs programmes de logements sociaux, îlot Binet (84 logements livrés et 50 logements en cours de travaux), îlot Croisset (75 logements à financer). Ceux de la Porte des Poissonniers sont encore en phase d'études.
 - La programmation de l'opération Paris Nord Est Elargi, pour les phases Ordener-Poissonniers, Gares des Mines, Porte de la Chapelle et entrepôts Ney, n'est pas encore actée mais ces phases pourraient occasionner la production d'environ 1 200 logements sociaux supplémentaires à terme.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 19 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. 9 parcelles ont été mobilisées dont, depuis 2011, 4 parcelles ayant permis le financement de 232 logements sociaux, pour un potentiel restant de 447 logements sociaux. La règle des 25 % a permis de financer 8 logements sociaux supplémentaires. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Mobilisation du foncier public : des études sont engagées sur les possibilités d'optimisation foncière des emprises appartenant à la Ville de Paris ou aux bailleurs sociaux. Nombre de ces emprises se situent dans les opérations d'aménagement évoquées.
- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 517 logements sociaux ont été financés par ce biais et 259 sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement pour permettre d'y implanter davantage de logements sociaux.
- Le 18^e arrondissement présente la caractéristique de disposer de nombreux terrains susceptibles de muter vers du logement. En dehors des réserves inscrites au PLU, un certain nombre d'opérations sont engagées directement par des promoteurs privés qui permettent, par le biais de la règle des 25 % de logements sociaux inscrite au PLU, de produire des opérations de logements sociaux en VEFA complémentaires.

2. Répondre à la diversité des besoins

Privilégier les logements familiaux

Une priorité sera donnée à la production de logements familiaux dans cet arrondissement.

En fonction des opportunités foncières ou immobilières et de l'environnement urbain de certains quartiers, des programmes thématiques de résidences pour jeunes actifs, de logements pour étudiants, de résidences sociales pour publics démunis et des opérations à destination des personnes en situation de handicap ou des personnes âgées dépendantes pourront également être développés sur le territoire de l'arrondissement. Une attention particulière sera portée à la poursuite du développement de l'offre de logements pour étudiants dans l'arrondissement dans la perspective de l'arrivée du Campus Condorcet.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et des centres d'hébergement

Dans le même temps, la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants se traduira par la réhabilitation et la restructuration en résidence sociale du foyer Marc Séguin.

Le Programme local de l'habitat sera l'occasion de poursuivre les opérations visant l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et les CHRS et d'identifier les besoins à venir à ce sujet.

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 18^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées (PLUS / PLAI / PLS). L'équilibre entre les différents types de financement sera arrêté pour chaque opération en fonction de la taille du projet et de sa localisation au sein d'un arrondissement présentant une grande diversité de situations urbaines.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers

Plusieurs quartiers du 18^e arrondissement devraient s'inscrire dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et bénéficier de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie prévues dans le Contrat de Ville 2015-2020. Il s'agit des quartiers Porte de Montmartre-Porte des Poissonniers-Moskova, Emile Blémont, La Chapelle-Evangile, Goutte d'Or et Porte de la Chapelle-Porte d'Aubervilliers (à cheval sur le 19^e). Les secteurs précédemment inscrits au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), mais non conservés dans la nouvelle géographie prioritaire, continueront à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

Par ailleurs, dans la continuité de la convention en voie d'achèvement signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sur les Portes Montmartre, Pouchet, Clignancourt, la Ville de Paris a souhaité candidater au NPNRU pour un périmètre s'étendant de la Porte Montmartre à la Porte d'Aubervilliers, au titre des opérations d'intérêt national. Ce

secteur constituera une priorité de l'action municipale pour la durée du Programme local de l'habitat.

De même, dans le cadre des dossiers d'intérêt régional, la Ville candidate au NPNRU pour un secteur comprenant le sud du quartier de la Goutte d'Or, afin de remédier à certains dysfonctionnements urbains au sein d'un périmètre ayant fait l'objet d'une vaste opération de lutte contre l'insalubrité au cours des années 90.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Compte tenu de l'ancienneté du bâti (72% des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris), les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti parisien ...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les occupant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Les immeubles de l'OPAH La Chapelle, achevée en 2011, font l'objet d'un suivi de la part des services de la Ville pour veiller au bon achèvement des programmes de travaux.

En outre, une OPAH Renouveau Urbain a été lancée en 2010 sur le secteur Belliard Doudeauville qui concentre un nombre important d'immeubles vétustes dont certains sont particulièrement dégradés.

Enfin, dans le prolongement des interventions publiques sur les quartiers Chapelle, Goutte d'Or / Château Rouge et Belliard / Doudeauville, l'opportunité de conduire une OPAH dans cet arrondissement pour traiter les poches d'insalubrité résiduelles sera examinée au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat.

La lutte contre l'habitat indigne reste une préoccupation majeure dans le 18e arrondissement. Cela signifie aussi qu'il faudra intervenir en amont des situations de dégradation.

Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 88 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

Par ailleurs, la surveillance des très nombreux hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 18e arrondissement sera maintenue (96 hôtels meublés

et 15 hôtels de tourisme au 1er janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

L'arrondissement poursuivra son action-pilote en termes de suivi des hôtels meublés parisiens et d'amélioration de l'organisation des modalités d'hébergement social dans ces établissements.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 18e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétiques, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

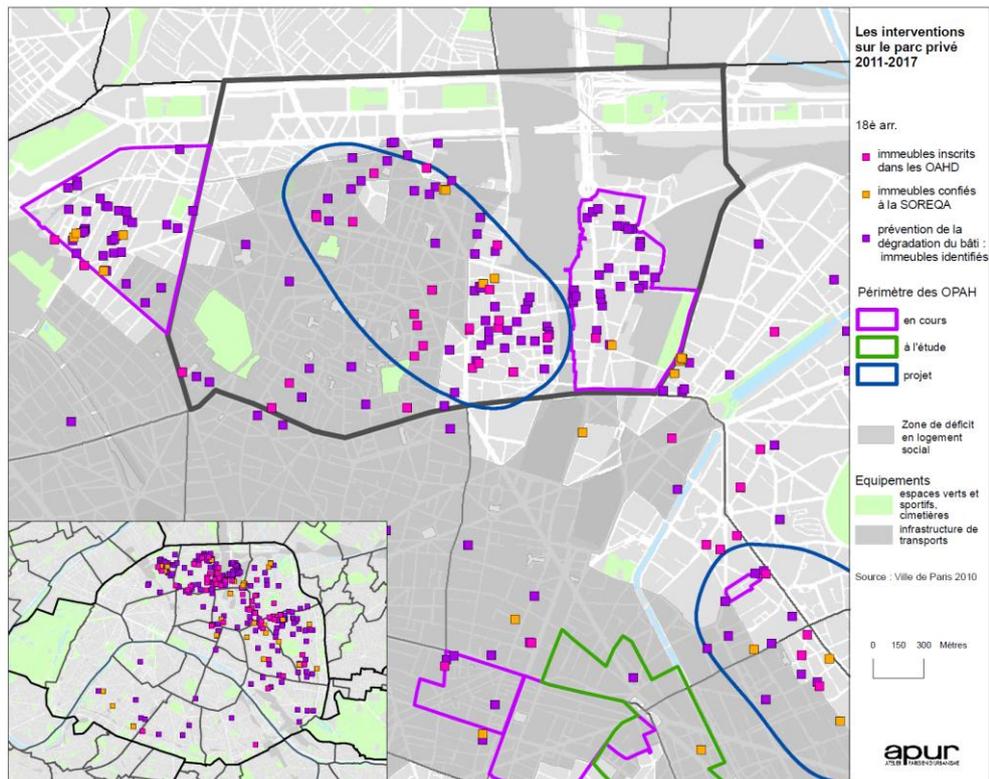
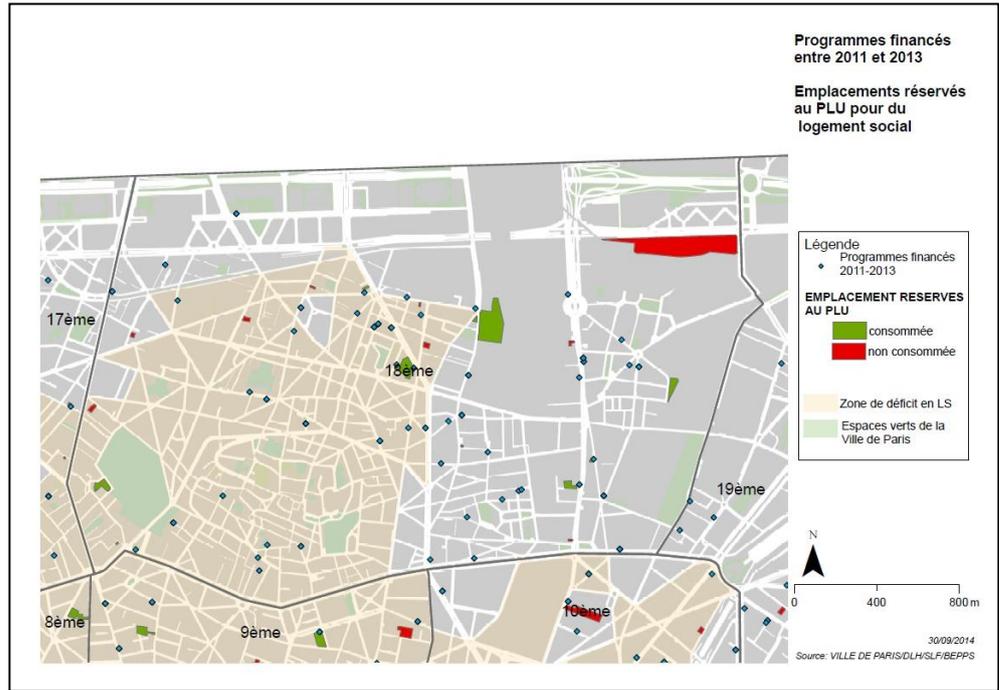
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 18e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



19^e arrondissement

Dans le 19^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, en cherchant à diversifier l'offre, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 19^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier significatif à même de favoriser la construction de logements et de participer à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourdes.

Plusieurs opérations d'aménagement de la ville (Paris Nord Est Elargi, avec les phases Claude Bernard, MacDonald) devraient participer ainsi à cet objectif de production. Le partenariat engagé avec les communes limitrophes impactées par ces projets et elles-mêmes engagées dans de vastes programmes d'aménagement aux portes de Paris devra être poursuivi voire renforcé.

Au-delà de ces nouveaux quartiers, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial voire par la mutation vers du logement de locaux d'activités obsolètes.

Poursuivre la production de logements sociaux

Le 19^e fait partie des 3 arrondissements parisiens qui ont dépassé le seuil de 25% de logements sociaux. Il s'agit de l'arrondissement qui compte le plus de logements sociaux, avec 37,3%, soit 32 041 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. C'est aussi le seul arrondissement qui est tout entier en dehors de la zone de déficit en logement social. Cette situation pourra évoluer pendant la durée du Programme local de l'habitat, la modification en cours du PLU devant permettre de redéfinir la zone de déficit en logement social selon le nouveau taux à atteindre de 25%.

Compte tenu de l'ampleur des besoins en logements sociaux sur Paris, la ville entend poursuivre le développement d'une offre de logement social dans cet arrondissement au cours du Programme local de l'habitat en veillant à inscrire ce développement dans une logique de mixité sociale à l'échelle des quartiers.

Dans cette optique, la production de logements sociaux se fera prioritairement dans les nouveaux quartiers en construction (Paris Nord Est Elargi, ...), au travers des opérations de renouvellement urbain ou de traitement de l'insalubrité résiduelle du bâti de cet arrondissement ainsi que sur les terrains faisant l'objet d'une réserve pour logement au Plan Local d'Urbanisme.

L'appropriation publique d'un certain nombre d'immeubles du parc social de fait, parfois dégradés voire insalubres, ainsi que d'hôtels meublés dangereux encore relativement présents sur l'arrondissement, s'accompagnera systématiquement de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou d'équipements publics.

L'ensemble des voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration, ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Les possibilités d'optimisations foncières de certaines emprises appartenant à la Ville de Paris ou à des bailleurs sociaux seront également étudiées. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat ou de muter vers du logement seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

Au cours de l'année 2013, 542 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 3 070 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014, ce sont près de 550 logements sociaux supplémentaires qui devraient être financés dans l'arrondissement. 1 340 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016, constituant ainsi l'objectif plancher pour le Programme local de l'habitat. Sur la période 2011-2013, ce sont 2360 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit cependant être poursuivi pour contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement :
 - La période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat est marquée par la livraison de l'ensemble des programmes de logements, notamment sociaux, de la ZAC Claude Bernard et du projet de reconversion de l'entrepôt Macdonald, qui permettra de créer près de 640 logements sociaux entre 2011 – 2015. Cela représente au total près de 900 logements sociaux.
 - La programmation de l'opération Paris Nord Est Elargi, pour les phases Ministère de l'Intérieur (Porte de la Villette), entrepôts Bertrand et du triangle Eole - Evangile, n'est pas encore actée mais ces phases pourraient occasionner la réalisation de logements sociaux, intégrés dans une programmation mixte sociale - privée.
 - L'ensemble des programmes de logements de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) Ourcq – Jaurès seront livrés au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat ; 419 logements sociaux y sont prévus dont 317 livrés et 102 en construction.
 - Enfin le traitement des 4 foyers de travailleurs migrants, Romainville, Hautpoul, Crimée Lorraine et Bellot occasionnera la production de plus de 430 logements sociaux.

- Réserves inscrites au PLU : 6 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 220 logements, pratiquement tous sociaux. 3 parcelles ont été mobilisées dont, depuis 2011, 2 parcelles ayant permis le financement de 226 logements sociaux, pour un potentiel restant de 42 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.

- Mobilisation du foncier public : des études sont engagées sur les possibilités d'optimisation foncière de plusieurs emprises appartenant à l'Etat, la Ville de Paris ou à des bailleurs sociaux. Ainsi, la cession d'un immeuble de l'Etat rue de la Mouzaïa devrait permettre la programmation de 284 logements en 2014.

- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 229 logements sociaux issus de préemptions ont été financés et 42 sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement notamment dans les secteurs les plus faiblement dotés en logements sociaux.

2. Répondre à la diversité des besoins

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 19^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées. Toutefois, au regard des caractéristiques de cet arrondissement, les logements sociaux familiaux créés seront en priorité des logements financés en PLS.

Les logements destinés aux étudiants et jeunes travailleurs ainsi qu'aux personnes âgées dépendantes seront également privilégiés dans une logique de diversification de l'offre de logement social et de mixité générationnelle.

La mixité des financements (PLAI / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement

Dans le cadre de la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, les foyers La Commanderie et David d'Angers ont fait l'objet d'une réhabilitation et d'une restructuration en résidence sociale. Les foyers Bellot, Romainville et Hautpoul feront l'objet d'un traitement similaire. Par ailleurs, le traitement du foyer Riquet est à l'étude.

Le Programme local de l'habitat sera aussi l'occasion de poursuivre les opérations visant l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et les CHRS et d'identifier les besoins à venir à ce sujet.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers de la politique de la Ville

Six quartiers du 19^e arrondissement devraient s'inscrire dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et bénéficier de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie prévues dans le Contrat de Ville 2015-2020 : Stalingrad Riquet, Michelet- Alphonse Karr-Barbanègre, Danube-Solidarité, Algérie, Chauffourniers, Compans-Pelleport (à cheval sur le 20^{ème}). Les secteurs précédemment inscrits au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), mais non conservés dans la nouvelle géographie prioritaire, continueront à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

La Ville a de plus candidaté pour que le secteur des Orgues de Flandres bénéficie, dans le nouveau cadre du NPNRU, des aides de l'ANRU au titre des opérations d'intérêt national.

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Le parc de logements de l'arrondissement est relativement récent, comparé à celui de Paris dans son ensemble (38% seulement des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris). Les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront en s'efforçant de tenir compte des difficultés propres aux

différents âges du bâti. Comme dans l'ensemble de la capitale, Priorité sera donnée aux interventions visant à l'amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

Lutter contre l'habitat indigne signifie aussi intervenir en amont des situations de dégradation. Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 33 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

L'opportunité de conduire une nouvelle OPAH dans le secteur du Grand Belleville (territoire aux frontières des 10^e, 11^e, 19^e et 20^e arrondissements), éventuellement de type « renouvellement urbain », sera examinée au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat compte tenu de la présence d'un important parc de logements anciens vétustes et de qualité médiocre.

Par ailleurs, la surveillance des hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 19^e arrondissement sera maintenue (28 hôtels meublés et 8 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidence sociale ou structure d'hébergement.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 19^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

Afin d'aller plus loin dans la démarche d'incitation du parc privé à réaliser des travaux d'économie d'énergie, une OPA thermique du bâtiment dans le 19^e arrondissement a été lancée au début de l'année 2014, en raison du nombre important d'immeubles identifiés comme énergivores et au regard du profil socio-économique modeste d'une part significative des habitants.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

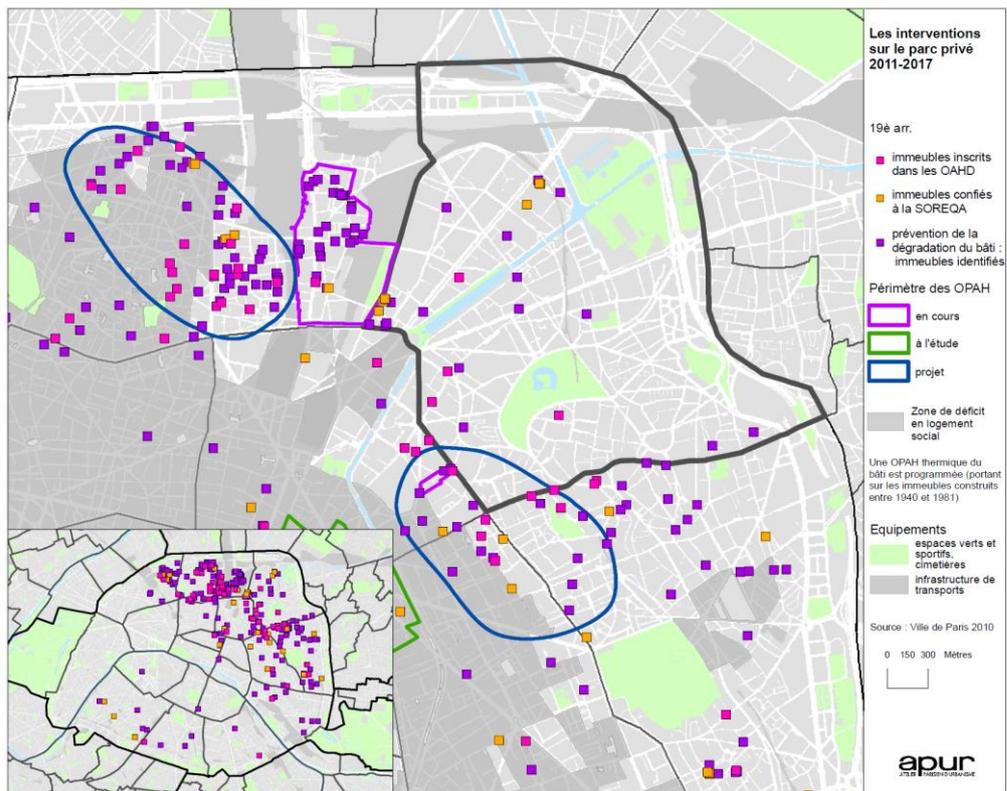
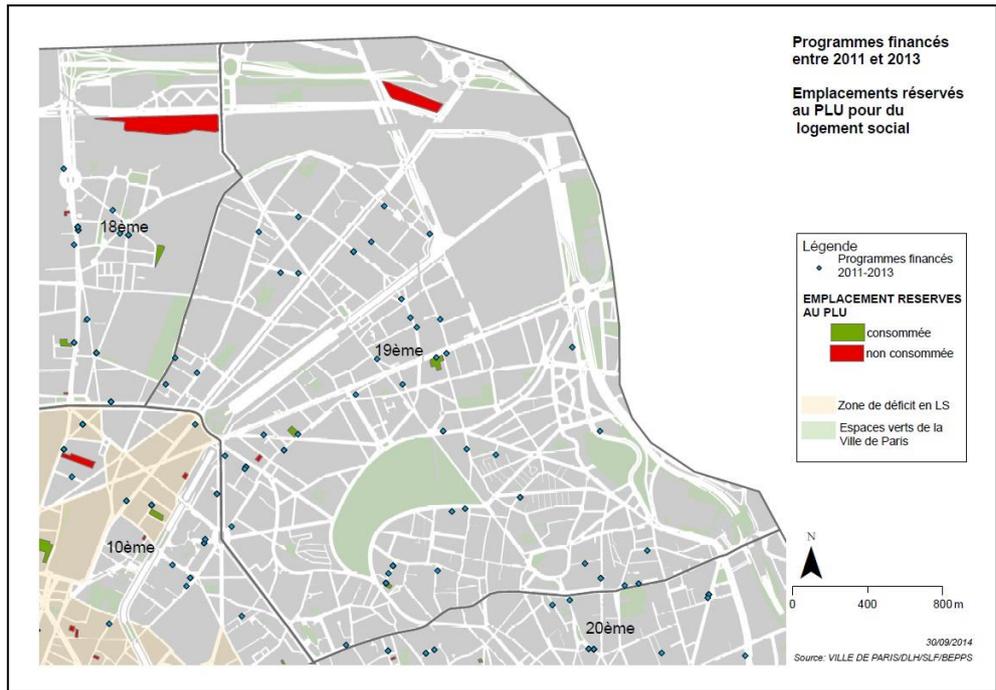
Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 19^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an. Compte tenu des caractéristiques techniques d'une partie du patrimoine locatif social du 19^e arrondissement, une mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur l'arrondissement sera recherchée afin d'engager un nombre significatif de projets de réhabilitation « Plan Climat » d'immeubles de logement social sur la période du Programme local de l'habitat.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.



20^e arrondissement

Dans le 20^e arrondissement, comme dans l'ensemble de la capitale, les principaux enjeux en matière de logement de 2011 à 2016 seront de poursuivre les efforts pour accroître l'offre de logements, en cherchant à diversifier l'offre, et d'améliorer le parc existant en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique et du développement durable.

1. Augmenter l'offre de logements

Développer le parc de résidences principales

Comme la plupart des arrondissements périphériques de la capitale, le 20^e arrondissement dispose encore d'un potentiel foncier significatif à même de favoriser la construction de logements, d'équipements publics, de locaux d'activités et d'espaces verts et de participer à l'objectif de 4 500 logements construits par an fixé par le SDRIF. La mutation d'une partie de ce foncier peut toutefois être tributaire du déménagement ou de la rationalisation des activités en place ainsi que d'opérations préalables d'aménagement et/ou de dépollution particulièrement lourdes.

Plusieurs opérations d'aménagement de la Ville (Paul Meurice, Porte de Vincennes) devraient participer ainsi à cet objectif de production. Le partenariat engagé avec les communes limitrophes impactées par ces projets et elles-mêmes engagées dans de vastes programmes d'aménagement aux portes de Paris devra être poursuivi voire renforcé.

Au-delà de ces nouveaux quartiers, la Ville encouragera le développement d'opérations nouvelles de logements, sociaux ou privés, notamment par l'optimisation foncière du parcellaire et du bâti existants ou par le renouvellement des éléments bâtis sans enjeu patrimonial.

Poursuivre la production de logements sociaux

Le 20^e fait partie des 3 arrondissements parisiens qui ont dépassé le seuil de 25% de logements sociaux. La part de logements sociaux est de 31,2%, soit 30 205 logements SRU au 1^{er} janvier 2013. La majeure partie de l'arrondissement se trouve en dehors de la zone de déficit en logement social.

Compte tenu de l'ampleur des besoins en logements sociaux sur Paris, la ville entend poursuivre le développement d'une offre de logement social dans cet arrondissement au cours du Programme local de l'habitat en veillant à inscrire ce développement dans une logique de mixité sociale à l'échelle des quartiers.

Dans cette optique, la production de logements sociaux se fera prioritairement dans les nouveaux quartiers en construction (Paul Meurice, Porte de Vincennes), au travers des opérations de renouvellement urbain ou de traitement de l'insalubrité résiduelle du bâti de cet arrondissement ainsi que sur les terrains faisant l'objet d'une réserve pour logement au Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des voies permettant de créer des logements sociaux seront exploitées et notamment l'usage du droit de préemption urbain qui permet l'acquisition de terrains, d'immeubles existants à usage d'habitation ou à usage mixte habitat-activités en vue de la réalisation d'opération d'acquisition – conventionnement ou d'acquisition – amélioration,

ainsi que d'immeubles à usage d'activités, bureaux notamment, pour des opérations de transformation en logement social par changement de destination.

Les possibilités d'optimisations foncières de certaines emprises appartenant à la Ville de Paris ou à des bailleurs sociaux seront également étudiées. Les biens de l'Etat ou de ses établissements publics susceptibles d'être libérés et cédés sur la période du Programme local de l'habitat ou de muter vers du logement seront en outre analysés et étudiés afin d'évaluer leur potentiel de transformation en logements.

L'appropriation publique d'un certain nombre d'immeubles du parc social de fait, voire insalubres ou dégradés, encore relativement présents dans l'arrondissement, principalement dans le quartier des Epinettes, s'accompagnera systématiquement de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou d'équipements publics.

Au cours de l'année 2013, 1 422 logements sociaux ont été livrés. Au 1^{er} janvier 2014, 2 619 logements sociaux déjà financés restaient à livrer. Pour 2014 ce sont environ 670 logements sociaux supplémentaires qui devraient être financés dans l'arrondissement. 1 300 logements sociaux avaient été identifiés et programmés pour la période 2011-2016, constituant ainsi l'objectif plancher pour le Programme local de l'habitat. Sur la période 2011-2013, ce sont 2211 logements sociaux qui ont été financés. L'objectif de production doit cependant être poursuivi pour contribuer significativement à l'accroissement de l'offre de logement social de la capitale.

Sont d'ores et déjà identifiées et programmées les opérations suivantes :

- Opérations d'aménagement :
 - L'opération d'aménagement Paul Meurice prévoit la création à terme d'environ 315 logements dont 250 sociaux. Les dates de livraison des logements vont s'échelonner de 2017 à 2019 ;
 - L'opération de la Porte de Vincennes permettra de créer environ une centaine de logements sociaux étudiants dans les prochaines années ;
 - La programmation des opérations de la Porte de Montreuil et Python Duvernois n'est pas encore actée mais pourrait permettre de produire environ à terme 280 logements sociaux supplémentaires, dont 68 seront réalisés d'ici à 2016.
 - S'y ajoutent près de 230 logements sociaux issus des concessions d'aménagement visant le traitement de l'insalubrité, notamment à travers les opérations Vignoles-Est et Fréquel Fontarabie, dont les derniers logements sociaux ont été livrés en 2014.
 - Enfin le traitement des 3 foyers de travailleurs migrants Amandiers, Retrait et La Duée, occasionnera la production de près de 440 logements sociaux.
- Réserves inscrites au PLU et « règle des 25% » : 7 parcelles sont inscrites au PLU comme réserves pour créer de nouveaux logements dans l'arrondissement. Elles représentent un potentiel de 138 logements sociaux. Au cours de la période 2011-2016, l'objectif sera de mobiliser un maximum de réserves identifiées au PLU afin d'engager des opérations attendues par les acteurs locaux. Ces parcelles ont été en effet identifiées grâce à un travail partenarial avec les habitants et acteurs de ces quartiers. Pour certaines, elles comprennent à la fois un programme de logements sociaux et aussi un équipement public très attendu. 2 parcelles ont été mobilisées depuis 2011, permettant le financement de 70 logements sociaux. Le potentiel restant est de 68 logements sociaux. De nouvelles réserves pourraient être identifiées à l'occasion de la prochaine modification du PLU.
- Mobilisation du foncier public : des études sont engagées sur les possibilités d'optimisation foncière de plusieurs emprises appartenant à la Ville de Paris ou à des bailleurs sociaux, à l'exemple de l'opération Davout-Lagny où 71 logements sociaux seront réalisés d'ici à 2016.

- Acquisitions d'immeubles : sur 2011-2013, 247 logements sociaux issus de préemptions ont été financés par ce biais et 14 sont prévus en 2014. La politique de préemption sera poursuivie dans cet arrondissement notamment dans les secteurs déficitaires en logement sociaux.

2. Répondre à la diversité des besoins

Rechercher un équilibre entre les différentes catégories de logements

Les actions mises en œuvre dans le cadre du Programme local de l'habitat viseront aussi à favoriser la mixité et la diversité sociales.

Dans le 20^e arrondissement, l'ensemble des catégories de financement des logements sociaux seront mobilisées. Toutefois, au regard des caractéristiques de cet arrondissement, les logements sociaux familiaux créés seront en priorité des logements financés en PLS dans les secteurs comportant déjà un pourcentage élevé de logements sociaux. Les logements destinés aux étudiants et jeunes travailleurs ainsi qu'aux personnes âgées dépendantes seront également privilégiés dans une logique de diversification de l'offre de logement social et de mixité générationnelle. Parallèlement, face au vieillissement de la population du parc social, il faudra veiller à l'accessibilité des logements dits familiaux.

La mixité des financements (PLA I / PLUS / PLS) sera privilégiée dans les opérations de plus de 15 logements, en tenant compte des caractéristiques du parc de logements déjà existants situés à proximité afin de permettre une diversité sociale.

Achever le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et l'humanisation des centres d'hébergement

Parallèlement, la poursuite du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants se traduira par la réhabilitation et la restructuration en résidences sociales des foyers Mûriers, Amandiers -Troènes dans un premier temps et Retrait dans un deuxième temps. Le traitement du foyer la Duée (Adoma) est en cours. Cette opération a pu être engagée grâce notamment au relogement de ses résidents au sein du site d'hébergement tiroir de la route des Fortifications à Paris 12^{ème}

Le Programme local de l'habitat sera l'occasion de poursuivre les opérations visant l'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et les CHRS et d'identifier les besoins à venir à ce sujet. A ce titre, le centre d'hébergement d'urgence Stendhal (CASVP) sera démoli puis reconstruit au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat.

3. Améliorer la qualité de vie dans les quartiers de la politique de la ville

Quatre quartiers du 20^e arrondissement devraient s'inscrire dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville et bénéficier de l'ensemble des actions de renouvellement urbain et d'amélioration de la qualité de vie prévues dans le Contrat de Ville 2015-2020. Il s'agit des quartiers Grand Belleville (à cheval sur le 10^e et le 11^e), Compans-Pelleport (à cheval sur le 19^e), Porte de Montreuil-Porte de Bagnolet et Saint-Blaise. Les secteurs précédemment inscrits au Contrat Urbain de cohésion sociale (2007-2014), mais non conservés dans la nouvelle géographie prioritaire, continueront à faire l'objet d'une veille active au titre de la politique de la ville et à bénéficier à ce titre des actions prévues pour ces quartiers par le PLH.

Par ailleurs, la Ville de Paris a souhaité candidater au NPNRU pour un périmètre s'étendant de la Porte de Montreuil à la Porte de Bagnolet (Python-Duvernois), au titre des opérations

d'intérêt national. Ce secteur constituera une priorité de l'action municipale pour la durée du Programme local de l'habitat.

De même, dans le cadre des dossiers d'intérêt régional, la Ville candidate au NPNRU pour le secteur Saint-Blaise.

Le Programme local de l'habitat sera marqué par la mise en œuvre de l'opération Saint Blaise où une cinquantaine de logements ont été démolis et où 350 logements sont ou seront réhabilités, l'engagement de l'opération de la Porte de Montreuil, le lancement de l'opération de requalification du patrimoine Python Duvernois (RIVP) à la Porte de Bagnolet, l'engagement de la première phase du programme d'aménagement de la Porte de Vincennes (à cheval sur les arrondissements 12 et 20) et la réalisation de plusieurs opérations de réhabilitation « Plan Climat ».

4. Améliorer le parc en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique :

Le parc de logement de l'arrondissement est relativement récent comparé à celui de Paris dans son ensemble (44% seulement des logements de l'arrondissement se trouvent dans des immeubles construits avant 1949, contre 63% à Paris). Les actions d'amélioration du parc de logements existant se poursuivront en s'efforçant de tenir compte des difficultés propres aux différents âges du bâti. Comme dans l'ensemble de la capitale, priorité sera donnée aux interventions visant à améliorer les performances énergétiques des logements dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Climat parisien et de la lutte contre la précarité énergétique.

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et prévenir la dégradation du bâti...

Les actions visant l'amélioration du bâti se poursuivront dans l'arrondissement, au travers des opérations d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH), qui permettent d'accompagner et d'aider financièrement les (co)propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration dans des immeubles en mauvais état identifiés sur l'ensemble du territoire parisien. Les OAH chercheront à intégrer dans la lutte contre l'insalubrité la dimension développement durable et les économies d'énergie. Devront notamment être prises en compte les problématiques de ventilation, de suppression des ponts thermiques et de qualité de l'air intérieur qui constituent des enjeux essentiels pour la salubrité et la qualité des logements.

Ces actions viseront notamment les immeubles du parc social de fait les plus dégradés.

Dans les cas où les dispositifs d'aide aux propriétaires privés seraient inopérants sur des immeubles présentant des risques pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, la Ville de Paris examinera la possibilité de conforter l'occupation sociale de ces immeubles en les acquérant et les transformant après travaux en logements sociaux.

La lutte contre l'habitat indigne reste une préoccupation majeure dans le 20^e arrondissement. Cela signifie aussi qu'il faudra intervenir en amont des situations de dégradation.

Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place à Paris. Il est utilisé pour repérer les immeubles privés qui rencontrent des difficultés, susceptibles de conduire à terme à un processus de dégradation. Les immeubles une fois repérés font l'objet d'une surveillance particulière de la part des services techniques de la Ville de Paris et sont inscrits au besoin dans des dispositifs opérationnels.

En 2013, 44 immeubles de l'arrondissement ont été repérés comme présentant un risque de dégradation.

De plus, les caractéristiques du 20^e arrondissement contribuent à la dégradation du bâti de par sa nature et la composition du sous-sol : présence de glaises vertes, relief et forte pente de terrains, bâtiments avec fondations peu profondes, détournement des rigoles par la construction de parkings, aqueduc, etc. Ces données seront prises en compte afin d'éviter que des copropriétés privées se retrouvent du jour au lendemain en situation de difficulté et deviennent des copropriétés dégradées.

L'opportunité de conduire une nouvelle OPAH dans le secteur du Grand Belleville (territoire aux frontières des 10^e, 11^e, 19^e et 20^e arrondissements), éventuellement de type « renouvellement urbain », sera examinée au cours de la période de mise en œuvre du Programme local de l'habitat compte tenu de la présence d'un important parc de logements anciens vétustes et de qualité médiocre. Cette OPAH devra comporter un volet relatif à l'amélioration énergétique du bâti renforcé.

Par ailleurs, la surveillance des nombreux hôtels meublés et de tourisme pratiquant de l'hébergement social présents dans le 20^e arrondissement sera maintenue (50 hôtels meublés et 9 hôtels de tourisme au 1^{er} janvier 2014). Les hôteliers qui souhaitent mettre aux normes et améliorer le confort de leur hôtel pourront être soutenus.

A l'inverse, des procédures d'acquisitions publiques seront engagées quand les hôteliers ne réaliseront pas de travaux, malgré les arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative. Certains hôtels ainsi acquis pourront être transformés en maison-relais / résidences sociales ou structures d'hébergement en fonction du quartier dans lequel ils sont situés, en veillant à s'inscrire dans une logique de mixité dans les quartiers.

...et améliorer les performances énergétiques des logements.

Mobiliser l'Agence parisienne du climat et le Programme d'intérêt général « Copropriétés Objectif Climat »

Dans le cadre du programme d'intérêt général « Copropriété Objectif Climat » (PIG COC), mis en place à titre expérimental en 2008 sur tout Paris, les copropriétés du 20^e arrondissement qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.) peuvent bénéficier d'aides financières pour la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi et d'un accompagnement par des conseillers spécialisés.

En complément, un travail statistique sur tous les immeubles parisiens sera conduit en 2015 pour identifier les immeubles qui présentent les indicateurs les plus négatifs en termes de consommation énergétique, au regard de divers critères tels que l'époque de construction, la consommation d'énergie (si celle-ci peut être mesurée), le système de chauffage...

Une opération visant la rénovation énergétique d'immeubles de logements privés, dite Plan « 1000 immeubles », sera lancée sur l'ensemble du territoire parisien au cours de la mise en œuvre du PLH (voir sur ce point l'action 4.2.1 du programme d'actions).

L'Agence parisienne du climat et la Mairie du 20^e arrondissement participeront activement à l'information et à la sensibilisation des habitants de l'arrondissement sur les comportements associés aux économies d'énergie.

Faire du parc social un exemple en matière de développement durable

Les opérations d'amélioration dans le parc social seront conduites en recherchant un haut niveau de performance environnementale : les programmes de réhabilitation lourde s'efforceront d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m²/an.

Compte tenu des caractéristiques techniques d'une partie du patrimoine locatif social du 20^e arrondissement, une mobilisation de l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur l'arrondissement sera recherchée afin d'engager un nombre significatif de projets de réhabilitation « Plan Climat » d'immeubles de logement social sur la période du Programme local de l'habitat. La rénovation par étape de certains immeubles s'accompagnera de la définition de stratégies de réhabilitation visant à optimiser les investissements nécessaires. Ainsi, les premières interventions sur le bâti ne devront pas nuire ou contredire celles qui devront être faites à l'avenir.

Les bailleurs sociaux seront invités à étudier les possibilités de rénovation de certains HBM de l'arrondissement possédant des façades crépies. Les techniques utilisées feront la démonstration de la possibilité de rénover les immeubles occupés sans coûts prohibitifs. Dans la mesure du possible, un véritable travail de concertation et de participation sera mis en place avec les locataires pour toutes les opérations prévues.

Par ailleurs les nouveaux logements sociaux produits respecteront le cahier des charges environnemental défini dans le Plan Climat, notamment en matière de consommation énergétique.

Adapter les logements au dérèglement climatique et au risque de canicule

Les météorologues prévoient que des canicules comme celle de 2003 peuvent devenir courantes. La gravité de ces canicules est augmentée par le phénomène d'îlot de chaleur qui fait que la température en zone urbaine dense est supérieure de 2 à 5°C.

Un travail sera engagé en vue de mobiliser les bailleurs sociaux sur ces problématiques afin que les travaux de ravalement engagés intègrent des protections solaires (volets, stores, etc.) compatibles avec une bonne ventilation nocturne et que soit augmentée la végétalisation de leurs bâtiments et de leurs espaces extérieurs.

Réaliser des économies d'énergie, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre la pollution

Parallèlement à ses actions avec les copropriétés et les associations de locataires, la Mairie du 20^e arrondissement participera aux études du Laboratoire d'Hygiène de la Ville de Paris (LHVP) sur la qualité de l'air intérieur. La limitation des ventilations et l'élimination des courants d'air par l'étanchéité des bâtiments peuvent en effet dégrader l'air intérieur et générer des problèmes de santé.

La source d'énergie utilisée a une importance primordiale sur les émissions de gaz à effet de serre, mais aussi sur les polluants de l'air parisien. Les programmes de rénovation intégreront cette dimension en favorisant la conversion des chaudières vers des énergies moins polluantes.

