

# **Programme local de l'habitat**

## **2011-2016 modifié**

### **Programme d'actions**

**Février 2015**

# Sommaire

I.	<b>PREAMBULE</b> .....	5
II.	<b>LES ORIENTATIONS GENERALES</b> .....	6
III.	<b>LES ACTIONS</b> .....	18
	<b>AXE 1. ATTEINDRE DES OBJECTIFS VOLONTARISTES D’OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS</b> .....	19
	<b>Objectif 1. Elargir les possibilités de développement de l’offre de logements pour produire 4500 logements neufs par an</b> .....	22
	<i>Action 1.1.1. Développer des opérations d’aménagement</i> .....	23
	<i>Action 1.1.2. Mobiliser les réserves du PLU et poursuivre l’identification de nouvelles réserves</i> .....	25
	<i>Action 1.1.3. Favoriser le retour au logement des bureaux obsolètes</i> .....	27
	<i>Action 1.1.4. Mobiliser prioritairement le foncier disponible de l’Etat, des établissements publics, des bailleurs sociaux et de la Ville de Paris</i> .....	28
	<i>Action 1.1.5. Développer les projets de partenariats à l’échelle de la métropole parisienne</i> .....	30
	<i>Action 1.1.6. Promouvoir une architecture de qualité</i> .....	32
	<b>Objectif 2. Atteindre 25% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2025 et viser 30 % de logements sociaux existants et financés en 2030</b> .....	33
	<i>Action 1.2.1. Financer au moins 40 500 logements sociaux en assurant un équilibre entre les différentes catégories de logements produits et leur répartition géographique</i> .....	34
	<i>Action 1.2.2. Renforcer la production de logements sociaux au travers de la règle du PLU qui impose la réalisation d’une quotité minimale de logements sociaux en construction neuve</i> .....	37
	<i>Action 1.2.3. Poursuivre le développement de l’offre de logements sociaux dans les programmes d’aménagement</i> .....	39
	<i>Action 1.2.4. Poursuivre l’acquisition par la Ville et les bailleurs sociaux de terrains et d’immeubles privés</i> .....	40
	<i>Action 1.2.5. Développer le logement social en secteur diffus</i> .....	42
	<i>Action 1.2.6. Pour un plan de sauvegarde du parc de logement « social de fait »</i> .....	43
	<i>Action 1.2.7. Mobiliser le parc privé</i> .....	44
	<b>Objectif 3. Protéger le parc de résidences principales</b> .....	46
	<i>Action 1.3.1. Mettre en œuvre de façon dynamique les dispositions relatives aux changements d’usage des locaux d’habitation</i> .....	47
	<b>AXE 2. ADAPTER L’OFFRE NOUVELLE ET LE PARC EXISTANT A LA DIVERSITE DES BESOINS</b> .....	49
	<b>Objectif 1. Harmoniser les pratiques d’attribution et encourager les mutations</b> .....	51
	<i>Action 2.1.1. Harmoniser les pratiques d’attribution de logements entre bailleurs</i> .....	52
	<i>Action 2.1.2. Tendre vers une occupation du parc social adaptée à la situation des ménages, notamment par le développement des mutations au sein du parc social</i> .....	53
	<b>Objectif 2. Faciliter l’accès au logement et répondre aux besoins des personnes défavorisées</b> .....	56
	<i>Action 2.2.1. Attribuer des logements aux ménages défavorisés en accord avec le PDALPD</i> .....	57
	<i>Action 2.2.2. Créer de nouvelles résidences sociales dont des pensions de famille (ex maisons relais)</i> .....	59
	<i>Action 2.2.3. Mener à son terme la réhabilitation et la restructuration en résidences sociales des foyers de travailleurs migrants</i> .....	61
	<i>Action 2.2.4. Mener à son terme l’humanisation des structures d’hébergement d’urgence et créer de nouveaux centres de qualité</i> .....	63

<i>Action 2.2.5. Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire</i>	65
<b>Objectif 3. Maintenir et développer le parc de logements adaptés aux familles</b>	<b>67</b>
<i>Action 2.3.1. Favoriser la production de logements adaptés aux familles</i>	68
<i>Action 2.3.2. Favoriser l'accès au logement privé des familles du parc social</i>	69
<b>Objectif 4. Poursuivre l'effort pour le logement des classes moyennes</b>	<b>70</b>
<i>Action 2.4.1. Veiller à réserver les attributions de logements sociaux intermédiaires aux classes moyennes</i>	71
<i>Action 2.4.2. Développer une offre de logements locatifs à loyers intermédiaires</i>	72
<i>Action 2.4.3. Poursuivre la mise en œuvre du PPL et du PPR pour favoriser l'accession à la propriété</i>	73
<i>Action 2.4.4. Adapter le supplément de loyer de solidarité pour favoriser la mixité sociale</i>	74
<i>Action 2.4.5. Soutenir le dispositif d'encadrement des loyers parisiens</i>	76
<b>Objectif 5. Répondre aux besoins en logement des jeunes adultes</b>	<b>78</b>
<i>Action 2.5.1. Développer l'offre de résidences sociales pour jeunes</i>	79
<i>Action 2.5.2. Développer l'offre de résidences pour les étudiants</i>	81
<i>Action 2.5.3. Développer pour les jeunes et les étudiants, la colocation et les dispositifs de cohabitation intergénérationnelle</i>	82
<i>Action 2.5.4. Développer l'offre en direction des chercheurs</i>	84
<b>Objectif 6. Répondre aux besoins en logement des personnes âgées et des personnes handicapées</b>	<b>85</b>
<i>Action 2.6.1. Poursuivre les efforts pour adapter le parc social au vieillissement des occupants et le rendre accessible, y compris aux personnes handicapées</i>	86
<i>Action 2.6.2. Mobiliser les aides dans le parc privé pour favoriser l'adaptation des logements au vieillissement</i>	88
<i>Action 2.6.3. Poursuivre la création des EHPAD</i>	89
<i>Action 2.6.4. Développer les foyers d'accueil pour les personnes handicapées</i>	90
<i>Action 2.6.5. Mieux prendre en compte le handicap dans le traitement de la demande de logement</i>	92
<b>Objectif 7. Développer l'offre de logements et d'hébergement dans le domaine intercalaire</b>	<b>93</b>
<i>Action 2.7.1. Gérer efficacement les immeubles et logements provisoirement vacants de la Ville de Paris et des bailleurs sociaux</i>	94
<b>Objectif 8. Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements</b>	<b>96</b>
<i>Action 2.8.1. Développer l'habitat participatif à l'échelle de la métropole</i>	97
<b>Objectif 9. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage</b>	<b>99</b>
<i>Action 2.9.1. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage</i>	100

### **AXE 3. POURSUIVRE LES EFFORTS POUR UNE GESTION SOCIALE ADAPTEE DES DIFFERENTS PARCS DE LOGEMENTS** ..... 102

<b>Objectif 1. Prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement</b>	<b>104</b>
<i>Action 3.1.1. Renforcer l'information sur les dispositifs ainsi que la formation des services utilisateurs pour favoriser la prévention et l'accès aux droits</i>	105
<i>Action 3.1.2. Mettre en œuvre des actions d'accompagnement social adaptées à la situation des ménages et aux différents stades du parcours logement</i>	107
<i>Action 3.1.3. Poursuivre l'amélioration des dispositifs du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de Paris</i>	108
<i>Action 3.1.4. Consolider les partenariats pour mieux coordonner les actions de prévention des expulsions locatives</i>	109
<i>Action 3.1.5. Lutter contre la précarité énergétique</i>	111

<b>Objectif 2. Améliorer la qualité de vie dans le parc de logement social</b> .....	<b>114</b>
<i>Action 3.2.1. Améliorer la qualité de service rendu aux locataires du parc social</i> .....	<i>115</i>
<i>Action 3.2.2. Assurer le suivi de l'occupation du parc de logements sociaux des quartiers prioritaires</i>	<i>117</i>
<i>Action 3.2.3. Poursuivre le « baromètre des quartiers »</i> .....	<i>118</i>
<i>Action 3.2.4. Mettre en œuvre un partenariat avec les bailleurs et les partenaires en faveur des quartiers de la politique de la ville.</i> .....	<i>119</i>
<i>Action 3.2.5. Poursuivre et étendre la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité</i> .....	<i>121</i>

**AXE 4. POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU PARC DE LOGEMENT ET L'ADAPTER AUX OBJECTIFS DU PLAN CLIMAT ET AUX EXIGENCES DE L'ENVIRONNEMENT ..... 123**

<b>Objectif 1. Poursuivre la requalification du parc de logements privés et prévenir l'insalubrité</b> <b>125</b>	
<i>Action 4.1.1. Poursuivre la requalification du parc privé ancien en mobilisant les aides de l'Anah, tout en incitant à la pratique de loyers maîtrisés</i> .....	<i>126</i>
<i>Action 4.1.2. Repérer de manière préventive les immeubles en difficulté et intervenir de manière précoce avec l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHd)</i> .....	<i>128</i>
<i>Action 4.1.3. Poursuivre l'appropriation publique des immeubles les plus dégradés</i> .....	<i>130</i>
<i>Action 4.1.4. Inciter à la réhabilitation privée grâce aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (Opah)</i> .....	<i>132</i>
<i>Action 4.1.5. Poursuivre l'action coercitive</i> .....	<i>134</i>
<i>Action 4.1.6. Mieux réguler et améliorer le parc d'hôtels meublés parisiens</i> .....	<i>137</i>
<i>Action 4.1.7. Poursuivre la démarche d'amélioration de la connaissance du parc privé</i> .....	<i>140</i>
<b>Objectif 2. Améliorer la qualité environnementale du parc d'habitat privé parisien</b> .....	<b>141</b>
<b>Objectif 3. Poursuivre la requalification du parc social et améliorer sa performance environnementale</b> .....	<b>147</b>
<i>Action 4.3.1. Promouvoir un haut niveau de performance environnementale lors de la réhabilitation de logements sociaux</i> .....	<i>148</i>
<i>Action 4.3.2. Poursuivre la mise en œuvre d'exigences environnementales dans la production de nouveaux logements sociaux</i> .....	<i>150</i>
<i>Action 4.3.3. Poursuivre le renouvellement urbain, notamment dans les quartiers prioritaires</i> .....	<i>152</i>
<b>Objectif 4. Contribuer à une meilleure intégration et diffusion de l'approche environnementale dans le traitement du parc des logements parisiens</b> .....	<b>154</b>
<i>Action 4.4.1. Promouvoir l'amélioration des outils de diagnostic et de suivi</i> .....	<i>155</i>
<i>Action 4.4.2. Veiller à une meilleure intégration de l'environnement dans l'action des principaux acteurs</i>	<i>156</i>

# I. Préambule

Pour pouvoir répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale à Paris, les actions prévues dans le présent programme local de l'habitat sont ambitieuses.

La mise en œuvre du programme d'actions et sa réussite nécessitent :

- une mobilisation de l'ensemble des acteurs du logement intervenant sur Paris, en particulier des bailleurs sociaux. Pour ces derniers, la Ville entend, à travers la cosignature des conventions d'utilité sociale et la conclusion de protocoles bilatéraux, s'inscrire dans un partenariat global et de longue durée ;
- le soutien financier de l'Etat au travers de la délégation de compétence pour la période 2011-2016 ;
- un environnement budgétaire (subventions de l'Etat et de l'Anah déléguées au département, mobilisation de l'ANRU et modalités d'intervention d'Action Logement), fiscal (exonérations fiscales, TVA à 5,5 %, fiscalité des bailleurs sociaux), financier (taux du livret A et disponibilité des ressources) dépendant directement ou indirectement de décisions et réglementations de l'Etat, seul à même de permettre la réalisation de l'ensemble des interventions prévues dans le domaine du logement social et de la rénovation du parc privé.

## II. Les orientations générales

L'état des lieux sur le logement à Paris réalisé en 2010 par l'Atelier parisien d'urbanisme à la demande de la Ville a mis en évidence les principaux enjeux auxquels la collectivité parisienne sera confrontée dans les années à venir :

- préserver la mixité sociale au centre de l'agglomération malgré la tendance naturelle du marché du logement à exclure de plus en plus de ménages ;
- répondre à l'extrême diversité de la demande de logement, en dépit d'évidentes contraintes physiques et financières ;
- améliorer la qualité du parc de logements existant en intégrant les exigences du développement durable définies par le Plan Climat Energie de la Ville et prévenir la dégradation du bâti existant ;
- développer une gestion sociale adaptée des différents parcs de logements et améliorer la qualité de service dans le parc social.
- favoriser une plus grande cohérence de la politique du logement au niveau de la métropole, périmètre d'intervention à l'échelle duquel doivent être développées de nouvelles réponses à la crise du logement qui frappe la région capitale.

Depuis 2001, la Municipalité parisienne s'est engagée résolument dans une politique publique d'intervention sur le fonctionnement du marché de l'habitat parisien : financement de près de 50 000 logements sociaux sur la période 2001-2010 (dont une part significative dans des quartiers qui en comprenaient peu), éradication de l'insalubrité dans 1030 immeubles parisiens, relance d'une politique ambitieuse d'aménagement, engagement d'un Grand Projet de Renouvellement Urbain dans les quartiers périphériques, lancement de projets partagés avec des communes limitrophes, mise en place d'aides sociales au logement en direction des plus démunis, création d'un Prêt à Taux Zéro pour l'accession à la propriété des classes moyennes, approbation du Plan Climat en 2007, mobilisation du parc locatif privé au travers du dispositif « Louez solidaire et sans risque »...

Le diagnostic du PLH 2011-2016 met en évidence les résultats tangibles rendus possibles par cette politique globale:

- le développement ou l'engagement d'opérations d'aménagement couvrant 10% du territoire de Paris pour exploiter les principales réserves foncières disponibles pour la construction neuve ;
- le financement de près de 48 800 logements sociaux de 2001 à 2010 inclus ;
- l'aide à l'accession à la propriété de 11 406 ménages via le Prêt à taux Zero de la Ville de Paris PPL 0% ;
- l'humanisation de 2 300 places d'hébergement et la création de 1 100 places nouvelles ;
- l'éradication de l'habitat indigne par le traitement de 1 030 immeubles insalubres ;
- la réhabilitation dans le parc social de 18 983 logements de 2001 à 2008 et la résidentialisation de 7 777 logements de 2004 à 2008 ;
- l'aide aux travaux d'amélioration de 49 376 logements du parc privé entre 2005 et 2009 ;
- le financement pour une transformation en résidence sociale de 14 foyers de travailleurs migrants par la création de 2 650 logements après travaux ;
- l'amélioration de la gouvernance de l'ensemble des sociétés d'économie mixte immobilière par la reprise de leur contrôle (environ 80 000 logements) et la mise en place d'une gestion sociale, conforme aux critères de rigueur, d'équité et de qualité de service promus par la Ville ;
- l'instauration d'un dispositif de gestion des droits de désignation du Maire de Paris respectant des principes de déontologie, équité et transparence.

Le rapport de la Chambre Régionale des Comptes en 2010 relatif à la convention de délégation des aides à la pierre sur Paris pour la période 2005-2008 a ainsi mis en exergue le volontarisme de la ville en matière de logement, les résultats probants de cette politique au plan quantitatif ainsi que la capacité d'innovation de la ville en matière de dispositifs d'aides au logement.

Par ailleurs, les deux recensements effectués en 1999 puis en 2006, traduisent une évolution positive avec l'augmentation du nombre de résidences principales (plus 12 300 logements)

ainsi que la légère diminution du nombre de personnes par pièce, ce chiffre passant de 0,74 à 0,73.

Pour autant, face à la gravité de la crise de l'habitat métropolitain et à ses conséquences sociales, Paris se doit de poursuivre dans les années à venir une politique publique très volontariste. Au cœur de sa démarche, l'ambition de donner un débouché concret aux principes de diversité et de mixité sociale, qui fondent notre engagement.

L'objectif est donc bien d'agir sur l'ensemble de la chaîne du logement, depuis le développement des places d'hébergement pour les plus démunis jusqu'à l'accession à la propriété des catégories moyennes, en passant par l'éradication de l'insalubrité, la production massive et diversifiée de logements sociaux, ou encore le renforcement d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé. Ces orientations se doublent bien entendu de mesures destinées à améliorer la fluidité des parcours résidentiels entre les différents « produits » que propose le parc de logements parisiens.

Toutes ces interventions sont complétées par une action de soutien à l'amélioration de la qualité de vie dans les logements. C'est le sens d'une politique constante de réhabilitation du parc social et privé ou de son renouvellement dans le cadre de projets urbains de quartiers. C'est également l'objet des dispositifs visant à améliorer la gestion au quotidien des immeubles de logements.

Tel est précisément l'objet du Programme local de l'habitat (PLH) de Paris pour la période 2011-2016. Ainsi, il s'agit d'arrêter la stratégie municipale pour les années à venir, afin d'élaborer des réponses opérationnelles aux véritables défis que notre ville affronte dans ce domaine.

Bien entendu, l'ensemble de ces actions s'inscrit en totale cohérence avec la politique conduite depuis 2001 en matière de logement et d'habitat.

Sur un sujet aussi considérable, qui invite à la fois à l'humilité et à une extrême ambition, soulignons que la détermination de la municipalité parisienne, aussi incontestable soit-elle ne peut être suffisante. L'exigence des objectifs fixés par le présent Programme Local de l'Habitat implique une mobilisation sans faille de tous les acteurs du logement à Paris : l'Etat en premier lieu, mais aussi l'Anah, la Région Ile-de-France, les bailleurs sociaux, les professionnels privés de l'immobilier, les associations, Action logement et les collectivités locales de la métropole. La complexité des marchés locaux de l'habitat réside pour partie dans la multiplicité des intervenants sur le marché, voire dans la diversité de leurs motivations. Il est donc indispensable d'aboutir à une démarche cohérente, intégrant notamment la formalisation d'un certain nombre de partenariats, indispensables à la réussite de ce Programme local de l'habitat.

Parmi ces partenaires, l'Etat détient évidemment un rôle essentiel. Le logement demeure l'une de ses principales compétences, comme l'a réaffirmée en 2007 la loi portant création du Droit Au Logement Opposable (DALO). Une grande partie des interventions de la Ville en matière d'habitat se font d'ailleurs dans le cadre d'une convention de délégation de compétence par l'Etat des aides à la pierre. En clair, l'engagement de ce dernier aux côtés de notre collectivité est une condition *sine qua non* à l'aboutissement des objectifs définis.

Le Département de Paris a signé avec l'Etat une nouvelle convention de délégation de compétence pour la période 2011-2016 (soit la durée exacte du PLH). Cette convention qui a permis à la collectivité parisienne d'atteindre et même de dépasser les objectifs fixés par le présent PLH pour les années 2011-2014 devra faire l'objet d'un avenant en 2015 prenant en compte l'augmentation nécessaire du rythme de production des logements sociaux pour atteindre l'objectif fixé par la loi SRU de 25% de logements sociaux en 2025.

En outre, face à l'ampleur de la crise du logement sur le territoire métropolitain, la Ville a soutenu ces derniers mois les initiatives gouvernementales visant à proposer des dispositifs législatifs aptes à mieux réguler le marché privé et elle accompagnera la mise en œuvre à Paris du dispositif d'encadrement des loyers dans le secteur privé.

Une action foncière publique ambitieuse est une condition essentielle à l'atteinte des objectifs du nouveau Programme local de l'habitat (PLH). A ce titre, elle s'appuiera sur la mobilisation rapide et à des conditions financières acceptables, des biens et terrains propriété de l'Etat et de ses établissements publics, mais aussi de la Ville et des bailleurs sociaux. Elle reposera également sur une politique d'acquisition par la Ville, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et les bailleurs sociaux, d'immeubles et de terrains privés parisiens. Cette disposition passera notamment par un recours au droit de préemption voire au droit d'expropriation. A cet égard, la Ville de Paris souhaite rappeler son attachement au cadre législatif actuel qui régit les modalités d'usage du droit de préemption urbain et permet ainsi de contribuer à la régulation des prix du marché.

La politique du logement est le principal enjeu de la mise en place prochaine de la métropole. Paris avait anticipé ce mouvement en développant des partenariats stratégiques et opérationnels avec les collectivités locales voisines de la capitale. Paris s'engage activement dans la préfiguration de la future métropole et la modification du PLH parisien, qui sera le dernier à cette échelle territoriale, s'inscrit bien dans cette démarche volontariste de la Ville de Paris.

Comme pour toute politique publique, le nouveau Programme de l'habitat de Paris devra faire l'objet d'un suivi régulier et d'une évaluation permanente. Cette mission sera assurée par l'Observatoire du logement et de l'habitat. En outre, un bilan à mi-parcours a été dressé en 2014 sur les résultats de la période 2011-2013.

### **Le Programme local de l'habitat 2011-2016 s'inscrit dans le cadre des engagements volontaristes de la Ville pour le logement, en particulier en faveur des ménages modestes et des classes moyennes**

Elaborer une réponse efficace à la demande de logement à Paris constitue un enjeu considérable. En effet, les contraintes physiques et financières s'additionnent sur un territoire restreint qui reste néanmoins très attractif pour de très nombreux ménages. D'où la nécessité de développer et de répartir de la façon la plus équilibrée possible l'offre de logements - notamment sociaux - sur le territoire parisien, afin de maintenir au centre de l'agglomération les catégories modestes et classes moyennes qui ont légitimement choisi d'y vivre.

Dans les faits, notre ville affronte une redoutable contradiction. En effet, c'est à Paris que converge la plus forte demande de logements mais c'est aussi à Paris qu'elle est la plus difficile à satisfaire en raison des réalités foncières notamment. La Capitale attire les jeunes adultes pour leurs études et leur premier emploi, les cadres pour leur activité mais aussi les ménages modestes voire démunis qui y travaillent tout en habitant souvent loin. Sur ce territoire, la densité est très élevée, largement supérieure à celle de nos voisins et il ne reste que peu de nouveaux terrains disponibles. La plupart appartiennent d'ailleurs à l'Etat ainsi qu'aux entités qu'il contrôle (RFF, SNCF, RATP, APHP).

Compte tenu des prix du foncier et de l'immobilier parisiens ainsi que des particularités du parc de logements parisien (poids des copropriétés, petits logements, ancienneté du bâti, valeur patrimoniale...) les dispositifs habituels de financement de l'Etat (prêt taux zéro, éco-prêt pour la réhabilitation thermique du parc privé, fiscalité du parc locatif privé intermédiaire, subventions au logement social...) se révèlent insuffisants. Concrètement, les faits démontrent que sans un effort financier de tous les autres partenaires, au premier rang desquels la Ville de Paris, aucune réponse valable n'est concevable aux enjeux du logement social mais aussi de l'accession à la propriété des classes moyennes et populaires.

Ce programme local de l'habitat intègre les engagements qui avaient été pris par la Ville au cours de la dernière mandature au service de cette priorité absolue. Comme le fait apparaître le bilan à mi-parcours du PLH, les objectifs fixés par la précédente mandature sur les cinq orientations majeures pour la période 2008-2014 ont été atteints. Pour mémoire, il s'agissait de :

1. Financer 40 000 logements sociaux supplémentaires durant la mandature : en atteignant 20 % de logements sociaux, existants et financés, d'ici 2014, en répartissant les logements sociaux sur l'ensemble du territoire parisien pour renforcer la mixité sociale et en optimisant les possibilités foncières tout en respectant le cadre de vie des Parisiens.
2. Rénover l'habitat privé : en achevant le traitement de l'habitat insalubre identifié en 2002, en poursuivant les efforts de réhabilitation de l'habitat ancien vétuste et en mettant en œuvre des dispositifs visant à prévenir la dégradation du bâti parisien.
3. Développer les dispositifs d'aide au logement pour aider les Parisiens à faire face au coût élevé du logement : en améliorant les aides financières personnelles pour diminuer le poids du loyer dans le budget des ménages, en aidant les ménages aux revenus modestes à se loger dans le parc privé et en facilitant l'accès à la propriété, notamment pour favoriser la rotation dans le parc social qui n'a jamais été aussi faible, avec un taux de 4.4% alors qu'il est de 9.6% au niveau national.
4. Vivre mieux dans les logements sociaux : en améliorant l'accessibilité des logements sociaux et leur adéquation aux besoins des personnes handicapées ou âgées, en améliorant la qualité des logements sociaux, notamment sur le plan de leur isolation thermique, en développant la médiation locative et la gestion de proximité, en facilitant les mutations dans le parc social.
5. Conduire une action déterminée pour le logement des plus défavorisés : en mettant en œuvre le nouveau Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et en développant des programmes spécifiques pour les plus démunis.

Les objectifs et les principes définis dans le nouveau Programme local de l'habitat tiennent également compte des orientations d'aménagement définies par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Afin de faire face aux besoins des Franciliens, c'est-à-dire garantir la qualité de leur résidence principale et compenser le parc de logements qui disparaît chaque année, le SDRIF adopté en décembre 2013 prévoit la construction de 1,5 million de logements à l'horizon 2030, soit en moyenne 70 000 logements chaque année jusqu'en 2030 dont 4 500 à Paris. En outre, le SDRIF vise en 2030 une part de 30 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales à l'échelle de l'Ile-de-France.

La mandature 2014-2020 porte également des objectifs très ambitieux en matière de logement avec un objectif annuel de création de 10 000 logements répondant à la diversité de la demande, soit en moyenne 7000 à 7500 logements sociaux et 2500 à 3 000 logements privés par an. Pour mémoire, selon cette définition, près de 8 900 logements ont été créés en moyenne par an sur 2011-2013, avec un pic à 9 600 logements en 2011, ce qui témoigne du volontarisme des objectifs fixés par le nouvel exécutif municipal.

Un effort particulier sera porté au développement de l'offre de logements neufs sur Paris avec un objectif de construction supérieur à celui de 4 500 logements par an fixé par le SDRIF. Une part majoritaire de ces logements neufs correspondra à la production de logements locatifs sociaux.

Dans le secteur du logement social, de 2011 à fin 2016, le développement de l'offre devra se concevoir autour de principes clairs : équilibre entre les différentes catégories de logements proposés et mixité sociale s'appliquant à chacun des programmes immobiliers. Il s'agira donc de :

- financer au moins 40 500 logements sociaux au cours de la période 2011-2016, dont 30 % de logements financés en PLA I, 40 % de logements financés en PLUS et 30 % de logements financés en PLS. La clé de répartition de financement de ces logements sera toutefois de nature à être modifiée en fonction de l'engagement financier de l'ensemble

des partenaires et de l'évolution des conditions réglementaires de certains produits spécifiques de type foyer ;

- Après avoir financé plus de 6500 logements sociaux par an en moyenne sur la période 2011-2013, ce qui a permis d'atteindre le taux de 20,5% de logements sociaux existants et financés en 2014, financer en moyenne de 7 000 à 7 500 logements sociaux par an d'ici la fin 2016 afin d'atteindre un taux de 25 % des logements sociaux au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2025 et viser un objectif de 30% de logements sociaux existants et financés en 2030.
- Après avoir consacré en moyenne sur la période 2011-2013 du plan, deux tiers de l'offre nouvelle aux logements classiques dits familiaux et un tiers aux logements spécifiques (résidences, foyers...) pour prendre en considération la variété des situations familiales, accentuer encore ce rapport sur la période 2014-2016 avec un objectif de trois quarts de logements familiaux et un quart de logements spécifiques ;
- équilibrer la répartition des logements sociaux entre les différents arrondissements parisiens. Il s'agira donc de financer, en moyenne sur la période considérée, au moins un tiers de ces logements dans la zone de déficit en logement social, secteur où les opportunités sont les plus rares et les coûts souvent dissuasifs.
- Privilégier, autant que possible, la création de logements sociaux neufs. Un objectif minimal de 18 000 logements sociaux neufs sur la période 2011-2016 est inscrit dans la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'Etat (sur la période 2011-2014, ce total s'établit à 14 702 logements sociaux neufs parmi les logements financés).

Cet effort de développement de l'offre de logements sociaux s'accompagnera d'une grande exigence de qualité architecturale, qui sera promue à travers les différents moyens d'intervention de la Ville (systématiser le recours aux jurys et concours, cahiers des charges de cession en ZAC, valorisation des meilleurs projets, etc.).

Toutes les dispositions légales existantes permettant notamment de favoriser la production de nouveaux logements sociaux et non sociaux seront utilisées pour atteindre les objectifs du Programme local de l'habitat.

Pour développer l'offre de logements accessibles, l'objectif consistera en particulier à mobiliser le foncier disponible, ce qui signifie :

- développer les opérations d'aménagement pour exploiter au mieux les dernières opportunités foncières parisiennes, notamment les terrains de l'Etat et de ses établissements publics. Une vingtaine de ZAC ou opérations d'aménagements sont en cours ou programmées, représentant un potentiel d'environ 490 000 m<sup>2</sup> de logements ;
- étendre la zone de déficit en logement social à l'occasion de la prochaine modification du PLU afin de tenir compte de la nouvelle obligation fixée par la loi du 18 janvier 2013 d'atteindre 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU en 2025 ;
- dans le cadre de la modification du PLU, porter à au moins 30% l'obligation fixée par le PLU de consacrer au logement social 25% de la SHON destinée à l'habitation dans toutes les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de SHON en zone de déficit en logement social, et étudier l'abaissement du seuil de 800 m<sup>2</sup> pour augmenter le nombre d'opérations productrices de logements sociaux ;
- étendre au Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du 7<sup>e</sup> arrondissement une disposition du PSMV du Marais qui prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant plus de 800 m<sup>2</sup> SHON de logements ;
- mobiliser les emplacements réservés inscrits au PLU et dans le PSMV du Marais et rechercher de nouvelles opportunités, y compris dans le PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement ;
- utiliser les possibilités offertes par la loi ALUR et notamment la suppression de la notion de COS pour optimiser les possibilités de création de logements ;
- favoriser le retour au logement d'une partie des bureaux aujourd'hui obsolètes, par la mise en place d'une veille et d'un repérage des adresses concernées, et l'inscription des parcelles mutables comme emplacements réservés dans le PLU. La Ville de Paris a mis en place en juillet 2013 une taxe sur les friches commerciales, ayant pour objectif de favoriser la transformation de bureaux en logements, avec un objectif d'au moins 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux transformés en logement dans la mandature.

Tous les leviers devront être mobilisés. Il conviendra en particulier de :

- Affecter au logement social en moyenne 60% des surfaces dédiées au logement des opérations d'aménagement, ce pourcentage étant défini site par site en fonction du contexte local et notamment du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement concerné, avec un plancher de 50% hors quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU ;
- mobiliser les emplacements réservés à la création de logements sociaux inscrits au PLU et renforcer les proportions de logements sociaux sur certaines de ces parcelles;
- poursuivre l'acquisition de terrains privés et d'immeubles privés d'habitation, d'activités ou à usage mixte, qui seront conventionnés avec ou sans travaux. Ces acquisitions seront réalisées prioritairement dans les quartiers où la production de logement neuf est particulièrement difficile mais également en vue de pérenniser la vocation sociale du parc privé « social de fait » situé dans les quartiers populaires parisiens ;
- mobiliser le parc privé pour le logement des plus démunis via l'intermédiation locative, en confortant le dispositif « Louez-Solidaire et sans Risque »
- mobiliser le parc privé pour le logement des classes moyennes par le lancement du nouveau dispositif « Multiloc ».

Enfin, les règles d'urbanisme favoriseront la production de logements dans les arrondissements caractérisés par un fort taux d'emploi, tandis que, sur le parc existant, la Ville appliquera avec vigilance la réglementation relative au changement d'usage du parc de logements (article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation). Celle-ci vise à compenser les m<sup>2</sup> de logements transformés en activités, par des m<sup>2</sup> d'activités reconvertis en logements. Le règlement municipal sera modifié et les contrôles relatifs à la mise en œuvre de cette réglementation seront renforcés. Il s'agira notamment de mieux réguler les transformations de logements en locations meublées pour touristes qui menacent l'équilibre de certains quartiers centraux de la capitale. Il s'agit également de modifier les règles de compensation pour les surfaces transformées dans les arrondissements où le taux d'emplois salariés par rapport aux résidents est supérieur à la moyenne parisienne.

### **Des efforts pour adapter l'offre à la diversité des besoins, notamment en faveur des familles et des classes moyennes.**

Paris est entrée ces dernières années dans un cours démographique nouveau, marqué par le gain de plus de 124 000 habitants entre 2000 et 2010 après des décennies de déclin démographique.

La croissance du nombre de familles (+15 000 en 10 ans), stimulée par la reprise de la natalité, marque un renversement très significatif des tendances démographiques antérieures. Les cadres et professions supérieures voient leur poids dans la population active s'accroître de 1999 à 2006, au-delà du poids qu'ils représentent dans l'emploi local. A l'inverse, la part des ouvriers et des employés se réduit alors que celle des professions intermédiaires se stabilise.

Les tendances démographiques récentes qui vont dans le sens d'un accroissement du poids des familles doivent être encouragées. Parallèlement, les risques de polarisation sociale et d'exclusion des catégories modestes et des couches moyennes doivent être combattus.

L'absence d'intervention publique entraînerait au contraire un renforcement du poids des catégories sociales les plus favorisées au détriment des autres. L'objectif de justice sociale et de mixité sociologique passe donc par un traitement actif mais aussi équilibré de chacune des dimensions à prendre en compte.

Ainsi, par exemple, les logements parisiens, notamment dans le parc privé, sont relativement petits, ce qui rend d'autant plus difficile l'installation de certaines familles. Le nouveau Programme local de l'habitat devra intégrer pleinement cette contrainte afin de favoriser le développement de logements accessibles et adaptés aux différentes situations familiales.

De même, l'évolution des prix et des loyers influe sur la structure sociale de la population parisienne. Le libre jeu des prix immobiliers et des loyers conduit à intensifier la pression qui pèse sur les ménages et ce, malgré les efforts considérables de certaines collectivités métropolitaines pour développer le logement social et intermédiaire. La crise du logement au centre de l'agglomération touche toutes les catégories sociales et pas seulement les ménages

défavorisés. Les efforts engagés pour maintenir au cœur de l'agglomération les familles issues de la classe moyenne seront donc poursuivis et développés.

Sont par ailleurs traduits en actions et objectifs chiffrés dans le Programme local de l'habitat, les efforts que la collectivité parisienne entend privilégier pour faciliter l'accès et le maintien des personnes dans le logement. Une diversité de situations est évidemment prise en compte :

- ménages les plus démunis : production de logements PLAI et de près de 1600 places en structures adaptées à l'accueil des populations défavorisées telles que les résidences sociales, maisons relais et centres d'hébergement ;
- classes moyennes : réalisation de programmes de logements financièrement accessibles avec notamment réservation d'un tiers de la production de logements sociaux familiaux aux PLS et développement de la production de logements intermédiaires selon les conditions offertes en 2014 par l'ordonnance du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire et son décret d'application du 30 septembre 2014 ;
- familles avec enfants : introduction systématique d'une part de grands logements familiaux dans les programmes de construction neuve ;
- étudiants : production de plus de 4 000 places en résidences, développement de la colocation et des dispositifs de cohabitation intergénérationnelle ;
- jeunes adultes : réalisation d'environ 2100 places en résidences sociales pour jeunes ;
- personnes âgées ou handicapées : adaptation du parc de logements existant au vieillissement et au handicap, poursuite du développement de structures collectives pour personnes âgées dépendantes ou pour personnes handicapées à hauteur de 1 600 places environ.

### **Une politique ambitieuse est définie pour des logements durables et de qualité**

L'amélioration constante de l'habitat constitue un enjeu fort à Paris afin d'assurer la qualité de vie des Parisiens et de faire de Paris une ville la plus « durable » possible. En effet, la construction neuve, même si elle respecte les plus grandes exigences techniques et environnementales, ne représente qu'une faible part des logements parisiens. Nos efforts doivent, notamment, viser à l'amélioration du parc ancien.

Même s'ils présentent souvent un intérêt patrimonial incontestable, nombre de logements parisiens sont vétustes ou « vieillissants », situés dans des immeubles construits avant 1915. La question de l'amélioration du parc est essentielle pour la collectivité parisienne. L'enjeu environnemental - qui est aussi un enjeu social - conduit non pas seulement à respecter les normes de sécurité, de confort et de salubrité mais aussi à améliorer les performances énergétiques de ces logements.

Faire de Paris une cité « durable » implique de favoriser la production de nouveaux logements exemplaires dans ce domaine. En définissant des normes exigeantes dans les programmes de construction neuve, publics et privés, la collectivité parisienne souhaite s'assurer que toutes les nouvelles réalisations respecteront des critères de performances écologiques élevés (consommation d'énergie, réduction des émissions de gaz à effet de serre, végétalisation des toitures, valorisation des énergies renouvelables...).

La lutte contre le changement climatique est une priorité de notre action et ses objectifs sont définis dans le Plan Climat dont s'est dotée la Ville en 2007, poursuivis au travers du Plan Climat Energie de 2012. Il s'agit notamment de réduire de 25 % les émissions de gaz et la consommation énergétique du territoire en 2020 (par rapport à 2004) et d'augmenter de 25 % la part des consommations énergétiques provenant des énergies renouvelables. Ces efforts sont portés à 30 % pour le patrimoine municipal.

Le Programme local de l'habitat doit traduire en actions ces exigences dans la politique de la Ville de Paris. Celles-ci porteront tant sur les logements existants que sur les nouveaux logements à produire, et toutes viseront à rendre « durable » le parc de logements parisiens.

Ainsi, dans son Plan Climat, la Ville a souhaité s'engager vers la réhabilitation des immeubles de logements privés parisiens à l'horizon 2050. En effet, compte tenu du poids du parc ancien,

le principal enjeu dans la lutte contre le changement climatique est bien l'adaptation du parc existant.

Les dispositifs visant à inciter et à soutenir les (co)propriétaires à s'engager dans une démarche de réhabilitation qui intègre les exigences environnementales seront donc poursuivis. Ces opérations font l'objet d'une évaluation constante permettant leur adaptation aux spécificités du parc de logements privés parisiens. Ainsi, depuis 2011, deux nouvelles opérations ont été mises en place (OPAH 2DzE autour de la place de la République et OPATB 19), tirant les leçons des premiers dispositifs expérimentaux. La Ville a également mis en place un dispositif innovant d'aide au syndicat des copropriétaires dans les immeubles éligibles à ces opérations.

De plus, les politiques conduites par la municipalité en faveur de la rénovation énergétique seront amplifiées avec la mise en œuvre du « plan 1 000 immeubles » visant à suivre et réhabiliter plus particulièrement les immeubles considérés comme des « passoires thermiques ». Une attention toute spécifique sera portée sur les immeubles abritant des familles démunies, en situation de précarité énergétique.

Par ailleurs, tous les programmes de réhabilitation dans le parc social offriront l'occasion d'améliorer significativement les performances énergétiques des logements, voire pour les opérations les plus lourdes en s'efforçant d'atteindre une consommation énergétique conventionnelle de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an. 4 500 logements sociaux feront l'objet d'opérations de réhabilitation Plan Climat Energie chaque année.

Au-delà des actions directes sur le bâti parisien, des dispositifs et outils d'accompagnement inédits seront nécessaires pour atteindre les objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Dans le Programme local de l'habitat, des actions devront encourager des évolutions significatives dans la gestion des immeubles, les modes de consommation ainsi que les habitudes de leurs habitants. Le développement de nouveaux instruments de connaissance sur ces questions devra être soutenu, et la diffusion des bonnes pratiques et des moyens qui permettent une gestion des ressources énergétiques plus performantes devra également être encouragée. L'Agence parisienne du Climat créée en 2010 constitue l'un des piliers de cette démarche. Pour autant, tous les acteurs du logement sont concernés, des bailleurs sociaux aux gestionnaires du parc privé, en passant par les habitants eux-mêmes.

Indépendamment des actions visant à rendre durables les logements parisiens, le dispositif pour prévenir la dégradation du parc de logements existants est renforcé et élargi.

Le plan d'éradication de l'habitat indigne conduit entre 2002 et 2010 a permis de traiter à fin 2010, plus d'un millier d'immeubles privés insalubres ou très dégradés et de supprimer la quasi-totalité des situations d'insalubrité. Pour autant, cette lutte contre l'habitat indigne demeure un combat permanent. De nouveaux cas d'immeubles dégradés sont susceptibles d'émerger. L'action engagée depuis 2002 sera donc relayée par une politique vigilante de prévention de la dégradation du bâti. Cela se traduit par des interventions en amont des situations de dégradation des immeubles et par des actions de traitement pour les cas identifiés qui n'auront pas pu être enrayerés par les mesures préventives. Il s'agit là d'une orientation forte du Programme local de l'habitat.

Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis en place sur les immeubles du parc privé. Il permet de repérer de manière précoce les immeubles qui cumulent des difficultés et qui, sans intervention, sont susceptibles de verser dans la spirale de l'insalubrité. Les immeubles repérés sont placés sous la surveillance des services techniques de la Ville de Paris et, si cela s'avère nécessaire, un accompagnement des propriétaires privés modestes est réalisé. Cet outil devra être maintenu et amélioré. Le traitement des situations les plus délicates sera réalisé grâce à l'Opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD) pour les immeubles en mesure de conserver leur statut privé. Pour les cas les plus critiques, une appropriation publique sera engagée dans le cadre de la concession d'aménagement passée en 2010 avec la SOREQA, société publique locale d'aménagement créée par la Ville de Paris et Plaine

Commune qui assure sur Paris le relais de l'action menée avec succès par la SIEMP entre 2002 et 2010.

Parallèlement, dans le cadre du Programme local de l'habitat, la collectivité parisienne devra conserver des moyens d'interventions pour poursuivre l'effort de requalification du parc de logements anciens notamment au travers des « opérations programmées d'amélioration de l'habitat » (OPAH). Elles permettent la mise en place de dispositifs d'accompagnement renforcé des propriétaires privés dans des quartiers concentrant un important parc de logements vétustes.

Un effort particulier sera notamment consacré à l'éradication des termites. Les informations d'infestation sont désormais centralisées, des actions de communication sur la prévention sont conduites et les traitements des cas repérés seront accélérés.

Les hôtels meublés, qui sont une forme très ancienne d'habitat à Paris, feront l'objet d'actions spécifiques. En complément des actions de surveillance de la Préfecture de Police de Paris, la Ville souhaite, sous conditions, aider les exploitants de bonne foi à améliorer leurs établissements. Et, quand le bâti est en très mauvais état ou quand les propriétaires se comportent en véritables « marchands de sommeil », les hôtels seront rachetés par la collectivité en vue d'une transformation en logements sociaux.

### **Des politiques d'attribution des logements sociaux transparentes et ouvertes à l'ensemble des publics.**

L'accès au logement social constitue l'une des préoccupations majeures des Parisiens, dans un contexte de forte augmentation de la demande due à un ensemble de facteurs, dont la tension sur les prix de l'immobilier, l'élargissement des critères d'accès qui a rendu éligible une grande partie de la population parisienne, la faible rotation dans le parc social existant, et dernièrement la régionalisation de la demande. En près de 20 ans, la demande a ainsi progressé de près de 105 %, passant de 83 000 demandeurs en 1996 à 170 000 en 2014 dont plus de 40 000 domiciliés hors de Paris. Cette situation rend la question de la procédure d'attribution des logements sociaux particulièrement cruciale.

Depuis 2001, la politique mise en œuvre par la Mairie de Paris a renforcé la transparence des procédures de désignation et d'attribution des logements sociaux (création de commissions de désignation des candidats aux logements sociaux réservés par la Ville de Paris ouvertes aux associations et à l'opposition, définition de critères de priorité pour l'accès au logement social, etc.).

La Mission d'Information et d'Evaluation (MIE) sur les modes et méthodes d'attribution des logements sociaux à Paris, dans son rapport adopté à l'unanimité le 12 juillet 2012 et présenté au Conseil de Paris en séance des 24 et 25 septembre 2012, a salué les efforts importants consentis par la Ville depuis 2001 en faveur de la transparence dans le domaine des désignations et des attributions, tout en déplorant la complexité du système des réservations, l'absence d'outil d'aide à la décision partagé par l'ensemble des réservataires et l'absence de lisibilité pour le demandeur. Parallèlement, les débats tenus pendant la concertation nationale sur les attributions ont mis en lumière les marges de progrès offertes par les techniques quantifiées d'aide à la décision d'attribution et celles permettant au demandeur d'être acteur de sa demande.

La Ville de Paris, faisant siennes les recommandations de la MIE, a décidé de faire évoluer ses procédures afin de rendre le système d'attributions encore plus lisible pour les demandeurs :

- par la mise en place d'une grille de cotation de la demande pour plus de lisibilité et de transparence. La cotation consiste à définir des critères de priorité de la demande de logement et à leur appliquer une pondération.
- par la mise en place d'un « dossier unique » pour faciliter les démarches des demandeurs : dossiers des demandeurs numérisés et consultables par la Préfecture, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. La possibilité d'enregistrer une demande en ligne sera généralisée.

- anonymisation de la demande en commission de désignation (fin 2015)
- expérimentation de la mise en ligne des logements

Les améliorations décrites ci-dessus seront mises en œuvre sur le contingent de la Ville mais l'intérêt des Parisiens est qu'elles soient généralisées à l'ensemble des réservataires. Dans cette perspective, des discussions seront engagées avec l'Etat, les organismes collecteurs du « 1% logement » et les bailleurs sociaux dont le rôle en matière d'attribution est déterminant, dans le respect des prérogatives et objectifs de chacun.

### **Soutenir les parcours résidentiels**

La Ville assurera le suivi de la mise en œuvre de la Charte des mutations dans le parc social qui vise à adapter l'occupation du parc social à l'évolution de la situation des ménages en réservant 25 % des attributions à des ménages déjà présents dans le parc social. Le Prêt à taux zéro de la Ville de Paris dans sa formule Prêt Parcours Résidentiel (PPR) sera mobilisé et développé pour les locataires souhaitant quitter leur logement social pour accéder à la propriété. Une adaptation et une extension du PPR pour des projets élaborés en partenariat avec des communes de la zone dense seront engagées.

La mise en œuvre du Prêt à taux zéro de la Ville de Paris dans sa formule Prêt Paris Logement (PPL) pourra être revue en fonction des modifications apportées par l'Etat aux dispositifs nationaux de soutien à l'accession à la propriété.

### **Les efforts sont poursuivis pour une gestion sociale des différents parcs de logements et une amélioration de la qualité de vie**

Au-delà de l'effort portant sur le développement d'une offre supplémentaire de logement, le Programme local de l'habitat devra mettre l'accent sur l'amélioration de la gestion des différents parcs de logement : il est nécessaire d'agir pour renforcer la gestion sociale des logements et notamment mieux prévenir les expulsions, mais également d'améliorer la qualité de vie à Paris en renforçant la gestion de proximité, en particulier dans les quartiers de la Politique de la Ville.

De nombreuses aides ont été mises en place au cours de la période récente à Paris qui permettent de renforcer la solvabilité des locataires. Elles sont mobilisables en complément des allocations versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF). Elles visent à prévenir les expulsions et à favoriser le maintien dans le logement des ménages modestes qui supportent de lourdes charges de loyer. Il s'agit notamment des aides financières directes du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) Paris Solidarité Habitat.

Pour développer l'usage de ces aides par les ménages qui en ont besoin, le Programme local de l'habitat intègre un renforcement de la communication sur ces aides auprès des Parisiens et des acteurs du logement à Paris. En outre, le dispositif de prévention des expulsions locatives sera amélioré, notamment par la mise en place d'un ensemble d'actions favorisant aussi bien un traitement précoce des situations qu'un accompagnement social adapté à chaque stade de la procédure d'expulsion. Tout usager qui en aura besoin pourra bénéficier d'un accompagnement social adapté à chaque stade de son parcours résidentiel. Enfin, pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des ménages en difficultés, de nouvelles actions de médiation locative seront expérimentées. A titre expérimental, de nouveaux dispositifs viseront à aider les ménages à se maintenir dans leur logement. Ainsi, seront mobilisés des organismes capables de se substituer temporairement à des locataires de bonne foi du parc privé, en situation d'impayés, par la reprise du bail de leur logement.

En parallèle, les efforts seront maintenus pour poursuivre l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire parisien, notamment dans les quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la Ville.

Dans le contexte de redéfinition de la géographie prioritaire au plan national à fin 2014, et dans l'attente des arbitrages qui seront rendus en la matière, le Programme local de l'habitat

réaffirme la volonté de la Ville de maintenir des actions renforcées pour assurer la mixité sociale et l'amélioration de la qualité de vie dans les quartiers les plus fragiles. Ainsi, en complément des quartiers qui seront reconnus comme prioritaires au niveau national, la Ville entend poursuivre ses efforts sur les quartiers précédemment identifiés par la politique de la ville, sur lesquels des actions sont encore nécessaires.

Au-delà des problématiques inhérentes à ces quartiers, l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires du parc social constitue également un enjeu du PLH 2011-2016. A cette fin, la Ville contractualisera avec les principaux bailleurs sociaux intervenant sur Paris, dans le cadre de conventions d'objectifs et de moyens, autour de différents objectifs, qui seront notamment renforcés en matière de gestion locative (entretien du patrimoine, personnel de proximité, exploitation et modernisation du parc d'ascenseurs, délais de réponse aux demandes des locataires...).

### **La mobilisation de tous les acteurs du logement, notamment de l'Etat sera nécessaire pour atteindre les objectifs du Programme local de l'habitat 2011-2016**

La mobilisation de tous les partenaires de la Ville sera nécessaire pour réaliser les actions du Programme local de l'habitat.

C'est le sens de la conférence « Priorité Logement » qui s'est tenue le 23 juin 2014 et qui a rassemblé les principaux acteurs publics et privés autour d'un objectif commun de développement du logement à Paris. Les ateliers mis en place à l'issue de cette conférence permettront de dégager prochainement de nouvelles pistes d'actions. Les collaborations avec l'ensemble des opérateurs intervenant dans le financement du logement social, de la mobilisation et de la réhabilitation du parc privé et du renouvellement urbain (Région Ile-de-France, Action Logement, CDC, ANRU, Anah...) seront poursuivies voire amplifiées. De nouveaux accords de partenariat seront noués avec les représentants du parc privé (FNAIM, UNIS, ARC, UNPI...).

L'Etat doit continuer à être le principal partenaire de la Ville pour la réalisation des objectifs ambitieux portés par la collectivité pour atteindre en 2025 le taux de 25% de logements sociaux prévu par la loi.

En 2005, l'Etat a délégué au Département de Paris la compétence pour l'attribution des aides publiques au logement, à l'exception des aides de l'ANRU, pour une durée de 6 ans. Cette délégation a été renouvelée pour la période 2011-2016.

Sans un fort engagement de l'Etat au travers de la délégation de compétence au Département de Paris, en accompagnement de celui de la Ville et des acteurs parisiens du logement, la réalisation des actions du Programme local de l'habitat 2011-2016 serait manifestement compromise. Au minimum, le maintien de l'effort de l'Etat à son niveau actuel est indispensable.

En outre, la mobilisation du foncier public, propriété de l'Etat et de ses établissements publics, sera tout aussi nécessaire à la concrétisation des objectifs de production neuve de logements sur Paris et de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social.

Les acteurs institutionnels du logement doivent continuer à mobiliser leurs moyens, notamment financiers, autour des objectifs poursuivis par le Programme local de l'habitat. A cet égard, Action Logement participe significativement au financement du logement social à Paris.

### **Le Programme local de l'habitat 2011-2016 intègre la dimension métropolitaine**

Le nouveau Programme local de l'habitat témoigne d'un volontarisme assumé, compte tenu des difficultés inhérentes aux caractéristiques du marché local de l'habitat à Paris. Pour autant, l'effort de Paris, fut-il conséquent, ne suffira pas à lui seul à répondre aux effets considérables de la crise du logement qui frappe notre métropole. Seule une relance de la construction sur le reste de la métropole où le potentiel foncier est plus élevé et où la densité bâtie est nettement plus faible, permettra de desserrer l'étau entre l'offre et la demande. Surmonter la crise du logement nécessite ainsi une réponse à l'échelle métropolitaine.

Le marché local de l'habitat fonctionne à l'échelle du bassin d'habitat qui dépasse largement les limites du périurbain parisien. Or le centre de l'agglomération se caractérise par une disparité des rythmes de construction et des potentiels constructifs et par la concentration de l'offre de logement social dans certaines parties du territoire. La réponse aux besoins en logement, notamment social, et donc la relance de la construction de la part des collectivités de la métropole, appellent des politiques concertées et cohérentes avec l'appui de l'Etat.

Le diagnostic de la situation à l'échelle du bassin d'habitat a permis d'identifier les problématiques majeures de l'habitat et du logement sur ce territoire.

La Ville de Paris s'inscrira pleinement dans la construction métropolitaine en faveur du logement.

Cette politique s'inscrira dans la continuité de l'action de coopération entre Paris et le reste de la métropole engagée depuis 2001 qui a notamment permis la création du syndicat mixte d'études *Paris Métropole* en 2008. Au plan des politiques foncières, Paris soutient depuis sa création l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dont le financement est assuré pour partie par une taxe alimentée pour moitié par les contribuables parisiens. Paris est représentée au Conseil d'Administration de cet établissement dont l'objectif premier est justement la relance de la production de logements et dont l'intervention concerne le territoire parisien ainsi que quatre autres départements. Enfin, en termes d'aménagement, Paris s'est engagée depuis 2001 sur plusieurs projets partenariaux avec les collectivités voisines à l'instar des opérations emblématiques des Docks de Saint-Ouen ou de la Gare des Mines.

Au cours du présent Programme local de l'habitat, ces différentes actions ont vocation à être renforcées.

En premier lieu, au-delà de l'objectif de construction d'au moins 4 500 logements par an sur Paris, Paris entend contribuer à une relance globale de la construction dans le reste de la région. Ainsi, la Ville de Paris favorisera la construction nouvelle de logements sur les terrains qu'elle possède hors de son territoire en accord avec les communes concernées. Elle aidera à la mise en place de partenariats entre les bailleurs sociaux parisiens et les collectivités locales hors de Paris, et au développement d'outils communs.

La Ville de Paris a mis en place avec des communes voisines, l'outil d'intervention SOREQA pour accélérer le traitement de l'habitat ancien dégradé. Paris s'engage également à nourrir les réflexions et le débat notamment sur les parcours résidentiels et les dispositifs communs qui pourraient les favoriser. Paris s'impliquera fortement dans la préfiguration de la future Métropole afin de la rendre opérationnelle le plus rapidement possible dans l'objectif d'apporter une réponse concrète à une échelle adaptée aux problèmes de logement des habitants des territoires concernés.

### **III. Les actions**

## **Axe 1. Atteindre des objectifs volontaristes d'offre nouvelle de logements**

Face à une demande de logement durablement forte, la Ville de Paris poursuivra ses efforts pour accroître l'offre. Le SDRIF prévoit une production de 4 500 logements neufs par an (objectifs définis pour la période 2005 - 2030) et ce PLH porte l'ambition d'aller significativement au-delà. Ainsi, le pacte « Logement pour tous » signé le 23 juin 2014 prévoit de développer, par la construction neuve et la transformation, 10 000 logements par an.

Cela nécessite de :

- développer les opérations d'aménagement pour exploiter au mieux les dernières opportunités foncières parisiennes, notamment les terrains de l'Etat et de ses établissements publics ;
- mobiliser les emplacements réservés inscrits au PLU ;
- adapter et optimiser les règles d'urbanisme en faveur de la construction de logements compte tenu de la disparition de la notion de COS ;
- favoriser le retour au logement d'une partie des bureaux ou de locaux d'activités aujourd'hui obsolètes ;
- mobiliser tous les moyens d'actions les plus innovants pour offrir un logement à toutes les catégories de la population.

L'effort de production nouvelle s'accompagnera d'une grande exigence de qualité architecturale, qui sera promue à travers les différents moyens d'intervention de la Ville (exigence de jurys et de concours, charte de bonne pratique et de qualité, valorisation des meilleurs projets, etc.). L'action de développement de l'offre nouvelle de logement sera confortée par une maîtrise accrue sur les transformations de locaux d'habitation et une défense renforcée des résidences principales.

Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans sa diversité de produits sera également poursuivi de manière à défendre la mixité sociale au cœur de l'agglomération et atteindre 25 % de logements locatifs sociaux à échéance de 2025. Par la suite sera visée une part de logements sociaux de 30% en 2030. Ce double objectif suppose la création de 7 000 à 7 500 logements locatifs sociaux par an, soit 21 000 logements locatifs sociaux au moins entre 2014 et fin 2016. Toutes les voies permettant de créer des logements locatifs sociaux seront par conséquent mobilisées :

- affecter au logement social en moyenne 60% des surfaces dédiées au logement des opérations d'aménagement et ZAC, ce pourcentage étant défini site par site en fonction du contexte local et notamment du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement concerné, avec un plancher de 50% hors quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU ;
- définir et mobiliser de nouveaux emplacements réservés à la création de logements locatifs sociaux inscrits au PLU et augmenter la part de logements sociaux à produire sur ces emplacements, dans le cadre de la modification du PLU ;
- afin de prendre en compte le nouvel objectif fixé par la loi de 25% de logements sociaux en 2025, il est nécessaire de renforcer la production de logements locatifs sociaux en élargissant la zone de déficit en logement social qui portait initialement sur les territoires dont le taux de logements sociaux était inférieur à 20%, en considérant désormais les quartiers pour lesquels ce taux est inférieur à 25%. De même, l'obligation fixée par le PLU de réaliser 25% de logements sociaux dans les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de SHON dans cette zone devra être portée à au moins 30% pour contribuer plus significativement à la réalisation de cet objectif, et le seuil de 800m<sup>2</sup> pourra être abaissé pour concerner davantage d'opérations, dans le cadre de la modification du PLU ;
- développer la politique d'acquisition d'immeubles privés et développer l'acquisition de lots diffus pour en faire des logements sociaux.

Le développement de l'offre de logement social étant une priorité, la Ville donnera un avis défavorable à toute vente de logement social aux locataires.

L'ensemble du territoire parisien demeurera soumis au régime du droit de préemption urbain et la Ville continuera d'user de son droit de préemption urbain sur tous les arrondissements. En vue du développement complémentaire de l'offre par une politique d'acquisition de lots en diffus, le secteur couvert par le droit de préemption urbain renforcé sera étendu afin de cibler le parc social de fait situé dans la zone de déficit en logement social.

Au-delà de l'augmentation quantitative de l'offre de logements, les actions mises en œuvre dans le cadre du présent plan concourent à une plus grande mixité sociale et à une répartition géographique plus équilibrée des différentes catégories de logements.

La diversité des logements sera recherchée pour Paris et dans la mesure du possible au sein de chaque arrondissement. Ainsi dans les arrondissements déjà largement pourvus en logements sociaux, les programmes de logements locatifs sociaux dits intermédiaires (les logements financés par un prêt locatif social PLS, décomptés au titre de la loi SRU) seront privilégiés. De même, dans le but de favoriser la mixité sociale, dans les zones d'aménagement 20 % des surfaces de logements neufs seront spécifiquement consacrées au logement intermédiaire non SRU (part imputée sur la part des surfaces réservées au secteur privé dans les zones d'aménagement).

Sur l'ensemble du territoire parisien, dans toute opération de production de 15 logements locatifs sociaux et plus, sera étudiée l'opportunité de mixer les différentes catégories de financement du logement social que sont les logements locatifs aidés d'intégration (PLA I) pour les ménages cumulant difficultés économiques et sociales, les logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS) et les logements financés en PLS.

La répartition des différentes catégories de financement de logements sociaux au sein de chaque programme de logement familial tiendra compte du taux de logement social de l'arrondissement et des enjeux de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social. Dans les arrondissements comprenant plus de 25 % de logements sociaux PLUS-PLA I ou équivalents, priorité sera ainsi donnée à la réalisation de logements PLS. De nouvelles opérations de logements intermédiaires pourront venir compléter les programmes de logements sociaux dans ces arrondissements. Dans les arrondissements déficitaires en logement social, la réalisation de logements PLUS-PLA I sera privilégiée.

Malgré les contraintes (opportunités foncières et immobilières rares et coûts d'acquisition très élevés), un tiers des logements locatifs sociaux seront créés dans la zone de déficit en logement social.

Pour tenir compte des difficultés que rencontrent un nombre croissant de familles, y compris parmi les classes moyennes, pour se loger à Paris, trois quart de la production sociale sera consacrée à l'accueil des familles. En outre, la production de grands logements sera favorisée pour contrebalancer le poids des studios et des deux-pièces à Paris, qui représentent plus de la moitié des résidences principales (55% en 2006) de la Capitale. Lorsque la configuration spatiale des programmes s'y prêtera, au moins 35 % des logements locatifs sociaux produits seront des logements de 4 pièces et plus et 25% seront des F3. Dans les programmes privés, une plus grande diversité en termes de taille des logements sera également recherchée : les programmes privés en ZAC et opérations d'aménagement seront concernés, mais aussi ceux en secteur diffus.

Les efforts en direction des publics spécifiques seront également poursuivis. Un quart de l'offre sociale nouvelle de 2014 à 2016 visera l'accueil de publics spécifiques qu'il s'agisse des étudiants (résidences étudiantes) et des jeunes travailleurs (foyer de jeunes travailleurs), des personnes âgées (EHPAD) et handicapées ou bien encore des personnes en difficultés (résidences sociales et maison relais).

La crise du logement de la métropole ne pouvant être résolue que par une relance générale de la construction dans l'ensemble de la métropole, la Ville de Paris, en plus des efforts consentis intra-muros, favorisera la construction nouvelle sur les terrains qu'elle possède hors de son

territoire en accord avec les communes concernées, comme elle le fait par exemple avec Saint Ouen ou La-Celle-Saint-Cloud. Pour aider les autres communes de la métropole à atteindre leurs objectifs de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, des partenariats métropolitains entre les bailleurs sociaux parisiens et les collectivités locales en dehors de Paris seront constitués et ceux existant renforcés.

**Objectif 1.** Elargir les possibilités de développement de l'offre de logements pour produire 4500 logements neufs par an

Plusieurs actions concourent à la réalisation de cet objectif.

De manière transverse à ces actions, un suivi général sera assuré par la DU.

Les indicateurs de suivi seront les suivants :

- Nombre de logements neufs autorisés sur le territoire parisien
- Nombre de logements neufs commencés sur le territoire parisien
- Répartition de ces deux nombres par statut (privé / social)

## Action 1.1.1. Développer des opérations d'aménagement

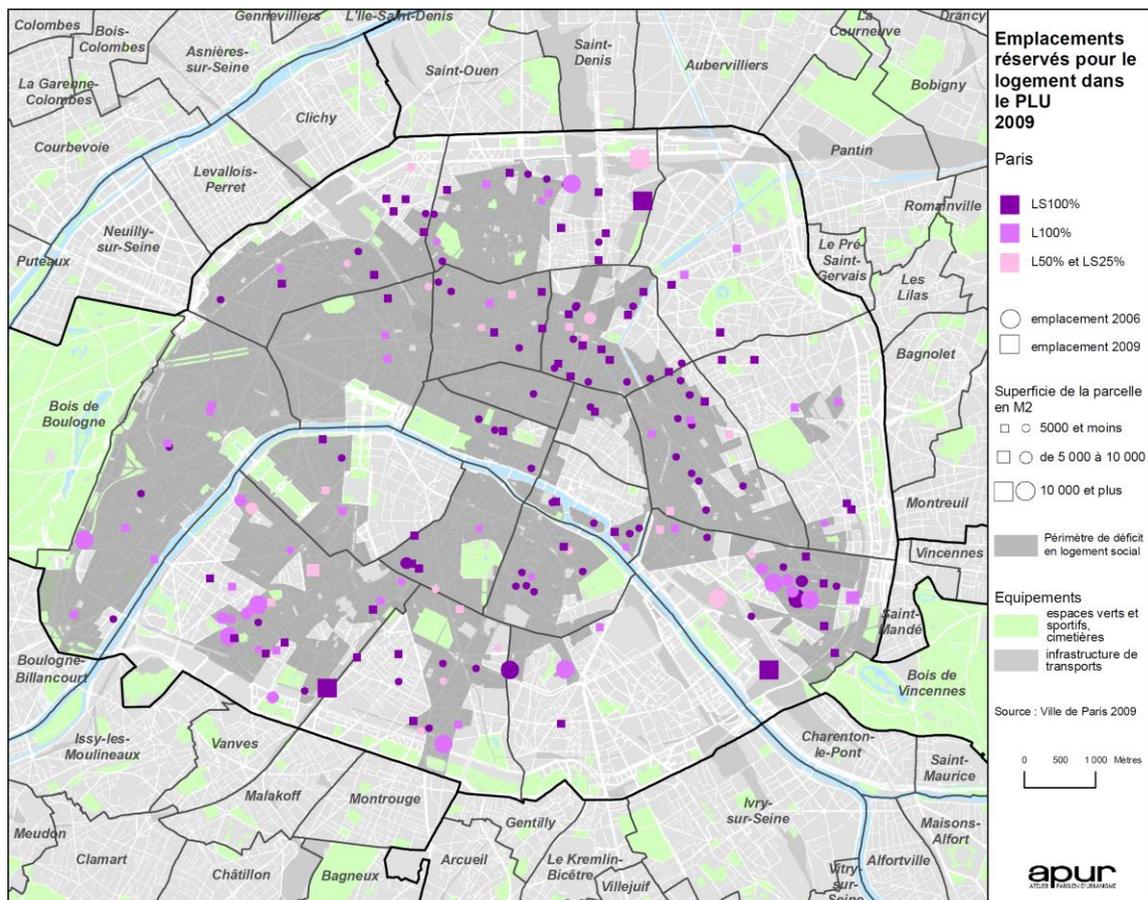
<p><b>Contexte</b></p>	<p>Le SDRIF adopté par l'Assemblée régionale en octobre 2013 et approuvé par l'Etat en décembre 2013 fixe comme objectif pour Paris la construction de 4 500 nouveaux logements chaque année jusqu'en 2030. La Ville de Paris entend non seulement atteindre mais bien dépasser cet objectif. Il convient donc d'utiliser au mieux les dernières opportunités foncières pour accroître l'offre de logements et notamment l'offre de logements neufs à vocation sociale et intermédiaire dont le fonctionnement des marchés immobiliers ne permet pas aujourd'hui la présence dans les programmes privés.</p> <p>En effet, le fonctionnement des marchés immobiliers et foncier ne favorise pas le développement de produits neufs à vocation sociale et intermédiaire. Les ZAC, opérations d'aménagement et territoires du renouvellement urbain (où les projets d'aménagement du GPRU dégagent de la constructibilité) constituent donc un instrument essentiel pour promouvoir ces logements neufs.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Accroître l'offre de logements neufs et optimiser le développement de produits « aidés » sur les fonciers maîtrisés dans les opérations d'aménagement publiques (ZAC notamment) et privées.</p> <p><b>Objectif chiffré :</b> contribuer à l'objectif de 4 500 logements neufs par an</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Une vingtaine de ZAC ou opérations d'aménagement sont en cours. Elles représentent environ 490 000 m<sup>2</sup> de logements encore à réaliser, soit environ 8 000 logements, dont 60 % sont consacrés au logement social et 40 % au logement privé, sur la base d'un ratio moyen d'environ 61 m<sup>2</sup> par logement.</p> <p>Trois arrondissements sont particulièrement concernés : le 17<sup>e</sup> arrondissement (avec Clichy - Batignolles et Cardinet - Chalabre principalement, soit environ un quart des m<sup>2</sup> de logements programmés pour la période), le 13<sup>e</sup> arrondissement (avec Paris-Rive-Gauche et Paul Bourget, soit presque 40% des m<sup>2</sup> de logements programmés pour la période) et le Nord-Est (18<sup>e</sup> arrondissement avec au sein de Paris-Nord-Est : Chapelle International).</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuite sur la période 2014 - 2016 des grandes opérations, telles que Paris-Rive Gauche et Paris-Nord-Est. Dans ces opérations, 120 000 m<sup>2</sup> de logements sont programmés, dont la moitié seraient aidés.</li> <li>▪ Lancement de nouvelles opérations concernant potentiellement plusieurs milliers de logements, sur Paris-Nord-Est, (Gare des Mines en priorité), dans le 13<sup>e</sup> arrondissement avec Chevaleret Oudiné et le développement de la ZAC Joseph Bédier, le 14<sup>e</sup> arrondissement (sur Saint Vincent de Paul), le 20<sup>e</sup> arrondissement (opération Python Duvernois), et le 12<sup>e</sup> arrondissement (opération Bercy Charenton).</li> <li>▪ Poursuivre les études préparatoires au lancement rapide d'autres opérations (ex. : avenue Foch-Bois de Boulogne, Porte de Brancion, Chapelle Charbon, Porte de la Villette, Ordener - Poissonniers...).</li> <li>▪ Poursuite de la collaboration avec les communes limitrophes, notamment pour assurer la cohérence des projets d'aménagement situés aux portes de Paris.</li> <li>▪ Optimiser l'affectation des surfaces au logement dans les opérations d'aménagement en visant un objectif minimal moyen de 50% du total des surfaces, en fonction des contraintes propres à chaque site (notamment contraintes phoniques...).</li> <li>▪ Maintenir un objectif moyen d'affectation au logement social de 60% des surfaces dédiées au logement dans les opérations d'aménagement, ce pourcentage étant défini en fonction du contexte local et notamment du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement concerné, avec un plancher de 50% hors quartiers faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU. S'agissant des quartiers politique de la ville, l'implantation des logements sociaux SRU sera examinée en prenant en compte l'impératif de mixité sociale.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager le repérage de parcelles sous-densitaires afin de définir de micro-opérations d'aménagement.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Les opérations d'aménagement sont équilibrées en termes financiers.
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris Partenaires associés : promoteurs et propriétaires fonciers privés
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.1.1.1. Nombre de logements neufs autorisés dans des opérations d'aménagement au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 1.1.1.2. SHON ou SP autorisées pour des logements dans des opérations d'aménagement au cours de l'année N</li> <li>▪ Liste des opérations d'aménagement, avec SHON globale prévue, dont SHON habitation, et dont SHON habitation sociale.</li> <li>▪ Indicateur 1.1.1.3. Nombre de logements neufs autorisés dans des opérations d'aménagement au cours de l'année, par opération</li> <li>▪ Indicateur 1.1.1.4. SHON ou SP autorisées pour des logements dans des opérations d'aménagement au cours de l'année N, par opération</li> </ul>

## Action 1.1.2. Mobiliser les réserves du PLU et poursuivre l'identification de nouvelles réserves

<b>Contexte</b>	Malgré la croissance du parc social ces dernières années, l'agglomération parisienne reste caractérisée par une demande de logement social très élevée. Pour soutenir et accélérer le rythme de développement du logement social, la Ville se doit d'utiliser les possibilités nouvelles ouvertes par la loi SRU permettant d'inscrire des servitudes au PLU réservant des emplacements pour la réalisation de programmes de logements. L'envolée des coûts du foncier appelle une action volontariste.
<b>Objectif</b>	Accroître l'offre de logement et notamment de logement social Augmenter et mobiliser les moyens du compte foncier de la Ville à la hauteur des ambitions de croissance du parc de logement social, en priorité dans les arrondissements et secteurs déficitaires.
<b>Mise en œuvre</b>	<p>Action en cours</p> <p>Deux vagues de réserves du PLU ont été inscrites au bénéfice du logement et du logement social. Lors de son approbation en 2006, le PLU comportait 107 réserves. Ensuite, une nouvelle recherche de terrains mutables susceptibles d'accueillir des programmes de logements a conduit à doubler quasiment ce chiffre : suite à l'approbation de la modification du PLU de 2009, le document comporte 197 emplacements réservés au bénéfice du logement et du logement social, dont la liste est annexée au règlement. Depuis la modification du PSMV du Marais en 2013 et dans l'attente de la prochaine modification de PLU, Paris compte 212 emplacements réservés pour du logement social.</p> <p>Action à lancer</p> <p>La modification du PLU lancée par le Conseil de Paris en juillet 2014 donne l'occasion de réexaminer les emplacements réservés inscrits au PLU depuis 2006 en faveur de la mixité sociale, en amendant les orientations actuelles dans l'objectif global d'augmenter significativement la proportion de logements et notamment de logements sociaux qui y sont prévus.</p> <p>Elle permettra de plus d'engager une nouvelle prospection en vue de l'inscription au PLU de réserves en ciblant prioritairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les immeubles de bureaux en voie d'obsolescence ;</li> <li>▪ les bâtiments publics de l'Etat et de ses établissements publics adaptés à une reconversion en programmes de logements (cf action 1.1.5) ;</li> <li>▪ les parcelles d'activité en déshérence type entrepôts et les locaux d'activité en mutation (garages parkings, etc.) ;</li> <li>▪ les monopropriétés appartenant à des propriétaires physiques présentant des défauts d'entretien ;</li> <li>▪ les autres immeubles relevant du « parc social de fait », ainsi que certains hôtels meublés vétustes voire dangereux et/ou insalubres ;</li> <li>▪ Les parcelles présentant un potentiel de constructibilité.</li> </ul> <p>L'inscription de nouvelles réserves se fera également dans le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du 7<sup>e</sup> arrondissement.</p> <p>Les principes généraux guidant la modification du PLU seront les suivants, le cas échéant en modulant selon les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réserves dites LS25 deviendront des réserves LS30, passant ainsi l'obligation de réalisation de logements sociaux de 25% à 30% ;</li> <li>- Les réserves dites LS50 deviendront des réserves LS60, passant ainsi l'obligation de réalisation de logements sociaux de 50% à 60%, exception faite des opérations déjà engagées ou déjà approuvées par le Conseil de Paris ;</li> <li>- Pour les réserves L100, la proportion de logements sociaux passera de 50% à 60%.</li> </ul> <p>Par ailleurs, des parcelles seront identifiées hors zone de déficit en logement social pour réaliser du logement intermédiaire au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.</p>

	<p>Une action foncière volontariste sera poursuivie pour mobiliser ces réserves : des négociations amiables seront engagées avec les propriétaires en vue d'acquisition via le compte foncier municipal des parcelles inscrites comme réserves. Seront également sollicités pour ces négociations, les bailleurs sociaux parisiens et des opérateurs privés, mais aussi l'Etablissement public foncier de la Région Ile-de-France (EPFIF).</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	La mobilisation des réserves sera, le cas échéant, financée au budget général du compte foncier de la Ville de Paris.
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre :</b> Ville de Paris</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Propriétaires des parcelles réservées, Bailleurs sociaux, Opérateurs privés, EPFIF</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.1.2.1. Nombre de réserves inscrites au PLU et dans les règlements des PSMV, au 31 décembre de l'année N.</li> <li>▪ Indicateur 1.1.2.2. Nombre total de logements neufs autorisés au sens du permis de construire au cours de l'année N, dans des réserves inscrites au PLU et dans les règlements des PSMV</li> <li>▪ Indicateur 1.1.2.3. Nombre total de logements neufs sociaux au sens de la loi SRU (PLAI, PLUS et PLS) autorisés au sens du permis de construire au cours de l'année N, dans des réserves inscrites au PLU et dans les règlements des PSMV</li> <li>▪ Indicateur 1.1.2.4. Nombre total de logements neufs non SRU autorisés au sens du permis de construire au cours de l'année N, dans des réserves inscrites au PLU et dans les règlements des PSMV</li> <li>▪ Indicateur 1.1.2.5. Nombre total de logements SRU financés au cours de l'année N, dans des réserves inscrites au PLU et dans les règlements des PSMV</li> </ul>



### Action 1.1.3. Favoriser le retour au logement des bureaux obsolètes

<b>Contexte</b>	<p>L'agglomération parisienne fait face à une forte demande de logements et celle-ci s'accroît sur la période récente. Or le parc actuel de logements ne permet de répondre que partiellement à la demande. Il importe donc de mobiliser toutes les formules possibles permettant d'augmenter l'offre. Un dispositif de prospection et de captation des bureaux obsolètes sera mis en place. Ce dernier visera à favoriser le retour à la fonction logement des bureaux installés dans des anciens immeubles d'habitation ou à encourager le changement de fonction des bureaux à faible intensité économique, insérés dans des immeubles vétustes, de préférence dans le cadre d'opérations mixtes logements privés - logements locatifs sociaux compte tenu du coût élevé de ces opérations. Ce retour à la fonction logement permettrait en outre d'éviter la consolidation de quartiers sans habitants dans la capitale.</p> <p>L'APUR a réalisé en 2013 une étude sur la transformation de bureaux en logements sur la période 2001-2012. Cette étude a mis en évidence qu'environ 400 logements sont créés chaque année par transformation de bureaux dont un tiers sont des logements sociaux. 60% des transformations s'opèrent dans des immeubles haussmanniens ou post-haussmanniens qui retrouvent ainsi leur destination initiale. La majorité des opérations se situe dans le centre rive droite permettant ainsi de contribuer à la mixité emploi/habitat et à la mixité sociale dans des quartiers très déficitaires en logements sociaux.</p>
<b>Objectif</b>	Accroître l'offre de logements
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Le Conseil de Paris a voté en juillet 2014 la création d'une taxe sur les friches commerciales ayant pour objectif de dissuader les propriétaires de laisser les locaux commerciaux à l'abandon et de remettre sur le marché ces locaux d'activité, qui transformés en locaux d'habitation, pourront contribuer à augmenter l'offre de logements disponibles à Paris.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transformer au moins 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements sur la mandature 2014-2020, cet objectif devant être soumis à une clause de revoyure d'ici deux ans ;</li> <li>▪ Inscription au PLU de nouvelles réserves en faveur du logement sur des immeubles de bureaux pouvant être transformés en logement ;</li> <li>▪ Utilisation de l'ensemble des moyens réglementaires permettant de faciliter la transformation de bureaux en logements.</li> <li>▪ Porter auprès de l'Etat une demande de modification législative permettant l'exonération de TFPB afin d'encourager la transformation de bureaux en logements</li> </ul> <p>Ces transformations pourraient être facilitées financièrement, notamment par la vente de commercialités pour compenser des transformations de logements en bureaux, dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions relatives au changement d'usage des locaux d'habitation (article L631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation) (cf fiche action 1.3.1 pour plus de détail)</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action de type réglementaire sans coût direct
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris Partenaires associés : Promoteurs privés, bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH, DU)
	<b>Indicateurs de suivi</b>

- Indicateur 1.1.4.1. Nombre de logements autorisés au sens du permis de construire dans des opérations de transformation de locaux d'activité en logement au cours de l'année N.

### **Action 1.1.4. Mobiliser prioritairement le foncier disponible de l'Etat, des établissements publics, des bailleurs sociaux et de la Ville de Paris**

<b>Contexte</b>	<p>L'accroissement de l'offre de logements suppose également la mobilisation de nouvelles emprises foncières et immobilières. Des disponibilités existent appartenant à l'Etat et aux entités placées sous sa tutelle. (RATP, RFF, SNCF...) ainsi qu'à l'Assistance publique des hôpitaux de Paris (APHP). La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social offre désormais un nouveau cadre à la mobilisation de ces emprises dans des conditions devant permettre de parvenir à un équilibre entre valorisation financière du patrimoine, notamment le mieux situé, et soutien à la politique de développement de l'offre de logements, notamment sociaux.</p> <p>Par ailleurs, la Ville et ses établissements publics disposent également d'un important patrimoine foncier et immobilier dont l'optimisation foncière et la rationalisation sont susceptibles de faire émerger des possibilités de réalisation de logements locatifs sociaux.</p> <p>Enfin, un certain nombre d'emprises de bailleurs sociaux disposent de constructibilités résiduelles qui pourraient être mises à profit pour la réalisation de programmes complémentaires tenant compte de l'environnement urbain local.</p> <p>A la suite de la signature du « Pacte Logement pour tous » par un grand nombre de partenaires publics et privés lors de la conférence « Priorité Logement » du 23 juin 2014, l'APHP, la RATP, la SNCF et RFF ont annoncé la mobilisation de 20 ha de foncier pour permettre à la Ville de développer l'offre de logement. Ces quatre opérateurs ont fait part de leur engagement de saisir toutes les opportunités de mutation foncière.</p> <p>De son côté, la Maire a rappelé l'engagement de la Ville à utiliser tous les moyens et leviers disponibles pour accompagner les projets.</p>
<b>Objectif</b>	Accroître l'offre de logement et notamment de logement social à Paris et à l'échelle métropolitaine en s'appuyant sur le foncier public
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013 a permis des avancées pour la mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements puisque six emprises foncières situées dans les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements ont été proposées par l'Etat. Une deuxième liste a été présentée par l'Etat lors du comité régional de l'hébergement et du logement de février 2014.</p> <p>La mobilisation d'emprises et bâtiments municipaux devenus inadaptés a déjà été engagée y compris dans les arrondissements centraux à l'instar des opérations réalisées quai des Célestins dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, et rue de Rome dans le 8<sup>e</sup> arrondissement.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demander à l'Etat et ses établissements publics d'accélérer la mise à disposition d'emprises mutables d'ici fin 2016.</li> <li>▪ Négocier la part de logements et de logements locatifs sociaux sur ces emprises, éventuellement dans le cadre d'un accord-cadre global et en prévoyant le cas échéant des inscriptions de réserves pour logement et logement social sur ces terrains.</li> <li>▪ Permettre, par le biais des décotes, l'affectation de ces emprises en priorité à la production de logements sociaux de toutes catégories.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recenser le foncier et l'immobilier des bailleurs sociaux parisiens et de la Ville de Paris, sur le territoire parisien ou à l'extérieur, susceptibles d'être rapidement mobilisés en faveur d'une offre nouvelle de logements notamment sociaux, en tenant compte du tissu urbain local, de la situation de déficit de logement social de l'arrondissement en cause, comme des politiques de l'habitat des communes concernées au regard du respect de la loi SRU et des objectifs du SDRIF. Ce travail, déjà réalisé par Paris habitat sur les emprises dont il est propriétaire, devra être étendu à l'ensemble du parc des bailleurs sociaux.</li> </ul> <p>Les capacités d'études, d'analyses et d'expertises techniques et financières de la Ville seront mobilisées pour ces différentes actions.</p> <p>Des partenariats métropolitains seront proposés autour de la mobilisation d'emprises foncières de la Ville de Paris et des bailleurs sociaux parisiens situées extra-muros et adaptées au développement de l'offre de logements à l'instar des projets d'aménagement du site des docks de Saint Ouen ou de la Gare des Mines, mais aussi de parcelles de taille plus modeste comme sur Villejuif, Pavillons-sous-bois, Ivry ou encore Bondy.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Intégré au budget général du compte foncier de la Ville de Paris
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris Partenaires associés : Etat, Etablissements publics, APHP, Communes dans lesquelles Paris dispose d'emprises foncières, bailleurs sociaux, EPFIF
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p>Indicateurs de suivi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.1.5.1. Nombre de sites de l'Etat ou d'un établissement public de l'Etat, qui ont vocation à muter au profit du logement social (Liste loi Duflot)</li> <li>▪ Indicateur 1.1.5.2. Nombre de logements autorisés au sens du permis de construire, au cours de l'année N, sur l'un des sites de l'Etat ou d'un établissement public de l'Etat, qui ont vocation à muter au profit du logement social</li> </ul>

### Action 1.1.5. Développer les projets de partenariats à l'échelle de la métropole parisienne

<b>Contexte</b>	<p>La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, en créant la Métropole du Grand Paris (MGP) au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et en lui confiant la compétence logement, aura un impact significatif sur la définition et la conduite de la politique du logement à Paris.</p> <p>Un Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) devra être élaboré. Ce document, avec lequel le PLU métropolitain devra être compatible, a vocation à se substituer aux PLH en vigueur.</p> <p>Dans cette perspective, la Ville de Paris continue à travailler en partenariat avec les communes et EPCI de la future métropole et participe à sa mise en place dans le cadre des travaux de préfiguration.</p> <p>En 2013, 20 % des demandeurs d'un logement social à Paris étaient non parisiens – et cette proportion ne cesse d'augmenter – pour 80% de demandeurs parisiens. A Montreuil ou à Saint-Denis aujourd'hui, près de 40% des acheteurs d'un logement sont parisiens.</p> <p>La réserve foncière à Paris se fait de plus en plus rare – Paris est la ville la plus dense d'Europe – alors que la première et la deuxième couronne bénéficient encore de l'existence de ces réserves foncières garantissant un potentiel de production de logements important à des prix sensiblement inférieures aux prix parisiens dans la plupart des communes.</p> <p>Le diagnostic du PLH a mis en évidence le fonctionnement métropolitain du marché local de l'habitat parisien, Paris constituant souvent une ville étape pour nombre de ménages.</p> <p>Comme le soulignait le rapport de septembre 2010 de la Chambre Régionale des Comptes sur la gestion du logement social et la délégation des aides à la pierre à Paris, la Ville de Paris ne peut opérer seule pour remédier aux besoins en logement social, et des partenariats sont nécessaires entre la Ville de Paris, l'Etat, la Région et les communes limitrophes.</p> <p>C'est ainsi tout l'enjeu de l'action de coopération métropolitaine engagée depuis 2001 par la Ville de Paris qui a débouché sur la création en 2008 du syndicat mixte <i>Paris Métropole</i> et qui a permis d'initier de nombreux projets partenariaux entre Paris et d'autres communes de la métropole. Une partie de ces projets ont porté sur l'aménagement de terrains situés aux portes de Paris soit à Paris intra-muros (GPRU), soit en dehors de Paris (Dock de Saint-Ouen) voire à cheval sur plusieurs communes (Bercy-Charenton, Paris Rive Gauche, Gare des Mines).</p> <p>Cette dynamique est renforcée dans le domaine de l'habitat dans le cadre du présent Programme local de l'habitat 2011-2016, dans la perspective de la mise en place de la métropole à échéance de 2016.</p>
<b>Objectif</b>	Faire émerger une politique métropolitaine du logement au travers de projets de partenariat
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utiliser les partenariats mis en place pour alimenter la mission de préfiguration de la future métropole;</li> <li>▪ Mettre les logements à disposition des maires des communes d'accueil d'immeubles de logements sociaux lorsque le premier tour de désignation a échoué ;</li> <li>▪ Communiquer aux maires des communes concernées les bilans d'attribution globaux des immeubles en question à des fins de programmation des équipements publics, etc.</li> </ul>

<b>Partenaires</b>	Communes et EPCI de la future métropole, bailleurs sociaux et promoteurs privés, acteurs du logement.
<b>Suivi</b>	Ville de Paris

### Action 1.1.6. Promouvoir une architecture de qualité

<b>Contexte</b>	Pour permettre le développement d'une offre nouvelle de logements de qualité, performante au plan environnemental, innovante et intégrée au contexte urbain parisien, la Ville de Paris souhaite poursuivre la politique d'ouverture et de diversification de la commande architecturale à Paris engagée depuis 2001 et promouvoir auprès du grand public et des professionnels de l'immobilier la qualité de cette politique.
<b>Objectif</b>	Encourager le développement d'une architecture de qualité diversifiée et innovante
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>De nombreux projets d'immeubles de logement à Paris sont sélectionnés à l'issue de concours d'architecture que ce soit par les promoteurs privés ou par les bailleurs sociaux.</p> <p>Dans les ZAC et opérations d'aménagement en cours, les cahiers des charges de cession visent à favoriser le recours systématique aux consultations ouvertes de maîtrise d'œuvre et à inscrire les programmes de construction dans une logique de qualité et de développement durable exemplaire.</p> <p>Le Pavillon de l'Arsenal organise régulièrement des expositions et événements sur l'architecture des programmes lancés sur Paris ainsi que sur les secteurs en mutation à une échelle souvent métropolitaine.</p> <p>Par ailleurs, une base de données accessible gratuitement depuis Internet a été créée par le Moniteur et le Pavillon de l'Arsenal. Elle recense des opérations de logements réalisées sur Paris.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Systématiser les procédures de consultation de type concours ou appel d'offre restreint sur note d'intention dans les opérations de construction neuve et de restructuration lourde de l'ensemble des bailleurs sociaux. Ouverture et transparence doivent être de mise. Des représentants des services de la Ville et des élus participeront systématiquement aux jurys de sélection des maîtres d'œuvre.</li> <li>▪ Poursuivre les actions de valorisation de la qualité architecturale dans le logement à Paris par le Pavillon de l'Arsenal via des expositions (présentation des principaux concours d'architecture), des publications et l'animation de sites internet (notamment la base de données Architopik) en favorisant la dimension métropolitaine des événements et expositions.</li> <li>▪ Dans les ZAC et opérations d'aménagement, poursuivre la rédaction de cahiers des charges de cession qui favorisent le recours systématique aux consultations ouvertes de maîtrise d'œuvre et inscrivent les programmes de construction dans une logique de qualité et de développement durable exemplaire.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	Pilotage : Ville de Paris Partenaires associés : bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH, DU) Pavillon de l'Arsenal

**Objectif 2.** Atteindre **25%** de logements sociaux parmi les résidences principales **en 2025** et viser **30 %** de logements sociaux existants et financés en 2030

Plusieurs actions concourent à la réalisation de ces objectifs.

De manière transverse à ces actions, un suivi général sera assuré par la DLH en liaison avec l'APUR.

Les indicateurs de suivi seront les suivants :

- Nombre annuel et cumulé de logements locatifs sociaux financés par catégorie de logement (familial, étudiant, résidence sociale...), par type de financement (PLUS/PLAI/PLS), par mode de production (construction neuve, acquisition-réhabilitation, acquisition-conventionnement)
- Nombre annuel et cumulé de logements locatifs sociaux livrés et délai moyen de livraison des logements par mode de production

**Action 1.2.1. Financer au moins 40 500 logements sociaux en assurant un équilibre entre les différentes catégories de logements produits et leur répartition géographique**

<b>Contexte</b>	<p>La demande de logement social qui s'exerce sur Paris est particulièrement forte, avec environ 170 000 demandeurs d'un logement à Paris en 2014, qu'ils soient déjà parisiens ou pas. La demande de logement concerne l'ensemble du territoire de la Capitale. Cette demande est également diverse. Elle est ainsi le fait de ménages pauvres ou modestes, mais aussi de ménages de catégories moyennes mais qui ne peuvent se loger correctement à Paris en raison des conditions de marché de plus en plus dures. En outre, la demande en matière de produits dits « thématiques » adaptés à des situations sociales (précarité), sanitaires (handicap, dépendance, vieillissement) ou professionnelles (mobilité, études, démarrage dans la vie active) spécifiques est très importante à Paris.</p> <p>Pour répondre à la diversité des situations des ménages demandeurs de logement, les objectifs de développement de l'offre de logements locatifs sociaux doivent être diversifiés. Il s'agit de disposer d'une gamme complète de solutions de logement (notamment logements familiaux et spécifiques), réparties sur l'ensemble du territoire, pour répondre au mieux aux besoins des ménages des catégories modestes et moyennes qui souhaitent un logement à Paris.</p>
<b>Objectif</b>	<p>De 2011 à fin 2016, il s'agit de développer l'offre de logements locatifs sociaux dans un souci d'équilibre entre les différentes catégories de logements financés, en moyenne sur l'ensemble de la période.</p> <p>Compte tenu des logements déjà produits au cours de la période 2011-2013, il convient de réorienter la production 2014-2016 comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ consacrer les trois-quarts de l'offre nouvelle aux logements familiaux et un quart aux logements spécifiques (résidences, foyers...), pour répondre à la variété des besoins de logement et des situations familiales des ménages demandeurs ;</li> <li>▪ équilibrer la répartition des logements sociaux entre les différents arrondissements parisiens en s'efforçant de financer au moins un tiers de ces logements dans la zone de déficit en logement social, secteur où les opportunités sont les plus rares et les coûts souvent dissuasifs ;</li> <li>▪ augmenter la part des PLAI dans les logements familiaux ; développer l'offre de produits spécifiques en direction de l'ensemble des catégories de demandeurs aux besoins desquelles ces produits répondent (structures d'hébergement / maison-relais / résidences sociales pour les plus démunis, résidences pour jeunes, logements pour étudiants et chercheurs, foyers d'accueil pour personnes handicapées, Etablissements d'Hébergement pour Personnes âgées dépendantes). Les catégories de financement des logements foyers découlent de leur nature.</li> </ul> <p><b>Objectifs chiffrés</b></p> <p>De 2011 à 2013 : financer en moyenne 6 000 logements locatifs sociaux par an ; ce sont en fait plus de 6 500 logements sociaux qui ont été financés par an en moyenne.</p> <p>Entre 2014 et 2016 : financer 7000 à 7500 logements locatifs sociaux par an.</p> <p>Sur l'ensemble de la période 2011 à 2016, financer au moins 40 500 logements sociaux (30 % en PLA I, 30 % en PLS et 40 % en PLUS).</p> <p>La clé de répartition de financement de ces logements sociaux sera toutefois de nature à être modifiée en fonction de l'engagement financier de l'ensemble des partenaires et de l'évolution des conditions réglementaires de certains produits spécifiques de type foyer.</p> <p>La répartition des différentes catégories de financement de logements sociaux au sein de chaque programme de logement familial tiendra compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du taux de logement social de l'arrondissement et des enjeux de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social. Dans les arrondissements comprenant plus de 25 % de logements sociaux PLUS-PLA I ou équivalents, priorité sera ainsi donnée à la réalisation de logements PLS. Dans les arrondissements déficitaires en logement social, la réalisation de logements PLUS-PLA I sera privilégiée ; la part</li> </ul>

de PLAI dans les logements familiaux sera globalement augmentée sur 2014-2016, et une part de PLAI sera pour la première fois introduite dans les conventionnements de logements existants, pour répondre aux besoins des populations modestes.

- de la taille de l'opération. Dans une logique de diversité sociale, la mixité des catégories de financement dans les opérations de 15 logements familiaux et plus sera privilégiée.
- des caractéristiques de l'environnement social et urbain immédiat de la parcelle accueillant le programme. Dans les programmes intégrés à une opération d'aménagement d'ensemble d'un nouveau quartier comprenant globalement plus de 200 logements sociaux familiaux, au moins 30 % de la programmation totale en logement social familial de l'opération d'aménagement sera consacrée au PLS. Cette quotité minimale de logements PLS pourra être portée, en accord avec les maires d'arrondissement concernés, à 50 % pour les opérations d'aménagement situées dans des arrondissements comprenant plus de 25% de logements sociaux PLUS-PLAI ou équivalents ;
- pour les opérations d'acquisition d'immeubles partiellement occupés, des caractéristiques techniques des logements existants (surface, typologie), du profil des ménages en place (revenus, taux d'effort, etc.), du taux de vacance de l'immeuble, les PLAI étant réalisés prioritairement sur des logements vacants ou susceptibles de l'être rapidement ;
- pour les programmes intégrés à des opérations de renouvellement urbain liées à la mise en œuvre du GPRU, aux opérations de traitement de l'insalubrité ainsi que pour les acquisitions d'immeubles caractéristiques du parc social de fait, des enjeux éventuels de relogement des habitants, de mixité sociale et de préservation du caractère populaire de certains quartiers, du taux de logement social du quartier, des engagements pris éventuellement auprès de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) ;
- de l'équilibre global de la programmation annuelle de logement social à l'échelle de l'arrondissement et de l'ensemble du territoire parisien au regard des objectifs annuels contractualisés avec l'Etat dans le cadre de la convention de délégation de compétences des aides à la pierre.

Les maires d'arrondissement seront consultés en amont des délibérations relatives au financement des programmes de logement social sur la programmation des catégories de financement des programmes dans le respect des principes définis ci-dessus.

#### Mise en œuvre

##### Actions en cours

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'Etat a délégué au département de Paris la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques (à l'exception des aides de l'ANRU, et hors des territoires relevant de cette agence) en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux, et des logements foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement, et pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette convention a été renouvelée pour la période 2011-2016 et près de 19 600 logements ont été financés de 2011 à 2013.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 207 684 logements sociaux au sens de la loi SRU sont en service à Paris, soit 17,9% des résidences principales de la Capitale. En tenant compte des logements déjà financés dont une partie n'est pas encore mise en service, ce taux atteint 20,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

##### Actions à lancer

- Obtenir de l'Etat la prise en compte des nouveaux objectifs de la loi SRU dans la convention de délégation de compétence des aides à la pierre, et les moyens financiers permettant de les atteindre.
- Pour équilibrer la répartition des logements sociaux entre les différents arrondissements parisiens, les nouveaux logements sociaux seront réalisés de manière privilégiée et chaque fois que c'est possible dans le périmètre de déficit en logement social. Les opportunités foncières ou immobilières dans ce périmètre

	<p>seront recherchées et adaptées. Dans ces zones, l'essentiel des créations de logements sociaux proviendra du conventionnement du parc de logements existant, compte tenu de la pénurie de terrain et du peu d'opérations de démolition/reconstruction réalisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'offre en logements spécifiques sera maintenue et renouvelée. Le développement de l'offre de logements familiaux sera privilégié, et la part de PLAI au sein de cette dernière sera augmentée sur 2014-2016.</li> <li>▪ Dans une logique de mixité sociale, il faudra privilégier la mixité des catégories de financement dans les opérations de 15 logements familiaux ou plus, en tenant compte du contexte local.</li> <li>▪ Conventionner les logements propriété des bailleurs sociaux parisiens situés dans les zones déficitaires en logement social afin de contribuer au rééquilibrage territorial de l'offre de logement social à Paris, et introduire pour la première fois du PLAI dans le conventionnement sur 2014-2016 ;</li> <li>▪ Pour aider les autres communes de la métropole à atteindre leurs objectifs de logements sociaux au sens de la loi SRU, les partenariats entre les bailleurs sociaux parisiens et les collectivités locales en dehors de Paris seront renforcés. Les bailleurs parisiens seront mobilisés pour appuyer les collectivités locales métropolitaines dans leurs actions de développement de l'offre de logement social.</li> </ul> <p>Les bailleurs sociaux parisiens seront mobilisés sur ces objectifs de production. La Ville sera attentive aux objectifs inscrits dans les conventions d'utilité sociale (CUS) et suivra leur mise en œuvre. Les partenaires d'Action Logement seront également mobilisés par le biais de conventions de partenariat annuelles.</p> <p>Le développement de l'offre de logement social étant sa priorité, la Ville donnera un avis défavorable à toute vente de logement social au locataire.</p> <p>Les moyens qui seront alloués par l'Etat dans le cadre de la délégation de compétence (2011 – 2016) pour les aides à la pierre conditionnent bien entendu la réalisation des objectifs inscrits dans le présent programme.</p> <p>La Ville mobilisera également un partenariat actif avec Action logement et ses collecteurs associés pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et de logements intermédiaires à Paris, en déclinaison de la convention quinquennale Etat/UESL-Action Logement du 2 décembre 2014 portant sur 2015-2019.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>Estimation du coût total en engagements des subventions au logement social de la Ville de Paris et de l'Etat pour l'ensemble de la production de logements sociaux y compris les actions spécifiques</p> <p>La mobilisation de certaines parcelles sera, le cas échéant, financée au budget général du compte foncier de la Ville de Paris.</p>
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Ville de Paris</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Bailleurs sociaux, Action logement.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <p>Annuellement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.2.1.1. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, par catégorie de financement (PLAI, PLUS, PLS)</li> <li>▪ Indicateur 1.2.1.2. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, dans et hors la zone de déficit en logement social (dans la zone de déficit en logement social, hors de la zone de déficit en logement social)</li> <li>▪ Indicateur 1.2.1.3. Nombre de logements sociaux classiques (familiaux) financés au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 1.2.1.4. Nombre de logements sociaux spécifiques (résidences sociales, foyers, etc.) financés au cours de l'année N, par type de produit (Résidences pour</li> </ul>

étudiant, Résidences pour personnes âgées, Résidences pour personnes handicapées, Résidences sociales, Centre d'hébergement d'urgence, Autres logements en résidences)

**Action 1.2.2. Renforcer la production de logements sociaux au travers de la règle du PLU qui impose la réalisation d'une quotité minimale de logements sociaux en construction neuve**

<b>Contexte</b>	Malgré la croissance du parc social ces dernières années, l'agglomération parisienne reste caractérisée par une demande de logement social très élevée. Pour soutenir et accélérer le rythme de développement de nouvelles opérations de logement social, la Ville a décidé de s'appuyer sur les capacités de développement des opérateurs privés, à travers des partenariats autour de projets d'une part et la réglementation du PLU d'autre part (réserves inscrites au PLU pour des opérations comprenant une part minimale de logements sociaux, quotité minimale de 25 % de logements sociaux dans les programmes privés neufs de plus de 800 m <sup>2</sup> SHON dans la zone de déficit en logement social) Une amplification de ces règles doit être envisagée pour soutenir la production de logements locatifs sociaux.
<b>Objectif</b>	Accroître l'offre de logement social pour répondre aux objectifs de la loi SRU et aux objectifs du SDRIF.  <b>Objectif chiffré</b> Contribuer à atteindre le seuil de 25% de logements sociaux en 2025, ce qui représente un parc de 290 000 logements sociaux environ, et viser celui de 30% financés en 2030.
<b>Mise en œuvre</b>	<b>Action en cours</b> Depuis son approbation en 2006, le PLU de Paris applique une règle favorisant la création de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus. Le règlement prescrit que toute opération, notamment privée, entrant dans le champ du permis de construire (construction neuve, restructuration lourde, changement de destination), située à l'intérieur de la « zone de déficit en logement social » (ZDLS) et présentant plus de 800 m <sup>2</sup> de SHON de logements, doit consacrer au moins 25 % de cette surface au logement social. Le périmètre actuel de la ZDLS correspond, à quelques exceptions près, à la partie du territoire parisien dans laquelle le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20 %.  <b>Actions à lancer</b> <b>Dans le cadre de la modification du PLU :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Redéfinir la zone de déficit en logement social en tenant compte du nouvel objectif fixé par la loi. Cette zone concernera les territoires dans lesquels le taux de logements sociaux est inférieur à 25% ;</li> <li>▪ Renforcer l'obligation actuelle fixée par le PLU de réaliser 25% de logements sociaux dans les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de SHON en zone de déficit en logement social, en portant le taux à au moins 30% et en étudiant l'abaissement du seuil de 800 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Il convient de noter que le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Marais prévoit d'ores et déjà, depuis novembre 2013, la réalisation de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comprenant plus de 800 m<sup>2</sup> SHON de logements, et que cette disposition doit être étendue au PSMV du 7<sup>ème</sup> arrondissement.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action de type réglementaire sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre :</b> Ville de Paris <b>Partenaires associés :</b> Promoteurs privés, bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH, DU)  <b>Indicateurs de suivi :</b>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Indicateur 1.2.2.1. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, dans la zone de déficit en logement social, grâce à la règle des « 30% », par catégorie de financement (PLAI, PLUS, PLS)</li></ul> |
|--|--|

**Action 1.2.3. Poursuivre le développement de l'offre de logements sociaux dans les programmes d'aménagement**

<b>Contexte</b>	Malgré la croissance du parc social ces dernières années, l'agglomération parisienne reste caractérisée par une demande de logement social très élevée. Pour soutenir et accélérer le rythme de développement du logement social, la Ville doit avoir une programmation ambitieuse concernant la création de logements sociaux dans les opérations d'aménagement.
<b>Objectif</b>	<p>En matière de construction neuve, l'objectif est d'atteindre au moins 4 500 logements annuels, dont la moitié à vocation sociale. Il s'agit par conséquent de poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux neufs et de mixité sociale en exploitant au mieux le potentiel offert par les ZAC. En outre, sera recherchée la diversité des typologies, dimensions, et catégories de publics pour les logements sociaux financés.</p> <p><b>Objectif chiffré</b> Affecter au logement social en moyenne 60% des surfaces dédiées au logement des opérations d'aménagement, ce pourcentage étant défini site par site en fonction du contexte local et notamment du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement concerné, avec un plancher de 50% hors quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b> A ce jour, une vingtaine de ZAC ou opérations d'aménagement sont en cours. Elles représentent environ 490 000 m<sup>2</sup> de logements, permettant de produire environ 8 000 logements, dont 60 % sont consacrés au logement social et 40 % au logement privé.</p> <p><b>Action à lancer au-delà de 2013</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre les efforts en termes de création de logements sociaux neufs dans les opérations d'aménagement dont la programmation reste à définir, en consacrant en moyenne 60% des surfaces de logement créées au logement social. Cette proportion sera définie site par site en fonction du contexte local et notamment du caractère déficitaire ou non en logement social de l'arrondissement concerné, avec un plancher de 50% hors quartier faisant l'objet d'une convention avec l'ANRU. S'agissant des quartiers politique de la ville, l'implantation des logements sociaux SRU sera examinée en prenant en compte l'impératif de mixité sociale.</li> <li>▪ Diversifier les logements sociaux créés (logements familiaux et logements spécifiques, catégories de logements PLAI, PLUS et PLS)</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris</b> <b>Partenaires associés : Promoteurs privés, bailleurs sociaux</b></p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p>Indicateurs de suivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste des opérations d'aménagement actives sur la période 2008-2016</li> <li>▪ Indicateur 1.2.3.1. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, dans une des opérations d'aménagement actives au 1er janvier de l'année N, par catégorie de financement (PLAI, PLUS, PLS)</li> </ul>

### Action 1.2.4. Poursuivre l'acquisition par la Ville et les bailleurs sociaux de terrains et d'immeubles privés

<b>Contexte</b>	<p>Malgré la croissance du parc social ces dernières années, l'agglomération parisienne reste caractérisée par une demande de logement social très élevée. En outre, la répartition du logement social sur le territoire parisien est relativement déséquilibrée alors que la demande est répartie sur l'ensemble de la capitale.</p> <p>Le potentiel de construction neuve est relativement réduit notamment dans les arrondissements centraux de la Capitale. En conséquence, la Ville de Paris a besoin de mobiliser tous les modes de production alternatifs pour développer le logement social sur l'ensemble du territoire parisien.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Poursuivre les efforts en matière de développement de l'offre de logements sociaux et rééquilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire de la Capitale, et pour ce faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acquérir et conventionner après travaux de transformation en logement, des immeubles d'activité ou de bureaux pour en faire des logements sociaux.</li> <li>▪ Acquérir et conventionner avec ou sans travaux des immeubles entiers du parc de logements privé pour en faire des logements sociaux. Les immeubles à vocation mixte habitat / activités sont également concernés par cet objectif.</li> <li>▪ Acquérir et conventionner après travaux des immeubles du parc social de fait faisant l'objet d'une mise en vente pour en conforter l'occupation sociale.</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>L'ensemble du territoire parisien est soumis au régime du droit de préemption urbain. Ce droit permet à la Ville de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier et s'exerce en vue de la réalisation d'une action d'intérêt général dont relève la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Le droit de préemption urbain a été institué sur les zones U du plan local d'urbanisme et sur les périmètres des plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissement) et du 7<sup>e</sup> arrondissement. La Ville de Paris use de son droit de préemption urbain conformément au plan local d'urbanisme approuvé en 2006 (elle peut le déléguer ponctuellement). C'est notamment en utilisant ce droit que la Ville de Paris (ou son délégataire) acquiert des immeubles entiers existants de logement, de bureau ou d'activité.</p> <p>Pour la période 2001-2013, près de 70 000 logements sociaux ont été financés. Dans 50% des cas, il s'agit de construction neuve dont les logements issus de la transformation d'immeubles d'activité obsolètes (ce changement d'usage radical est en effet assimilé à de la construction neuve), et pour le reste de logements conventionnés, avec ou sans travaux avant conventionnement. Si les travaux sont importants et que leur montant excède 20 % du coût d'acquisition de l'immeuble de logements privé, l'opération est considérée comme une opération d'acquisition-réhabilitation. Si l'acquisition n'est pas suivie de travaux ou si ceux-ci représentent 20 % ou moins du coût total de l'acquisition, l'opération est considérée comme une opération d'acquisition-conventionnement. 29% des logements sociaux financés étaient des opérations d'acquisition-conventionnement et 21% étaient des opérations d'acquisition-réhabilitation.</p> <p>Cette politique d'acquisition d'immeubles entiers existants a contribué fortement à un début de rééquilibrage territorial de l'implantation du parc social à Paris. Elle constitue l'outil essentiel pour implanter de nouveaux logements sociaux dans la zone de déficit en logement social où les possibilités de construction neuve sont extrêmement rares. Elle permet également de conforter l'occupation sociale des immeubles du parc social de fait, c'est-à-dire des immeubles, à l'état médiocre voire vétuste, occupés majoritairement par des ménages modestes qui pourraient prétendre à un logement dans le parc social, sont logés dans le parc privé, souvent au prix de taux d'effort élevés, faute d'autres solutions et qui pourraient être menacés par une vente de l'immeuble à la découpe.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplifier la politique d'acquisition et de transformation en logement, d'immeubles d'activité ou de bureaux obsolètes pour en faire des logements</li> </ul>

	<p>sociaux, en particulier dans les secteurs les plus déficitaires en logement social, notamment grâce à l'exercice du droit de préemption urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mener une politique volontariste d'acquisition d'immeubles de logements entiers existants afin de les conventionner en logements sociaux, en particulier dans les secteurs les plus déficitaires en logement social en s'appuyant notamment sur l'étude récente de l'APUR sur les immeubles en mono-propriété, soit par acquisition amiable de la Ville ou d'un bailleur social, soit grâce à l'exercice du droit de préemption urbain,.</li> <li>▪ Poursuivre l'acquisition d'immeubles relevant du parc social de fait pour en pérenniser la vocation sociale en s'appuyant sur la nouvelle étude réalisée par l'APUR. Réaliser régulièrement une enquête-bilan sur les immeubles acquis conventionnés depuis 2001 similaire à celle menée par l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) en 2009.</li> <li>▪ Engager le repérage de parcelles sous-densitaires qui pourraient être acquises pour réaliser de micro-opérations d'aménagement</li> </ul> <p>L'ensemble du territoire parisien demeurera soumis au régime du droit de préemption urbain et la Ville continuera d'user de son droit de préemption urbain sur tous les arrondissements, pour l'acquisition de terrains et d'immeubles.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>Coût compris dans l'action 1.2.1</p> <p>La mobilisation de certaines parcelles sera, le cas échéant, financée au budget général du compte foncier de la Ville de Paris</p>
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris</p> <p>Partenaires associés : Promoteurs privés, bailleurs sociaux, EPFIF (pour les terrains ou locaux d'activités et de bureaux)</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.2.4.1. Nombre de fonciers (terrains ou immeubles entiers) acquis au cours de l'année N, par le biais de toute procédure, par la Ville de Paris ou par un organisme à qui la Ville a délégué le droit de préemption urbain.</li> <li>▪ Indicateur 1.2.4.2. Nombre de logements financés ou envisagés sur du foncier (terrains ou immeubles entiers) acquis au cours de l'année N, par le biais de toute procédure, par la Ville de Paris ou par un organisme à qui la Ville a délégué le droit de préemption urbain.</li> <li>▪ Indicateur 1.2.4.3. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, en mobilisant du foncier (terrains ou immeubles entiers) préalablement acquis, par le biais de toute procédure, par la Ville de Paris ou par un organisme à qui la Ville a délégué le droit de préemption urbain.</li> </ul>

### Action 1.2.5. Développer le logement social en secteur diffus

<b>Contexte</b>	<p>Depuis 2001, diverses mesures visant à la production de logements sociaux dans le secteur diffus ont été engagées par la Ville de Paris tant dans le neuf que dans l'ancien. Dans la production neuve, la généralisation de la règle du PLU « des 25% de logement social » dans tout programme privé de plus de 800 m<sup>2</sup> SHON a conduit en général à la réalisation de programmes de 3 à 20 logements neufs en copropriété. Dans le parc ancien, la Ville a confié à des associations d'insertion un ensemble de près de 150 logements du domaine municipal privé situés en copropriété et a soutenu les acquisitions directes par des associations de logements d'insertion en secteur diffus « à l'unité ». En outre, dans le cadre des ventes à la découpe d'immeubles et de leur mise en copropriété, la Ville a pu intervenir soit par voie de préemption, soit après négociation avec les opérateurs privés, sur l'acquisition soit de parties d'immeubles, soit des logements occupés par les locataires les plus modestes menacés d'une procédure de congé pour vente. Enfin, la Concession publique d'aménagement (CPA) visant à l'éradication de l'insalubrité s'était accompagnée de la constitution par la SIEMP d'un parc significatif de logements diffus situés dans des copropriétés dont le statut privé a pu être préservé.</p> <p>La pénurie foncière à l'œuvre à Paris amoindrit considérablement l'opportunité d'envisager des opérations de construction neuve permettant l'instauration d'une diversité sociale dans l'habitat. La vente massive d'immeubles en monopropriété engagée depuis 20 ans sur Paris tend à se ralentir, réduisant d'autant les possibilités d'acquisition en bloc d'immeubles d'habitation en vue de leur transformation en logement social. Afin d'atteindre les objectifs ambitieux du PLH en matière de production de logements sociaux, il est donc nécessaire de poursuivre le soutien à la production de logements sociaux en secteur diffus tout en veillant à garantir une gestion professionnalisée et de qualité adaptée à la spécificité de ce patrimoine « éclaté ».</p>
<b>Objectif</b>	Accroître l'offre de logement social, notamment dans les secteurs déficitaires en logement social et assurer un rééquilibrage est/ouest.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etendre le secteur couvert par le droit de préemption urbain renforcé. Dans un premier temps, seront ciblés les immeubles du parc social de fait situés en zone de déficit en logement social.</li> <li>▪ Utiliser le nouveau mécanisme de « postemption » mis en place par la loi ALUR après examen spécifique de la situation des personnes concernées.</li> <li>▪ Céder les lots du domaine privé de la Ville situés en zone de déficit en logement social à des bailleurs sociaux en vue de leur transformation en logement social, lorsque les conditions techniques et financières sont réunies.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	L'achat d'appartement en secteur diffus sera financé soit sur le budget général du compte foncier de la Ville de Paris, soit par octroi de subventions aux opérateurs qui achèteront directement ces logements.
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage : Ville de Paris Partenaires associés : Bailleurs sociaux, associations gestionnaires de logement
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.2.5.1. Nombre de logements acquis dans des copropriétés au cours de l'année N, par le biais de toute procédure, par la Ville de Paris ou par un organisme à qui la Ville a délégué le droit de préemption urbain.</li> <li>▪ Indicateur 1.2.5.2. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N en mobilisant des logements préalablement acquis dans des copropriétés, par le biais de toute procédure, par la Ville de Paris ou par un organisme à qui la Ville a délégué le droit de préemption urbain.</li> </ul>

### Action 1.2.6. Pour un plan de sauvegarde du parc de logement « social de fait »

<b>Contexte</b>	<p>Le parc « social de fait » correspond au parc de logements de statut privé occupé par une population éligible au logement social de droit.</p> <p>Une étude visant à disposer d'une connaissance et d'une évaluation du parc de logement « social de fait » parisien avait ainsi été mise en œuvre en 2005.</p> <p>Le parc « social de fait » parisien avait été évalué à 103 702 logements, soit 21 % des résidences principales parisiennes, avec un noyau dur constitué d'environ 50 000 logements.</p> <p>Une nouvelle étude sur le parc « social de fait » a été réalisée par l'APUR en 2013. La méthode a consisté à repérer les quartiers d'habitation populaire regroupant les ménages dont les ressources sont similaires à celles des occupants du parc social et, au sein de ces quartiers, repérer les immeubles d'habitat privé modestes, c'est-à-dire ceux avec une part prépondérante de petits logements locatifs (plus de 70% de logements T1 et T2 et locatifs à 70%) et caractérisés par une forte présence de demandeurs de véritable logement social (au moins 15%).</p> <p>L'utilisation de ces critères permet d'identifier 1568 immeubles privés de ce type regroupant 46 476 logements, concentrés dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements et dans une moindre mesure dans les 13<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements.</p> <p>Un tiers de ces immeubles (516) appartient à un propriétaire unique, dont près de 28% (144) en zone de déficit en logement social. Les autres immeubles sont des copropriétés dont 257 se situent dans la zone de déficit en logement social.</p> <p>La crise parisienne du logement, qui trouve sa source dans l'envol des prix du foncier et la spéculation immobilière, aggrave dangereusement la disparition du parc de logement « social de fait ». Il est nécessaire de poursuivre et renforcer l'intervention publique de la Ville de Paris sur ce parc « social de fait », engagée depuis 2001 pour enrayer ce processus qui menace d'évincer des dizaines de milliers de Parisiens des classes moyennes et populaires.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Maintenir la diversité sociologique de la capitale</p> <p>Pérenniser la vocation sociale du parc « social de fait »</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les immeubles en monopropriété relevant du parc « social de fait » mis en vente, procéder chaque fois que cela est possible à l'acquisition des immeubles par voie de préemption ou par intervention directe d'un bailleur social. En cas d'acquisition par un opérateur privé d'un immeuble du parc « social de fait », négocier avec ce dernier des engagements précis sur le programme de travaux à réaliser et sur le maintien dans les lieux des locataires en place les plus modestes.</li> <li>▪ Instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les immeubles en copropriété du parc « social de fait » situés en zone de déficit en logement social pour acheter des logements diffus et préserver ainsi le caractère social de leur occupation.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>L'achat d'appartement du parc de logement « social de fait » sera, le cas échéant, financé au budget général du compte foncier de la Ville de Paris ou financé directement par l'octroi de subventions au logement social versées aux bailleurs sociaux.</p>
<b>Partenaires</b>	<p>Ville de Paris, bailleurs sociaux, associations gestionnaires de logement</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH), Apur</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.2.6.1. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, antérieurement logement social de fait</li> </ul>

### Action 1.2.7. Mobiliser le parc privé

<b>Contexte</b>	Malgré la forte demande de logements, certains propriétaires ne louent pas leur bien pour différentes raisons : logements indécents, crainte des risques locatifs (impayés, dégradations, non récupération de la jouissance du logement à la fin du bail). Ces logements restent alors vacants. Or, environ 1 000 familles étaient hébergées en 2007 dans des hôtels parisiens. Si cette forme d'habitat offre une solution temporaire pour des personnes isolées, elle se révèle particulièrement inadaptée pour les ménages avec enfants.
<b>Objectif</b>	<p>Favoriser la mobilisation de logements vacants dans le parc privé.</p> <p>Plusieurs dispositifs existent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Louez Solidaire et Sans Risque qui permet de loger, de manière temporaire, prioritairement des ménages avec enfants faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière dans le cadre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE) et inscrits dans une démarche d'insertion socioprofessionnelle ;</li> <li>- les Agences Immobilières Sociales (AIS) qui consistent à prendre en mandat de gestion des petits logements pour un loyer inférieur au prix du marché, pour permettre à des ménages modestes (isolés ou couples) d'accéder à un logement pérenne dans le parc privé (dispositifs mis en œuvre dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement de Paris) ;</li> <li>- Un dispositif complémentaire est à mettre en œuvre : l'agence « Multiloc » destinée à un public de jeunes actifs et/ou issus de la classe moyenne permettant d'accéder à un logement dans le parc privé.</li> </ul> <p><b>Objectifs chiffrés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer ces dispositifs pour atteindre un objectif de 2 000 logements mobilisés</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions en cours</b></p> <p>Les Agences Immobilières Sociales (AIS) participent à la mise en œuvre du droit au logement en mobilisant les logements du parc privé de petite taille et en assurant la pérennité de leur vocation sociale. En contrepartie d'une location du logement à des personnes en difficulté et d'un loyer maîtrisé (inférieur au prix du marché), les AIS proposent aux propriétaires-bailleurs des mandats de gestion qui offrent de nombreux services pour sécuriser les rapports locatifs. Le dispositif a été créé le 09 mars 2009 et sa gestion a été confiée à deux associations : « Solidarité Habitat » et « Sires Métropole » qui disposaient au 31 décembre 2013 de 163 logements gérés. .</p> <p>Le dispositif <i>Louez solidaire et sans risque</i><sup>®</sup> a été lancé en juin 2007 par le département de Paris dans le cadre du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL). Il vise à mobiliser des logements du parc locatif privé parisien afin d'offrir en priorité à des familles faisant l'objet d'une prise en charge hôtelière au titre de l'Aide sociale à l'enfance (ASE), de meilleures conditions de logement et d'accompagnement social, dans des conditions financières similaires pour les familles. La phase d'hébergement dans le cadre du dispositif doit constituer une étape dans le parcours vers un logement locatif pérenne. A l'issue d'une période ne devant, sauf exception, excéder 18 mois, les ménages bénéficiaires sont relogés de manière pérenne, si nécessaire dans un logement social. Les logements sont pris en location dans le parc privé diffus par des organismes conventionnés par le Département de Paris (organismes partenaires). En plus de la gestion locative, les organismes assurent l'accompagnement social lié au logement des ménages hébergés. Le propriétaire qui accepte que son bien intègre le dispositif <i>Louez Solidaire et Sans Risque</i><sup>®</sup>, bénéficie en échange de plusieurs garanties : couverture financière du paiement du loyer et des charges pour toute la durée du bail, frais relatifs à la survenue des risques locatifs, frais liés à la prise à bail du logement, frais inhérents à la gestion locative et à la prospection de ces appartements, remise en état du logement à l'expiration du bail. Ces propriétaires, lorsqu'ils signent une convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), peuvent également bénéficier de déductions fiscales allant jusqu'à 70% de leurs revenus fonciers. Le financement spécifique du dispositif est assuré par la collectivité parisienne notamment à travers le recours à des mesures d'Aide à la médiation locative (AML) du FSL et des mesures d'Accompagnement social lié au logement (ASLL). Au 31 décembre 2013, 846 logements parisiens sont gérés dans le cadre du dispositif <i>Louez solidaire et sans risque</i><sup>®</sup>.</p>

	<p>Le dispositif <i>Louez solidaire et sans risque</i><sup>®</sup> a inspiré l'Etat qui a mis en place un dispositif comparable à l'échelle nationale, <i>Solibail</i>.</p> <p>Les dispositifs AIS et « Louez Solidaire et sans risque » relèvent actuellement du Fonds de Solidarité pour le Logement de Paris.</p> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une agence « Multiloc » sera mise en place pour favoriser le logement de certains publics (classes moyennes, jeunes actifs) dans le parc privé locatif, dans des conditions satisfaisantes de qualité et de niveau de loyer. Il s'agira, dans un esprit de partenariat avec les acteurs privés, de mobiliser des logements, remis en location, en proposant un « package » intéressant et relativement sécurisant pour le propriétaire en contrepartie du respect d'un cahier des charges fixant un niveau de loyer au m<sup>2</sup> et garantissant que le logement respecte certaines normes de qualité et de décence. Des objectifs particuliers seront fixés en matière de captation des logements vacants. Il pourrait ainsi être proposé au propriétaire de l'aider dans les diverses formalités (conventionnement ANAH, visite du logement, état des lieux...), de s'assurer que le locataire respecte les conditions de ressources, voire de proposer des prestations complémentaires (mandat de gestion, aide au montage et suivi de travaux le cas échéant, assistance juridique...). Une étude préalable sera réalisée afin de préciser les objectifs et les modalités de mise en place de ce nouvel outil. Du fait du public cible, le dispositif sera distinct de ceux du FSL de Paris.</li> <li>▪ Poursuite de la communication active sur Louez Solidaire et les AIS.</li> <li>▪ Maintien de garanties importantes pour les propriétaires</li> <li>▪ Poursuite de l'effort de relogement nécessaire dans le cadre du dispositif Louez solidaire et sans risque<sup>®</sup> afin d'assurer la fluidité du dispositif</li> <li>▪ Contrôle du rythme de captation des logements, pour assurer la viabilité économique des opérateurs des AIS</li> <li>▪ Evaluation et adaptation des dispositifs Louez solidaire et sans risque<sup>®</sup> et AIS en fonction du bilan qui a été réalisé et des besoins</li> <li>▪ Expérimenter l'élargissement de « Louez Solidaire et sans risque » à un public plus en difficulté comparativement aux critères actuels d'entrée dans le dispositif (volume de 50 logements)</li> <li>▪ Etudier le rapprochement avec le dispositif « Solibail ».</li> </ul>
<p><b>Budget prévisionnel</b></p>	<p>Coût de prospection et communication (2007-2014) : 3,1 M€ Coût de fonctionnement (FSL) (2007-2014) : 34,82M€</p>
<p><b>Partenaires</b></p>	<p>Maitrise d'ouvrage : Ville de Paris Partenaires associés : Solidarité Habitat, SIRES métropole, CAF, Anah, Habitat et Humanisme, Aurore, Bail pour tous, CPCV, Emmaüs, FREHA, Pour loger, SNL 75, CASP, Les restos du cœur, Siemp, SOS Habitat et Soins.</p>
<p><b>Suivi</b></p>	<p>Ville de Paris (DLH, DASES)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.2.7.1. Nombre de logements gérés dans le cadre du dispositif « Louez solidaire et sans risque », au 31 décembre de l'année N.</li> <li>▪ Indicateur 1.2.7.2. Nombre de logements gérés par une AIS (« Solidarité habitat » et « SIRES métropole »), au 31 décembre de l'année N.</li> <li>▪ Indicateur 1.2.7.3 : Nombre de logements gérés dans le cadre de « Multiloc », au 31 décembre de l'année N.</li> </ul>

**Objectif 3.** Protéger le parc de résidences principales

### **Action 1.3.1. Mettre en œuvre de façon dynamique les dispositions relatives aux changements d'usage des locaux d'habitation**

<b>Contexte</b>	<p>Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009, la Ville de Paris est compétente pour délivrer les autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en lieu et place de l'Etat (Préfecture de Paris) en application de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'habitation. Cette police administrative a pour but la protection du logement et la préservation de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, notamment en luttant contre le développement des locations meublées touristiques.</p> <p>Le règlement municipal applicable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009, modifié en 2011, et qui fixe les conditions de délivrance des autorisations et détermine les compensations exigées, intègre les priorités municipales fixées pour le logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ préserver les logements là où ils sont menacés ainsi que l'équilibre de vie des quartiers,</li> <li>▪ favoriser le logement social, notamment dans les zones déficitaires.</li> </ul> <p>Toutefois en 2013, si les surfaces perdues pour le logement par changement d'usage ont diminué de près de 51 % par rapport à 2008, elles restent importantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 25 500 m<sup>2</sup> transformés en un autre usage que le logement dont 19 600 m<sup>2</sup> à titre personnel et provisoire au profit de professionnels, en rez-de-chaussée, au titre de missions d'intérêt général, et 5 900 m<sup>2</sup> à titre définitif après compensation ;</li> <li>▪ 7 700 m<sup>2</sup> apportés sous forme de surfaces de logements en compensation dont près de 4 200 m<sup>2</sup> de logements sociaux ;</li> <li>▪ un solde négatif de 17 800 m<sup>2</sup> perdus pour le logement représentant plusieurs centaines de logements.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	<p>Limiter les disparitions de surfaces de logements par changement d'usage et utiliser le dispositif des compensations pour créer du logement, notamment social, dans la zone de déficit en logement social</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer</b></p> <p>Poursuivre la mise en œuvre du règlement municipal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ veiller à l'application de la règle de compensation renforcée visant à préserver le parc de résidences principales, en particulier dans les arrondissements où le rapport entre le nombre d'emplois salariés et le nombre d'actifs résidents est supérieur à la moyenne parisienne,</li> <li>▪ contenir la perte de surfaces de logement en limitant les dérogations personnelles accordées sans compensation, notamment pour les locaux en rez-de-chaussée et les missions se réclamant de l'intérêt général ;</li> <li>▪ Mettre en œuvre la règle de compensation dans l'arrondissement pour les meublés touristiques ;</li> <li>▪ Développer les contrôles afin d'assurer le respect effectif des règles du changement d'usage ;</li> <li>▪ engager l'action judiciaire, au civil ou au pénal si nécessaire, en vue de la sanction des infractions</li> <li>▪ Poursuivre le renforcement des contrôles et de l'action sur les locations meublées de courte durée, notamment par un dialogue et une concertation étroite avec le procureur de la République et les juges des référés du TGI de Paris, et par la mise en œuvre des nouvelles dispositions de la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014 : renforcement des pouvoirs des contrôleurs assermentés, la Ville est bénéficiaire du produit des amendes et des astreintes, les intermédiaires (plateformes sur Internet) doivent obtenir de leurs adhérents l'engagement qu'ils sont en conformité avec la réglementation.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>Action de type réglementaire sans coût direct</p>

<b>Partenaires</b>	<b>Maitrise d’ouvrage/Maitrise d’œuvre</b> : Ville de Paris <b>Partenaires associés</b> : Autorité judiciaire –Direction de l’Urbanisme –DDEES
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)  <b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 1.3.1.1. Surfaces converties au cours de l’année N à l’habitation en compensation des logements transformés en un autre usage, selon la catégorie (Surface convertie en logements du secteur social, Surface convertie en logements privés)</li> <li>▪ Nombre d’enquêtes de contrôle.</li> </ul>

## **Axe 2. Adapter l'offre nouvelle et le parc existant à la diversité des besoins**

Préserver la diversité sociale et démographique à Paris et dans le cœur de l'agglomération est une exigence d'équité, de qualité et de bon fonctionnement de la ville. Capitale et cœur de la métropole, Paris doit continuer à accueillir toutes les catégories de population. Les tendances démographiques récentes, qui vont dans le sens d'un accroissement du poids des familles doivent être encouragées. Les risques de polarisation sociale et d'exclusion des catégories modestes et des couches moyennes doivent parallèlement être combattus.

La préservation et le développement de capacités d'accueil répondant à la diversité des besoins d'aujourd'hui et de demain sont donc à la base du présent programme. Les interventions doivent favoriser l'adaptation et le développement du parc en termes de taille de logement, de qualité, d'accessibilité.

Répondre à la diversité des besoins en logements des ménages parisiens passe d'abord par des choix en matière d'offre nouvelle au profit des publics qui sont aujourd'hui les moins favorisés ou qui le seront si rien n'est fait pour les aider, et par l'adaptation de l'offre existante pour l'accueil des ménages constituant ces mêmes publics. Cette adaptation de l'offre aux besoins est à conduire sur l'ensemble du territoire parisien et rapidement à l'échelle métropolitaine

La politique mise en œuvre visera à faire une place aux ménages modestes tout en poursuivant les efforts de lutte contre l'éviction des classes moyennes.

Pour permettre un accès de tous au logement public, la Ville de Paris souhaite encourager une harmonisation des pratiques d'attributions des bailleurs sociaux parisiens et mènera une politique volontariste de promotion des mutations afin de fluidifier les parcours des ménages au sein du parc social qui représentent environ 22% des demandeurs de logement social inscrits, et optimiser l'occupation des logements.

La Maire de Paris a décidé de mettre en place, au 1<sup>er</sup> octobre 2014, un système de cotation de la demande, pour objectiver le processus de désignation des candidats.

Par ailleurs, la loi ALUR comporte principalement deux mesures sur le thème des attributions. D'une part, elle prévoit la généralisation et l'informatisation partagée du dossier unique de demande, en lien avec le système national d'enregistrement. Cette démarche est déjà engagée à la Ville de Paris qui numérise les justificatifs de la demande de logement depuis décembre 2012 et dispose ainsi d'une Gestion Electronique des Documents. D'autre part, la loi renforce le droit à l'information des demandeurs d'un logement social, notamment sur l'avancement du dossier.

Concomitamment avec l'évolution du dispositif de gestion et de suivi des demandes de logement (mise en place du numéro unique régional), la Ville est prête à engager un travail de réflexion à l'échelle métropolitaine sur des dispositifs permettant de favoriser une mobilité souhaitée et des parcours résidentiels métropolitains.

La Ville de Paris entend faciliter l'accès au logement social des personnes défavorisées, et leur assurer un parcours résidentiel. Cela sera fait à Paris en mobilisant le logement social familial mais aussi tous les dispositifs d'hébergement et de logement temporaire. L'achèvement du plan de réhabilitation et restructuration en résidences sociales des foyers de travailleurs migrants sera notamment une priorité. L'amélioration de la gestion de l'accès et de la sortie des logements et des structures d'hébergement et de logement temporaire constituera également un objectif fort.

Pour permettre aux familles de se maintenir au cœur de l'agglomération, alors que la taille moyenne des logements existants est petite et que les loyers ont fortement progressé, la Ville consacrera des efforts importants au maintien et au développement du parc de logements adaptés aux familles.

La crise du logement touche toutes les catégories sociales. Les efforts de la collectivité viseront naturellement à faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis, mais il s'agira également de permettre aux classes moyennes et intermédiaires de rester à Paris en facilitant la mise à disposition de logements financièrement accessibles pour ces ménages. L'application du supplément de loyer de solidarité sera modulée pour protéger la mixité sociale dans les quartiers d'habitat social.

Le centre de l'agglomération est un territoire attractif pour les jeunes adultes et Paris est aussi un centre universitaire essentiel. Or l'accès à la capitale peut être difficile pour les 25-39 ans. Une offre de logements accessibles et de structures d'hébergements spécifiques sera développée pour répondre aux besoins particuliers des jeunes adultes qui arrivent à Paris pour leurs études ou leur premier emploi.

Enfin, afin d'assurer une qualité de vie pour les personnes fragiles à Paris, les efforts seront poursuivis pour adapter le parc de logements au vieillissement des occupants et aux handicaps et le rendre accessible, et pour développer le parc de logements-foyers destinés aux personnes âgées (EHPAD), ainsi qu'aux personnes handicapées (foyers d'accueil).

Cette action de diversification de l'offre de logement pourra être complétée par des réflexions et des études à proposer à *la métropole du Grand Paris* concernant les parcours résidentiels des ménages du parc locatif social, le parc locatif intermédiaire et l'accession à la propriété.

**Objectif 1.** Harmoniser les pratiques d'attribution et encourager les mutations

### Action 2.1.1. Harmoniser les pratiques d'attribution de logements entre bailleurs

<b>Contexte</b>	<p>Les règlements départementaux d'attribution des logements sociaux (RDA) encadrant la procédure d'attribution dans chaque département, ont été abrogés par la loi ENL de 2006.</p> <p>A Paris, au vu du nombre important de bailleurs sociaux, il apparaît parfois des différences d'interprétation des textes en vigueur en ce qui concerne les critères d'attribution, les modalités d'information des réservataires ou le fonctionnement des commissions d'attribution de logements prévues à l'article L441-2 du CCH.</p>
<b>Objectif</b>	Optimiser l'utilisation des contingents et veiller à une meilleure lisibilité des procédures par l'harmonisation des pratiques des différents bailleurs en matière d'attribution des logements et d'information des réservataires.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaboration d'un document de référence (protocole ou charte) par lequel l'Etat, la Ville de Paris et les bailleurs adhérant au dispositif, déterminent ensemble les règles applicables en matière d'attribution de logement social à Paris, dans le respect des normes en vigueur.</li> <li>▪ Mobilisation des partenaires autour de ce projet d'harmonisation des pratiques d'attribution et d'information, notamment dans le cadre de la mise en œuvre de la cotation de la demande sur le contingent de la Ville.</li> </ul> <p>La Ville de Paris a décidé de faire évoluer ses procédures afin de rendre le système d'attributions encore plus lisible pour les demandeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ par la mise en place d'une grille de cotation de la demande pour plus de lisibilité et de transparence. La cotation consiste à définir des critères de priorité de la demande de logement et à leur appliquer une pondération. L'ancienneté de la demande de logement est prise en compte dans le cadre d'un coefficient multiplicateur, qui permet, à nombre de points identiques, de favoriser une demande plus ancienne</li> <li>▪ par la mise en place d'un « dossier unique » pour faciliter les démarches des demandeurs : dossiers des demandeurs numérisés et consultables par les réservataires (Préfecture, Action Logement) et les bailleurs sociaux. L'enregistrement en ligne sera généralisé.</li> <li>▪ anonymisation de la demande à fin 2015.</li> <li>▪ expérimentation de la mise en ligne des logements.</li> </ul> <p>Les améliorations décrites ci-dessus seront mises en œuvre sur le contingent de la Ville mais l'intérêt des Parisiens est qu'elles soient généralisées à l'ensemble des réservataires. Dans cette perspective, des discussions seront engagées avec l'Etat, les organismes collecteurs d'Action Logement et les bailleurs sociaux dont le rôle en matière d'attribution est déterminant, dans le respect des prérogatives et objectifs de chacun. La Ville portera de plus ces innovations dans le nouveau cadre métropolitain.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Etat, Ville de Paris</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Bailleurs, réservataires (Action Logement notamment).</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.1.1.1. : Production du document de référence</li> </ul>

**Action 2.1.2. Tendre vers une occupation du parc social adaptée à la situation des ménages, notamment par le développement des mutations au sein du parc social**

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Compte tenu de l'extrême tension pesant sur le logement à Paris, il convient d'utiliser au mieux les capacités d'accueil du parc de logement social, et de tendre vers une occupation du parc social adaptée à la situation de chaque ménage.</p> <p>Pour éviter d'une part les sous-occupations de grands logements très demandés par les familles et d'autre part les sur-occupations qui constituent un facteur de désagrément pour les occupants, les acteurs du logement social souhaitent fluidifier le parcours résidentiel des ménages locataires du parc social en facilitant les changements d'appartement en fonction de l'évolution de la situation familiale.</p> <p>L'optimisation de l'usage du parc de logement social implique d'encourager et accompagner les mutations en son sein.</p> <p>La demande de mutation est forte : plus de 20 % des ménages inscrits comme demandeurs d'un logement social sont déjà locataires d'un logement social. En particulier, de nombreux ménages avec enfants sont ainsi demandeurs de logements plus grands. Par ailleurs, certains ménages sont en mesure d'accéder au logement intermédiaire, ou en revanche sont contraints de solliciter un logement dont le loyer est adapté à une diminution récente des ressources. Enfin, certains ménages peuvent être intéressés à quitter le parc social pour accéder à la propriété.</p> <p>S'il convient d'encourager et faciliter les mutations de logement au sein du parc de logement social, il est également nécessaire de répondre aux demandeurs extérieurs au parc social. Les demandes de mutations sont en effet en concurrence avec celles des demandeurs extérieurs au parc social, surtout pour les F3 et plus. Or il importe de veiller à ce que les attributions se fassent au profit de tous.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Utiliser au mieux les capacités d'accueil du parc de logement social, en tendant vers une occupation du parc social adaptée à la situation des ménages.</p> <p>Favoriser les mutations permettant de réduire les situations de sous-occupation ou de sur-occupation.</p> <p>Favoriser les mutations permettant de s'adapter à l'évolution des ressources des ménages, en mobilisant l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux (logements sociaux et logement intermédiaires).</p> <p>Mettre un terme aux situations, certes très minoritaires mais anormales, voire illégales, d'occupation / utilisation de certains logements sociaux.</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Actions en cours</b></p> <p>Une Charte sur les mutations internes au sein du parc social a été adoptée par le Conseil de Paris en juin 2009 et elle a été approuvée par les principaux bailleurs sociaux parisiens. Un bilan en a été réalisé en octobre 2013.</p> <p>La Charte définit les modalités de mise en œuvre des dispositifs visant à accroître le nombre de mutations de logements au sein du parc social, et définit des critères prioritaires d'examen des demandes de mutations. L'ensemble des bailleurs qui l'ont approuvée s'engage à mettre en place une politique incitative en faveur des mutations de logement dans leur parc immobilier, afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire. Les bailleurs sociaux participent ainsi à la levée des obstacles qui freinent la mobilité interne des locataires dans le parc social et se donnent comme objectif d'atteindre un niveau de 20 % de relogements affectés au titre des mutations internes.</p>

	<p>Le nouvel Exécutif parisien élu en 2014 souhaite porter le taux de mutations à 25% et proposera une révision de la Charte en 2015.</p> <p>La Charte se décline en 5 axes principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des procédures communes pour une égalité de traitement des demandes de mutation pour les logements relevant du contingent municipal ;</li> <li>▪ la définition d'une grille de priorités et de critères communs ;</li> <li>▪ un engagement fort en faveur des mutations visant à proposer à des ménages en situation de sous-occupation des logements plus petits mieux adaptés à leur composition familiale et/ou à leurs possibilités financières ;</li> <li>▪ un accompagnement des personnes en difficulté et une attention accrue en direction des personnes en situation de handicap ;</li> <li>▪ un élargissement des possibilités de mutation dans le parc social à travers une mobilisation des logements relevant de différents contingents (Contingent préfectoral, contingent de la Ville et contingents propres des bailleurs).</li> </ul> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Refondre en 2015 la Charte des mutations adoptée en juin 2009 afin d'intégrer l'objectif de 25 % d'attributions de logement social aux demandeurs déjà logés dans le parc social ;</li> <li>▪ Optimiser le traitement des demandes de mutation inter-bailleurs dans le cadre d'une décision favorable de FSL Habitat pour le maintien dans les lieux sous condition de relogement (en cas de sous-occupation du logement initial et/ou lorsque le ménage ne dispose pas des ressources pérennes suffisantes pour assurer le paiement du loyer) ;</li> <li>▪ Poursuivre le travail engagé avec les principaux bailleurs sociaux pour élaborer une démarche incitative en direction des ménages en situation de sous-occupation manifeste (propositions dans les programmes neufs) ;</li> <li>▪ Etudier la possibilité de mettre en place une bourse d'échange des logements sociaux à Paris ;</li> <li>▪ Mettre en place une grille de cotation spécifique pour les demandeurs déjà locataires du parc social ;</li> <li>▪ Repérer et résoudre les situations d'occupation anormale de logements sociaux, en ayant recours à l'ensemble de l'arsenal juridique disponible sur le sujet ;</li> <li>▪ Assurer un suivi statistique spécifique des mutations, en identifiant notamment les situations d'origine (sous-occupation, sur-occupation) ;</li> <li>▪ Développer et faciliter les mutations de logements inter-bailleurs et entre réservataires différents (Ville, Etat, Ministères, collecteurs d'Action logement, etc.) en préservant les équilibres, prérogatives et objectifs de chacun ;</li> <li>▪ Engager un travail de réflexion à l'échelle métropolitaine sur des dispositifs (partagés ou analogues) facilitant les parcours résidentiels à l'échelle intercommunale, voire métropolitaine. Il s'agit de permettre une mobilité souhaitée (et non subie) et d'aider notamment à sortir du parc social. Expérimenter dans ce cadre la réalisation de programmes d'accession aidée destinés en priorité aux locataires du parc social.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage :</b> Etat, Ville de Paris</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Bailleurs, réservataires (Action Logement notamment)</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.1.2.1. Nombre de ménages relogés dans Paris sur le contingent de la Ville de Paris précédemment locataires du parc social, au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.1.2.2. Nombre de ménages relogés dans Paris sur un autre contingent que celui de la Ville de Paris précédemment locataires du parc social, au cours de l'année N</li> </ul>



**Objectif 2.** Faciliter l'accès au logement et répondre aux besoins des personnes défavorisées

## Action 2.2.1. Attribuer des logements aux ménages défavorisés en accord avec le PDALPD

<b>Contexte</b>	<p>Le seul critère réglementaire des plafonds de ressources (&lt; aux plafonds PLA I) n'est pas suffisant pour cibler les ménages en grande difficulté. Au-delà du critère des ressources, la proportion des différentes situations des ménages demandeurs et l'urgence comparée de ces situations sont des critères à mobiliser pour attribuer des logements de manière transparente et équilibrée. En outre, la faiblesse de la rotation dans le parc social conduit au maintien dans le temps de situations d'inadéquation entre la taille du logement et les ressources du ménage occupant.</p> <p>Face à cette situation de tension, l'Accord collectif départemental (ACD) a été renouvelé en octobre 2013 et signé par le Préfet de Paris, le Maire de Paris, les bailleurs sociaux d'Ile-de-France et l'UESL 1%. Il couvre la période octobre 2012-décembre 2015 et vise un objectif triennal de 6 000 mises à disposition de logements.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Favoriser l'accès au logement social des ménages les plus défavorisés et confrontés à une urgence de relogement</p> <p><b>Objectifs chiffrés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer qu'au moins 50 % des logements PLA I, PLUS et assimilés mis à disposition de l'Etat ou du département de Paris au cours d'une année soient utilisés pour reloger des ménages prioritaires au sens du PDALPD.</li> <li>▪ Assurer qu'au moins 250 des logements mis à disposition des organismes réservataires collecteurs du 1% au cours d'une année soient utilisés pour reloger des ménages prioritaires au sens l'ACD.</li> <li>▪ Assurer que 6 000 logements soient mis à disposition sur les 3 ans de l'Accord collectif pour les ménages les plus défavorisés.</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de Paris approuvé le 15 janvier 2010 traduit ces objectifs volontaristes et explicite les caractéristiques des personnes prioritaires pour les attributions de logements sociaux. Les bénéficiaires du plan sont « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir » (article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement).</p> <p>Une priorité est accordée aux personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dépourvues de logement ;</li> <li>▪ menacées d'expulsion ;</li> <li>▪ hébergées ou logées temporairement dans un dispositif;</li> <li>▪ occupants de bonne foi en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation ;</li> <li>▪ en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement ;</li> <li>▪ confrontées à un cumul de difficultés.</li> </ul> <p>A travers cet objectif fixé par le PDALPD, l'Accord Collectif Départemental (ACD) demeure le principal outil opérationnel permettant de favoriser objectivement le relogement des ménages défavorisés. Les ménages ciblés par l'ACD signé en octobre 2013 font partie du public cible défini ci-dessus. Il vise deux catégories de ménages défavorisés qui cumulent des difficultés économiques et sociales :</p> <p><i>Catégorie 1</i>: les ménages à faibles ressources, dépourvus de logement ou sortant de structure d'hébergement temporaire, menacés d'expulsion, ou nécessitant un relogement urgent et rencontrant des difficultés sociales, familiales, professionnelles ou de santé sérieuses, et/ou pour lesquels le relogement conforte un processus d'insertion.</p>

	<p><i>Catégorie 2</i> : les ménages occupants de bonne foi, concernés par les problématiques d'habitat indigne.</p> <p>Les partenaires de l'Accord Collectif Départemental ont retenu un objectif de 6 000 logements à mettre à disposition, sur la durée de l'accord, pour reloger des ménages au titre de l'ACD qui se décline ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 100 logements sur le contingent de l'Etat ;</li> <li>▪ 2 100 logements sur le contingent de la Ville de Paris ;</li> <li>▪ 1 050 logements sur les contingents propres des bailleurs ;</li> <li>▪ 750 logements sur les contingents d'Action Logement (collecteurs du 1%).</li> </ul> <p>Les résultats de l'ACD sont, depuis 2 ans (2012 et 2013) en deçà de l'objectif : le taux indicatif de réalisation de l'objectif annuel était de 78 % en 2013 et de 74 % en 2012. Cette baisse est due essentiellement au ralentissement de la rotation des logements (3 % de rotation en 2013 sur les PLUS et assimilés du contingent municipal contre 3,5 % en 2011) à laquelle s'ajoutent certaines contraintes géographiques. La mobilisation, par la Ville, des programmes neufs, ne suffit pas à compenser.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Application du PDALPD en donnant une priorité aux ménages ciblés par le plan</li> <li>▪ Suivi du respect des objectifs chiffrés de mises à disposition fixés aux réservataires et aux bailleurs.</li> <li>▪ Assouplissement des contraintes géographiques de relogement, en préservant dans les arrondissements dépassant l'objectif de 25 % de logements sociaux, le principe selon lequel les relogements de droit et ceux effectués dans le cadre de l'accord collectif départemental s'effectuent prioritairement au bénéfice des ménages déjà logés ou hébergés dans l'arrondissement, et dans tous les cas après avis systématique du Maire d'arrondissement concerné.</li> <li>▪ Renforcement du partenariat avec les collecteurs de l'UESL pour atteindre des résultats en termes de mise à disposition au titre de l'ACD plus conformes aux engagements .</li> <li>▪ L'accord cadre régional DRIHL/AORIF a été signé le 10 octobre 2014. Il a pour objectif d'harmoniser les pratiques entre les départements franciliens et de simplifier l'action publique en favorisant une approche et une ambition globales pour les relogements prioritaires. Tenant compte des dispositions de l'article 41 de la loi ALUR qui modifie le II de l'article L.441-2-3 du CCH, cet accord prévoit que « les personnes figurant sur cette liste [ménages labellisés DALO], auxquelles un logement est attribué, sont comptabilisées au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs. ». Les futurs ACD doivent prendre en compte dans les publics cibles et donc dans les objectifs chiffrés, des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO, des ménages en sortie de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics, des publics définis comme prioritaires par le PDALPD. Cet accord cadre prévoit par ailleurs que les signataires devront fixer un objectif quantitatif à hauteur du quart des attributions, en recherchant la mobilisation des autres contingents que celui de l'Etat à hauteur de la moitié de l'objectif de l'ACD. Les objectifs de chacun des partenaires dans le futur accord collectif seront à définir en tenant compte de ces éléments, étant rappelé que l'actuel accord collectif 75 prévoit une mobilisation du seul contingent Ville équivalente à celle du contingent de l'Etat.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre : Ville de Paris (DLH-DASES), Etat (DRIHL), Bailleurs sociaux, UESL 1% Partenaires associés : DASES, CASVP, associations,
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)  <b>Indicateurs de suivi :</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.2.1.1. Nombre de ménages relogés, au cours de l'année N, dans le cadre de l'accord collectif départemental, selon le réservataire (Préfecture de Paris, Ville de Paris, Collecteurs 1%, Contingent propre des bailleurs)</li> <li>▪ Indicateur 2.2.1.2. Nombre de ménages relogés sur le contingent de la Ville de Paris, au cours de l'année N, selon le sous-contingent (Maire de Paris, Maires d'arrondissement, Mutation, Relogement de droit (dont accord collectif départemental))</li> </ul> <p>Un rapport public sur l'Accès au logement social à Paris est élaboré chaque année. Il fait le point sur l'état actualisé de l'offre de logements sociaux, l'analyse des caractéristiques des demandeurs inscrits (nombre, profil social, conditions de logement, motivations) et le bilan des attributions portant sur les contingents respectifs de la Préfecture et de la Ville de Paris. Les attributions réalisées au titre de la loi DALO et dans le cadre de l'Accord collectif départemental font l'objet d'une analyse spécifique. La publication de ce rapport annuel sera poursuivie sur la durée du présent programme.</p>
--	--

### **Action 2.2.2. Créer de nouvelles résidences sociales dont des pensions de famille (ex maisons relais)**

<b>Contexte</b>	<p>Les résidences sociales apportent une solution d'attente pour des ménages, avec ou sans enfants, engagés dans une démarche d'insertion professionnelle nécessitant une étape dans leur parcours résidentiel avant un logement pérenne.</p> <p>Les pensions de famille constituent une catégorie spécifique de résidences sociales, composées de logements situés entre le logement temporaire et le logement pérenne, puisque les personnes sont logées sans limitation de durée. Elles permettent de répondre aux besoins spécifiques de personnes à faibles ressources et dont la situation sociale et psychologique rend difficile l'accès à un logement autonome. Lieux de réadaptation à la vie sociale dans un cadre semi-collectif, elles sont une alternative au logement traditionnel pour ces publics.</p> <p>Malgré la livraison de nouvelles structures, le nombre de logements en résidences sociales dont les pensions de famille reste en deçà des besoins repérés.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Développer une offre de logement transitoire et d'insertion adaptée aux besoins du public tout en amenant les occupants vers l'autonomie et vers un accès pérenne au logement autonome.</p> <p><b>Objectifs chiffrés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le programme de création de 2 000 places en centres d'hébergement et résidences sociales / pensions de familles sur la période 2008-2013, se décomposant en 850 places environ en centres d'hébergement et 1 150 places environ en résidences sociales /maisons relais, a été achevé.</li> <li>▪ Financer au moins 1200 places en résidences sociales dont une part significative sous le statut de pensions de famille sur la période 2011-2016. En fonction de la nature des projets portés par les gestionnaires et des possibilités de financement des différentes catégories de résidences sociales par l'Etat, des objectifs seront définis au regard de l'évolution des besoins recensés sur le terrain,</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une analyse fine des besoins du public en places de logements temporaires a été réalisée et a permis de revoir les objectifs quantitatifs des différents types de logements foyers (résidences sociales, pensions de famille, foyers jeunes travailleurs) à produire sur la durée restante du PLH.</li> </ul> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte de l'analyse des besoins en logement temporaire réalisée durant l'été 2014 pour orienter la production de ces logements spécifiques.</li> <li>▪ Financer de nouveaux logements en résidences sociales et notamment en pensions de famille. Au cas par cas, l'Etat, le Conseil régional, la Ville de Paris, les bailleurs, les collecteurs 1%, la Caisse des Dépôts et Consignations participeront</li> </ul>

	<p>au financement des opérations (Subvention PLA I, subventions des collectivités territoriales, prêts CDC). Le financement de la gestion locative des résidences sociales pourra, sous certaines réserves de l'Etat en fonction du projet social, être complété par l'aide à la gestion locative sociale (AGLS) . Pour assurer une mise en œuvre cohérente du projet social, un conventionnement pluriannuel est à privilégier. Le FSL pourra être mobilisé pour le financement de l'accompagnement social lié au logement mis en œuvre le cas échéant dans les résidences sociales classiques en fonction du projet social et des publics accueillis. Le financement du fonctionnement des pensions de famille reposera quant à lui sur le versement d'une subvention par l'État fixée actuellement à 16 euros par jour et par place. Dans les deux cas, l'accompagnement social est assuré dans la mesure du possible en mobilisant les dispositifs de droit commun.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Examen approfondi de la qualité du projet social des résidences sociales. Les résidences sociales sont conçues comme une étape dans un parcours résidentiel d'insertion ou de réinsertion et ont pour objectif d'amener leurs occupants à l'autonomie personnelle et un accès pérenne à un logement ordinaire. Le projet social se construit en partenariat et détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale, tant du point de vue du bâti que de son fonctionnement. Le projet social des nouvelles résidences sociales devra promouvoir un réel parcours résidentiel ascendant. Un effort particulier devra être mené pour augmenter le nombre de places d'accueil en résidences sociales, notamment en pensions de famille et plus particulièrement à destination des ménages avec plusieurs enfants.</li> <li>▪ Poursuite des commissions de pré-peuplement et des réunions annuelles des comités de suivi des structures (qui réunissent la direction de l'établissement et l'ensemble des réservataires), chargés d'apprécier l'évolution des publics accueillis, la compatibilité des attributions de logement avec le projet social, la politique d'accompagnement social, l'accompagnement des résidents dans leur parcours résidentiel sur la base du bilan des dernières sorties (en grande partie via l'ACD) et la politique en matière d'entretien et de grosses réparations. Sur ces bases, et en prenant en compte l'avis du conseil de concertation ou des représentants des résidents, de nouvelles mesures pourront être proposées pour notamment actualiser le projet social.</li> </ul> <p><b>Conditions de mise en œuvre</b> Les crédits alloués dans le cadre de la convention de délégation de compétence signée entre l'Etat et la Ville conditionnent l'atteinte des objectifs de production.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris, bailleurs sociaux, DASES (financement des mesures d'ASLL), organismes associatifs agréés par l'Etat</p> <p>Partenaires associés : Les partenaires intervenants sont définis dans le projet social de chaque résidence. L'accompagnement social peut être assuré par le gestionnaire ou confié à un prestataire.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.2.2.1. Nombre de pensions de famille ou résidences sociales financées au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.2.2.2. Nombre de logements en pensions de famille ou résidences sociales financées au cours de l'année N</li> </ul>

### Action 2.2.3. Mener à son terme la réhabilitation et la restructuration en résidences sociales des foyers de travailleurs migrants

<b>Contexte</b>	Au fil du temps, les foyers de travailleurs migrants se sont transformés en établissements communautaires. Les chambres sont très fortement sur-occupées. En outre, les conditions de vie et l'insuffisance des travaux de gros entretien ont fortement accéléré la dégradation du bâti. Ces établissements appellent donc un traitement particulier afin de loger plus dignement les résidents. Cela passe par la transformation des foyers en résidences sociales offrant des logements individuels et autonomes, ce qui implique la création de sites de desserrement compensant les pertes de capacité constatées dans les foyers traités et la recherche de solutions d'hébergement provisoire pour les résidents durant la période de travaux.
<b>Objectif</b>	<p>Améliorer les conditions de vie des résidents, faire diminuer la sur-occupation et apporter des réponses adaptées aux besoins des résidents, en particulier en mobilisant les services et dispositifs de droit commun et en conservant des espaces de vie collective.</p> <p>Objectifs chiffrés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Achever le financement de la restructuration des 25 foyers de travailleurs migrants prioritaires d'ici fin 2016.</li> <li>▪ Compenser les pertes de capacité par la création d'environ 600 nouveaux logements en résidences sociales de desserrement d'ici fin 2016.</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Depuis la signature de la première convention de délégation de compétence de l'Etat au département de Paris en 2005, la Ville a repris le pilotage du plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (Convention Etat – UESL et Circulaire n°98-65 du 18 juin 1998). Le plan a été reconduit le 20 décembre 2006 pour 7 ans.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Achèvement du plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants. Depuis 2011, la restructuration des foyers prioritaires suivants a été engagée : Violet (10<sup>e</sup>), Terres au Curé, Masséna, Senghor, Bellière et Clisson (13<sup>e</sup>), Arbustes (14<sup>e</sup>), Romainville, Crimée et Hautpoul (19<sup>e</sup>), Retrait, Troènes et la Duée (20<sup>e</sup>). Le financement de la restructuration des foyers Gergovie (14<sup>e</sup>), Marc Séguin (18<sup>e</sup>) et Bellot (19<sup>e</sup>) reste à engager sur la période 2014-2016.</li> <li>▪ Veiller au respect de certains principes de réhabilitation : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ transformation de toutes les chambres en logements individuels et autonomes, permettant de donner à chaque résident des conditions de vie dignes, mais aussi de maîtriser la sur occupation ;</li> <li>○ compensation de toutes les pertes de capacité induites par ces restructurations par la création de nouvelles résidences sociales (sites de desserrement) ;</li> <li>○ relogement de certains sur-occupants répondant à des critères précis (régularité du titre de séjour, ancienneté de 3 ans dans le foyer, parrainage par un occupant en titre) ;</li> <li>○ suppression des activités informelles, pérennisation de lieux de restauration ou de cuisines à chaque fois possible dans tous les foyers, dès lors que les règles sanitaires seront respectées, et préservation de salles communes ;</li> <li>○ traitement particulier des lieux de culte : maintien d'une petite salle de prière à l'usage exclusif des résidents en cas d'absence d'un lieu de culte dans l'environnement du foyer, fermeture dans le cas contraire.</li> </ul> </li> <li>▪ Construction de résidences sociales servant de sites de desserrement : la construction de nouvelles résidences sociales devra être répartie de manière équilibrée entre les différents arrondissements.</li> <li>▪ Poursuivre la mobilisation de terrains pour créer des sites « tiroirs » temporaires. Pour faciliter les rénovations et permettre un relogement provisoire des résidents</li> </ul>

	<p>pendant les travaux, des terrains, en plus de ceux déjà identifiés, devront être mis à disposition des gestionnaires de FTM pour créer de nouveaux sites « tiroirs », en attendant la reconstitution et le développement des capacités d'accueil pérennes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi des opérations. Chaque opération sera suivie par un comité de pilotage local composé de tous les partenaires. Un comité de pilotage central suit l'ensemble des opérations.</li> </ul> <p><b>Conditions de mise en œuvre</b> Les crédits alloués dans le cadre de la convention de délégation de compétence signée entre l'Etat et la Ville conditionnent l'atteinte des objectifs de production.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p>Maîtrise d'ouvrage/Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris, bailleurs sociaux propriétaires et/ou gestionnaires de FTM</p> <p>Partenaires associés : Etat, CILPI, Action Logement, comités de résidents.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p>Indicateurs de suivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.2.3.1. Nombre de logements issus de la restructuration des foyers de travailleurs migrants en résidences sociale, financés au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.2.3.2. Nombre de nouveaux logements en sites de desserrement, réalisés en compensation des pertes de capacité dues aux restructurations, financés au cours de l'année N</li> </ul>

**Action 2.2.4. Mener à son terme l'humanisation des structures d'hébergement d'urgence et créer de nouveaux centres de qualité**

<b>Contexte</b>	La loi DALO a institué une obligation pour les communes de disposer d'une capacité minimale de places d'hébergement, assortie de sanctions financières pour celles qui ne respectent pas ce seuil. Pour les grandes agglomérations, cette capacité minimale s'élève à 1 place par tranche de 1 000 habitants. Au 1 <sup>er</sup> janvier 2010, Paris dépasse largement cette obligation puisqu'elle compte 3,6 places d'hébergement pour 1 000 habitants. Si la Ville de Paris dispose donc d'un parc d'hébergement très conséquent, il reste à achever l'humanisation de quelques centres, en mobilisant provisoirement des sites pour relocaliser l'activité d'hébergement pendant les travaux, et à livrer les nouveaux centres financés ou en programmation.
<b>Objectif</b>	Poursuivre les efforts d'humanisation des centres existants pour disposer de places d'hébergement de qualité pour accueillir dignement des personnes sans abri.. L'effort de production de structures d'hébergement à compter de 2014 s'inscrit dans les objectifs des différents documents contractuels  Développer puis généraliser les places d'accueil en chambre individuelle
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b> De 2001 à 2009, un programme d'humanisation des centres d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale a permis de financer la restructuration d'environ 2 300 places. Sur la même période, environ 950 places nouvelles d'hébergement ont été financées.</p> <p>Le programme d'humanisation par la réhabilitation voire la démolition/reconstruction des derniers centres existants a été achevé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Mie de Pain dans le 13<sup>ème</sup></li> <li>▪ Cité de Refuge – Centre Espoir, rue Cantagrel dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, géré par la Fondation de l'Armée du salut</li> <li>▪ Fermeture du CHU Yves Garel dans le 11<sup>e</sup> géré par le Samu social de Paris et création d'un centre rue Popincourt dans le 11<sup>ème</sup> (avec un site temporaire situé rue Roty dans le 15<sup>ème</sup>)</li> <li>▪ Fermeture du centre situé à Montrouge dans le 92 et création d'un nouveau centre sur cette commune</li> <li>▪ CHU Georges Sand dans le 20<sup>e</sup> et CHRS Poterne des Peupliers dans le 13<sup>e</sup> gérés par le CASVP</li> </ul> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuite de l'identification des besoins de travaux des centres d'hébergement parisiens en lien avec l'Etat et les opérateurs gestionnaires de ces centres.</li> <li>▪ Financer sur la durée du PLH la création d'au moins 350 places nouvelles en centres d'hébergement (d'urgence, de stabilisation ou de réinsertion sociale).</li> </ul> <p>Une priorité sera donnée à la réalisation des derniers projets retenus dans le cadre de l'appel à projets, lancé en 2009 par la Ville, l'Etat et la Région Ile-de-France pour la mise en place de structures d'hébergement ou de logement d'insertion innovantes pour des publics spécifiques.</p> <p>Des immeubles temporairement vacants en attente de travaux pourront être utilisés pour les besoins de relocalisation temporaire de tout ou partie des centres pendant la durée des travaux.</p> <p><b>Conditions de mise en œuvre</b> Les crédits alloués dans le cadre de la convention de délégation de compétence signée entre l'Etat et la Ville conditionnent l'atteinte des objectifs de production.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût de l'humanisation des places existantes : 20 M€ dont une contribution attendue de

	<p>l'Etat ou de l'Anah de 10 M€</p> <p>Coût de création de places nouvelles : Ces coûts sont compris dans l'action 1.2.1</p>
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris, Région Ile-de-France, Anah, Etat (DRIHL), Bailleurs sociaux</p> <p>Partenaires associés : structures spécialisées pour les personnes nécessitant des soins et un habitat adapté</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH et DASES)</p> <p>Indicateurs de suivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.2.4.1. Nombre de places d'hébergement (urgence (CHU), réinsertion sociale (CHRS), stabilisation) dans les structures d'hébergement existantes ayant fait l'objet d'une restructuration financée au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.2.4.2. Nombre de places d'hébergement dans des structures nouvelles financées au cours de l'année N</li> </ul>

### Action 2.2.5. Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire

<b>Contexte</b>	<p>Le développement du parc parisien de logement temporaire (résidences sociales dont les maisons relais, logements temporaires dans le diffus...) et d'hébergement au cours de la dernière décennie s'est accompagné de modifications importantes des référentiels en matière d'hébergement d'urgence et d'insertion. La diversité des besoins est de mieux en mieux couverte. Parallèlement, avec la mise en place des Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation parisiens (en 2010 pour le SIAO urgence et en 2011 pour le SIAO Insertion, gérés par le Samu social de Paris), la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire a été rationalisée. Des difficultés demeurent néanmoins, notamment liées à la saturation des dispositifs</p> <p>La diversité de l'offre actuelle d'hébergement et de logement temporaire, les perspectives de développement ouvertes par les objectifs fixés dans le cadre du 5<sup>e</sup> PDALPD et du présent programme, les exigences liées à la mise en œuvre de la loi DALO, les évolutions de la stratégie nationale pour la prise en charge des personnes sans abris ou mal logées et la mise en place du plan territorial de sortie de l'hiver sont autant d'avancées qu'il reste à poursuivre parallèlement à une production ambitieuse de logements sociaux permettant l'accès à un logement autonome.</p> <p>Ce sujet fera l'objet d'un suivi particulier dans le cadre des travaux sur le Pacte parisien de lutte contre la grande exclusion.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Permettre un accueil inconditionnel en structure d'hébergement des ménages sans domicile fixe ou susceptible de l'être</p> <p>Favoriser la fluidité et la cohérence des parcours résidentiels des ménages hébergés ou logés temporairement.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Une cartographie de l'offre d'hébergement et de logement temporaire existant à Paris a été réalisée en 2009. Elle repose principalement sur les données du Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (FINESS). Cet exercice a permis de faire le point sur le nombre de places et la localisation des structures.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre à jour la cartographie des structures d'hébergement et de logement temporaire</li> <li>▪ Poursuivre la collaboration avec le service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO), et participer à la réflexion sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La simplification des démarches d'accès à l'hébergement ou au logement pour les personnes sans abri ou risquant de l'être ;</li> <li>○ Le traitement avec équité des demandes en s'appuyant sur la connaissance des disponibilités de l'offre existante ;</li> <li>○ La coordination des différents acteurs, de la veille sociale jusqu'au logement et l'amélioration de la fluidité du parcours sans étape imposée;</li> <li>○ La participation aux observatoires parisiens qui suivent les problématiques de logement et d'insertion et le recueil des données afin de mieux évaluer les besoins et les réponses apportées.</li> <li>○ L'utilisation optimisée des contingents de places des différents réservataires.</li> <li>○ L'animation avec le SIAO d'une réunion de l'ensemble des responsables de structures.</li> </ul> </li> <li>▪ Mettre en place les outils permettant d'avoir une estimation fine et dynamique des besoins des publics afin d'améliorer la régulation de l'offre et favoriser la meilleure adéquation possible entre l'offre et la demande, dans l'intérêt tant des usagers que des services qui les accompagnent :</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ connaissance en temps réel des disponibilités pour chaque type de structures ;</li> <li>○ modalités d'évaluation des situations et de sélection des candidatures ;</li> <li>○ définition de la nature de l'accompagnement social mis en place le cas échéant.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct Le recueil d'information pourrait cependant induire des coûts spécifiques.
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/ Maitrise d'œuvre : Etat (DRIHL), Ville de Paris (DASES, DLH) Partenaires associés : gestionnaires de structures d'hébergement et de logement temporaire
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DASES, DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bilan qualitatif.</li> </ul>

**Objectif 3.** Maintenir et développer le parc de logements adaptés aux familles

### Action 2.3.1. Favoriser la production de logements adaptés aux familles

<b>Contexte</b>	<p>Le parc de logements parisiens se caractérise par une grande majorité de petits logements, peu propices à l'accueil des familles avec enfants. La rareté des grands logements, combinée à leurs prix élevés conduit les familles soit à rechercher un logement en dehors de la capitale ou à se maintenir dans Paris au prix d'un taux d'effort élevé ou de mètres carrés insuffisants.</p> <p>Une grande partie de la demande de logement, notamment de logements sociaux, est une demande d'espace supplémentaire. Le taux de ménages en sur-occupation parmi les demandeurs de logements sociaux dépasse 33 %.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Permettre aux familles avec enfants de mieux se loger à Paris et de s'y maintenir.</p> <p><b>Objectif chiffré :</b>          Lorsque la configuration spatiale des programmes s'y prêtera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir au moins 35 % de grands logements de types F4 et plus et au moins 60% de logements de types F3 et plus dans les programmes de construction de logements sociaux,</li> <li>▪ Prévoir au moins 35 % de grands logements de types F4 et plus et au moins 60% de logements de types F3 et plus dans les programmes de construction de logements dans les nouvelles opérations d'aménagement.</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b>          Les programmes de logements neufs doivent prévoir 35% de logements F4 et plus.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Augmenter la part des grands logements familiaux dans les futurs programmes de logements sociaux et dans les opérations publiques d'aménagement, dans le respect des objectifs précités</li> <li>▪ Poursuivre le programme de regroupement des chambres de bonnes présentes dans le patrimoine ancien des bailleurs sociaux, pour en faire des logements familiaux</li> <li>▪ Inscrire dans les cahiers des charges des lots logements confiés aux promoteurs privés dans les opérations publiques d'aménagement, des objectifs quantitatifs de grands logements à réaliser, dans le respect des objectifs précités</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris</p> <p>Partenaires associés : Promoteurs privés, bailleurs sociaux</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.3.1.1. Part des logements de 3, 4 pièces et plus parmi les logements sociaux familiaux financés au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.3.1.2. Part des logements de 3, 4 pièces et plus parmi les logements dans des programmes privés de logements neufs autorisés au sens du permis de construire au cours de l'année N</li> </ul>

### Action 2.3.2. Favoriser l'accès au logement privé des familles du parc social

<b>Contexte</b>	Le parc de logements parisiens se caractérise par une grande majorité de petits logements, peu propices à l'accueil des familles avec enfants. La rareté des grands logements, combinée à leurs prix élevés conduit les familles soit à rechercher un logement en dehors de la capitale ou à se maintenir dans Paris au prix d'un taux d'effort élevé ou de mètres carrés insuffisants.
<b>Objectif</b>	Permettre aux familles avec enfants de se loger à Paris et de s'y maintenir.  Aider à la solvabilisation des familles avec enfants dans le parc privé
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b> Depuis 2001, la Ville de Paris propose des aides au logement en faveur des familles parisiennes modestes, avec notamment la création de « Paris logement familles monoparentales » en 2002 et de « Paris logement familles (2 enfants et plus) » en 2005, et enfin Paris Logement pour les couples avec un enfant en 2009.</p> <p><b>Actions à lancer</b> Poursuite des deux aides Paris logement familles pour aider les familles parisiennes modestes à payer leurs dépenses de logement, et conduite d'une évaluation pour déterminer leur impact et apprécier la justesse des critères d'éligibilité en vue d'optimiser leur utilisation.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Aides municipales attribuées par le CASVP. Budgets prévisionnels 2015 : « Paris Logement Familles » : 32,03 M€ « Paris Logement Familles Monoparentales » 18,01 M€ « Paris Logement » : 9,70 M€
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris (DLH, DASES) Partenaires associés : bailleurs sociaux, CASVP
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DASES)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.3.2.1. Nombre de bénéficiaires d'une aide Paris Logement, selon l'aide (Paris logement Familles (2 enfants et plus), Paris logement Familles monoparentales, Paris logement (couple avec 1 enfant)</li> </ul>

**Objectif 4.** Poursuivre l'effort pour le logement des classes moyennes

### Action 2.4.1. Veiller à réserver les attributions de logements sociaux intermédiaires aux classes moyennes

<b>Contexte</b>	<p>La croissance des prix au cours de la dernière décennie et le niveau particulièrement élevé qu'ils ont atteint dans la Capitale se traduit par un risque d'éviction de Paris non seulement des catégories sociales modestes mais aussi des catégories moyennes qui ne peuvent acheter un logement ou le louer au prix du marché.</p> <p>Les bailleurs sociaux parisiens disposent d'un parc de logements variés. La plus grande partie de ce parc est constituée de logements sociaux à destination des ménages modestes. Cependant, les bailleurs gèrent également de nombreux logements à loyer modéré et intermédiaire qui constituent un parc destiné aux classes moyennes parisiennes, menacées d'éviction par les conditions actuelles du marché immobilier. Malgré la pression des besoins, il s'agit de conserver une cohérence entre les attributions et les catégories de financement des logements.</p> <p>Il s'agit de contribuer à la mixité sociale parisienne en réservant les attributions de logements sociaux intermédiaires aux classes moyennes.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Favoriser l'accès au logement social et intermédiaire des classes moyennes.</p> <p>Favoriser les mutations permettant un parcours résidentiel au sein du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris.</p> <p>Veiller à la cohérence entre attributions et catégories de financement des logements</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b>            Au cours de l'année 2013, 4 237 logements ont été mis à disposition de la Ville de Paris par les bailleurs sociaux parisiens, dont 2 219 logements intermédiaires (PLS, PLI et loyers libres), soit plus de la moitié.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En moyenne sur la durée du présent programme, financer en PLS un tiers de la production nouvelle de logements sociaux familiaux.</li> <li>▪ Dans un objectif de mixité sociale, veiller à une bonne cohérence entre les attributions et les catégories de financement des logements et favoriser l'accès au logement social et intermédiaire des classes moyennes ;</li> <li>▪ Dans le cadre de la charte des mutations, favoriser les mutations permettant un parcours résidentiel du social vers l'intermédiaire au sein du parc de logements gérés par les bailleurs sociaux à Paris.</li> <li>▪ L'expérimentation de la mise en ligne de logements intermédiaires du contingent Ville (Loc'annonces) permettra aux demandeurs de se porter candidats.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre</b> : Ville de Paris (DLH), Commissions d'attribution des bailleurs sociaux</p> <p><b>Partenaires associés</b> : bailleurs sociaux</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tableau croisé répartissant les ménages relogés sur le contingent de la Ville de Paris, selon leur catégorie de logement proposable (PLA I, PLUS, PLS, PLI, hors plafonds) et selon la catégorie du logement attribué (PLAI et assimilés, PLUS et assimilés, PLS et assimilés, PLI et assimilés, loyers libres).</li> </ul>

## Action 2.4.2. Développer une offre de logements locatifs à loyers intermédiaires

<b>Contexte</b>	<p>Le contexte locatif du marché parisien (érosion du parc locatif privé notamment institutionnel, niveaux de loyers élevés, demande très soutenue sur toutes les catégories de logements, rendements locatifs des investissements faibles en raison des prix élevés du marché de la vente) est peu propice aux engagements des propriétaires bailleurs privés en faveur des loyers intermédiaires.</p> <p>L'ordonnance du 21 février 2014 ayant instauré un statut du logement intermédiaire, la production de ces logements sera encouragée par la Ville de Paris au travers de l'ensemble des dispositifs favorisant la création de logements (opérations d'aménagement, réserves...).</p>
<b>Objectif</b>	Développer la production de logements locatifs intermédiaires afin de diversifier l'offre dans un souci de mixité sociale, et de permettre aux ménages appartenant à la classe moyenne, notamment les familles, de trouver un logement adapté à leurs revenus.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Dans certaines ZAC et opérations d'aménagement déjà lancées, une part de la SHON logement est réservée à la création de logements locatifs intermédiaires.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les nouvelles opérations d'aménagement, 20% des surfaces de logements créées devront également être affectées au logement intermédiaire, cette obligation pouvant être aménagée pour les opérations urbaines privées complexes à équilibrer financièrement.</li> </ul> <p>La Ville mobilisera également un partenariat actif avec Action Logement et ses collecteurs associés pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et logements intermédiaires à Paris, en déclinaison de la convention quinquennale Etat/UESL Action Logement du 2 décembre 2014 portant sur 2015-2019.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Pas de coût budgétaire direct mais ces opérations ont un impact sur le bilan des opérations publiques d'aménagement et par voie de conséquence sur la participation financière de la Ville de Paris à l'équilibre de ces opérations.
<b>Partenaires</b>	<p>Maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre : Ville de Paris (DLH, DU)</p> <p>Partenaires associés : Etat, aménageurs, investisseurs privés (institutionnels, filiales d'Action Logement, SNI, etc.), Action Logement.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste des opérations dont tout ou seulement une partie des logements produits seront de type intermédiaire (adresse, nombre de logements à loyer maîtrisé prévus)</li> </ul>

### Action 2.4.3. Poursuivre la mise en œuvre du PPL et du PPR pour favoriser l'accèsion à la propriété

<b>Contexte</b>	Paris compte peu de propriétaires de leur résidence principale, un ménage sur trois au lieu de plus d'un sur deux au niveau national. Par ailleurs, l'évolution des prix dans la capitale se traduit par un phénomène d'éviction des classes moyennes de Paris qui ne peuvent acheter un logement dans le neuf comme l'ancien ou le louer au prix du marché.
<b>Objectif</b>	Permettre aux classes moyennes parisiennes d'accéder pour la première fois à la propriété à Paris.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p><i>Le Prêt Paris Logement 0%</i> (PPL 0%) est un prêt sans intérêt accordé par toute banque ayant signé une convention avec la Ville de Paris pour financer l'achat d'un logement par un ménage parisien primo – accédant respectant des plafonds de ressources correspondant sensiblement au logement social de type Prêt Locatif Social (PLS).</p> <p>Au 1er octobre 2014, depuis sa création en 2004, près de 22 300 primo – accédants ont bénéficié d'un PPL 0 %.</p> <p>Ce dispositif a été complété en 2009, avec la création d'un prêt majoré, <i>le Prêt Parcours Résidentiel (PPR)</i> qui est destiné à aider plus fortement les parisiens primo - accédants qui libèrent un logement social.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la distribution de ces aides en les adaptant à l'évolution des besoins et à l'évolution des dispositifs mis en place par l'Etat pour soutenir l'accession sociale à la propriété (PTZ).</li> <li>▪ Engager la réflexion sur les dispositifs d'accession à la propriété dans le cadre de la préfiguration de la métropole du Grand Paris.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Estimation du coût total en engagements pour la période 2011-2016 : 144 M€
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre</b> : Ville de Paris.</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Banques distributrices ayant signé la convention type avec la Ville.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.4.3.1. Nombre de Prêts Paris Logement mis en force au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.4.3.2. Nombre de Prêt Parcours Résidentiel mis en force au cours de l'année N</li> </ul>

### Action 2.4.4. Adapter le supplément de loyer de solidarité pour favoriser la mixité sociale

<b>Contexte</b>	<p>Les bailleurs sociaux gèrent sur le territoire parisien plus de 240 000 logements. Ces logements sont occupés par une grande variété de ménages, qui habitent souvent leur logement depuis de nombreuses années. La croissance des prix au cours de la dernière décennie et le niveau particulièrement élevé qu'ils ont atteint dans la Capitale se traduisent par un taux de rotation particulièrement faible dans le parc de logements des bailleurs sociaux parisiens, et par un accroissement de la difficulté pour les couches modestes et moyennes à se maintenir à Paris.</p> <p>Dans ce contexte difficile, le législateur a mis en place le supplément de loyer de solidarité (SLS), qui concerne les ménages occupant un logement du parc social et qui disposent de ressources devenues au fil des années supérieures aux plafonds. Le SLS vise notamment à accroître le taux de rotation de ces catégories de ménages, pour faciliter l'accès au logement des plus démunis et à ajuster leur taux d'effort au regard de l'évolution de leur situation financière. Il a fait l'objet d'une réforme importante en 2008 se traduisant par la définition au niveau national d'un barème unique..</p> <p>Si le principe du SLS est juste, ce mécanisme peut nuire à la mixité sociale des quartiers en difficulté. En effet, appliquer un surloyer pourrait inciter les ménages qui contribuent à l'équilibre social à quitter leur logement, ce qui conduirait à terme à ghettoïser les quartiers les plus fragiles.</p> <p>Le législateur a anticipé dès l'origine du dispositif cette difficulté en excluant du champ des SLS, les zones urbaines sensibles (ZUS). Toutefois, il est apparu que le problème dépassait potentiellement les seules ZUS, et que d'autres quartiers fragiles pourraient pâtir d'une application sans discernement des SLS. Ainsi, après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le législateur a prévu que le programme local de l'habitat peut déterminer les zones géographiques ou les quartiers dans lesquels le supplément de loyer de solidarité ne s'applique pas et fixer les orientations relatives à sa mise en œuvre.</p> <p>La Ville de Paris a ainsi la possibilité de définir dans son Programme local de l'habitat des secteurs géographiques sur lesquels le SLS ne s'applique pas.</p> <p>Par ailleurs, dans le cadre de la mise au point des conventions d'utilité sociale, le législateur a prévu la possibilité pour les bailleurs sociaux d'adopter un barème de SLS visant à moduler le barème de référence défini par le décret d'août 2008.</p> <p>La réforme de la géographie prioritaire de la politique de la ville prévue par la loi Ville et cohésion urbaine vise la simplification des zonages et conduit à la disparition des périmètres ZUS. Les quartiers politiques de la ville sont désormais constitués des 21 quartiers prioritaires réglementaires ainsi que des quartiers de veille active (anciens quartiers CUCS).</p>
<b>Objectif</b>	<p>Protéger la mixité sociale des quartiers d'habitat social en modulant l'application du supplément de loyer de solidarité, et en exonérant certains territoires fragiles.</p> <p>Suivre l'application du supplément de loyer de solidarité à Paris.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Sur le territoire parisien, pour conserver une mixité sociale dans les quartiers populaires, et notamment maintenir des classes moyennes dans ces quartiers, le supplément de loyer de solidarité n'est pas appliqué dans les 21 quartiers prioritaires de la politique de la ville, comme la loi le prévoit.</p> <p>En outre, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, la Ville de Paris a souhaité moduler l'application du surloyer dans le parc de logements sociaux géré par les bailleurs liés à la Ville (Paris Habitat OPH, RIVP, Elogie, SIEMP) pour venir en aide aux classes moyennes. La Ville de Paris a</p>

	<p>ainsi demandé à ces bailleurs (représentant 80 % du parc HLM parisien) d'appliquer les mesures prévues par la réglementation relative aux conventions d'utilité sociale. Le but est d'éviter que les ménages dont les revenus dépassent les plafonds de 20 à 50 % ne voient leur quittance exploser parfois de plus de 50 % en 1 an. Il s'agit notamment de protéger la mixité sociale et d'assurer le maintien des locataires issus de la classe moyenne dans le parc social parisien.</p> <p>Par ailleurs, en application de l'article L 441-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le SLS ne s'applique pas dans le périmètre du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU), tel que défini par la délibération du 20 mars 2002 du Conseil de Paris.</p> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire porter l'exonération de SLS sur l'ensemble des quartiers réglementaires de la politique de la ville, sur les quartiers de veille active ainsi que sur les anciennes ZUS non incluses en quartier de veille active, et sur le périmètre du GPRU, afin de tenir compte de la fragilité sociale constatée dans ces quartiers.</li> <li>▪ Suivre l'application du supplément de loyer de solidarité à Paris, en analysant le résultat des enquêtes prévues par le CCH.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct pour la Ville de Paris
<b>Partenaires</b>	<b>Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre</b> : Ville de Paris <b>Partenaires associés</b> : Bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)
	<p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.4.4.1. Nombre de logements sociaux au sens de la loi SRU dans le périmètre des quartiers de la politique de la ville, des quartiers de veille active et du GPRU, au 1er janvier de l'année N.</li> </ul>

## Action 2.4.5. Soutenir le dispositif d'encadrement des loyers parisiens

<b>Contexte</b>	<p>Depuis le 1<sup>er</sup> août 2012, dans les zones géographiques où existe une situation anormale du marché locatif, lors du renouvellement du bail ou d'une nouvelle location soumise à la loi du 6 juillet 1989, l'évolution du montant du loyer, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, est encadré par un décret annuel.</p> <p>Par ailleurs, la loi Alur, promulguée le 24 mars 2014, a instauré un dispositif d'encadrement des loyers qui complète le décret précité. Dans son titre I « Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable », celle-ci prévoit en effet un mécanisme pérenne et stable d'encadrement des loyers s'appuyant sur les données collectées par le réseau des observatoires locaux des loyers. Ce nouveau dispositif, en régulant directement le niveau des loyers, sera complémentaire du mécanisme du décret, qui agit lui sur le niveau d'évolution des loyers au renouvellement ou à la relocation.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Ce nouveau mécanisme d'encadrement des loyers dans les zones dites « tendues » a pour objectif d'éliminer les loyers excessifs constatés dans ces zones et de limiter le niveau des loyers.</p> <p>La loi ALUR prévoit donc la création d'Observatoires Locaux des Loyers qui ont pour mission de recueillir les données relatives aux loyers sur une zone géographique déterminée et de mettre à la disposition du public des résultats statistiques représentatifs de ces données. Depuis la promulgation de la loi ALUR, le champ d'application a évolué et ne concerne plus que Paris intra-muros et ce, à titre expérimental (les collectivités territoriales et les EPCI à fiscalité propre compétents en matière d'habitat ou de l'État, situés en zones tendues, peuvent toutefois adresser une demande au Ministère du logement pour appliquer l'encadrement des loyers sur leur territoire).</p> <p>La Ville de Paris souhaite résolument conduire cette expérimentation sur son territoire dès 2015.</p> <p>Le parc de référence pour l'observation et l'analyse des loyers est constitué de l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, occupés à titre de résidence principale, exception faite de ceux appartenant aux organismes HLM, aux SEM et aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.</p> <p>Chaque année, le représentant de l'État (Préfet de département ou de région), fixe par arrêté : le loyer de référence ou loyer médian, le loyer de référence majoré ou loyer médian + 20% ainsi que le loyer de référence minoré ou loyer médian - 30%, en euros par m<sup>2</sup> de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique, ces derniers étant déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers. Autrement dit, la fixation initiale du loyer de base est « libre », dans la limite du loyer de référence majoré défini par le Préfet.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>A Paris, le dispositif d'observation des loyers existe depuis 1987 : il s'agit de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (Olap) qui constitue l'observatoire de référence et a été agréé en décembre 2014 pour l'encadrement des loyers tel que prévu par la loi ALUR. Dans cette optique, à partir des références de loyers recueillies sur son territoire d'analyse, l'Olap a réalisé le travail de définition d'un zonage géographique de Paris en vue d'une entrée en vigueur du dispositif au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ s'assurer de l'organisation de l'information dans les points d'accueil sur le logement (ADIL, Relais Information Logement Habitat, Point d'Accès au Droit...),</li> <li>▪ s'assurer de l'accès aux premières évaluations qui seront réalisées par l'Etat et l'Olap.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Sans coût pour la Ville de Paris

<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : DRIHL, Ville de Paris Partenaires associés : Olap.
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)

**Objectif 5.** Répondre aux besoins en logement des jeunes adultes

## Action 2.5.1. Développer l'offre de résidences sociales pour jeunes

<b>Contexte</b>	<p>De nombreux jeunes en parcours d'insertion professionnelle ou en situation de démarrage dans la vie active éprouvent de grandes difficultés à se loger à Paris.</p> <p>L'hébergement en résidence sociale peut constituer une bonne solution pour leur permettre d'accéder à la Capitale ou de décohabiter. Les résidences sociales ont en effet pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés pour accéder à un logement du parc privé, pour des raisons économiques et sociales.</p> <p>Les résidences sociales implantées à Paris se caractérisent par une grande diversité de concepts et de statuts. Le choix de la Ville est de poursuivre le développement d'une palette de structures d'hébergement pour les jeunes afin d'être en mesure de répondre à la variété de leurs besoins d'hébergement.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Répondre aux besoins en logement des jeunes en parcours d'insertion professionnelle ou en situation de démarrage dans la vie active</p> <p><b>Objectif chiffré :</b> Financer au moins 2100 places nouvelles en résidences sociales pour jeunes de 2011 à 2016..</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Entre 2002 et 2007, la Ville a subventionné la réalisation d'une vingtaine de résidences pour jeunes afin d'améliorer l'accueil des jeunes aux revenus modestes. Certaines sont issues de la rénovation des locaux d'anciens foyers de jeunes travailleurs obsolètes.</p> <p>Entre 2008 et 2013, la Ville a financé 3 111 logements en résidences pour jeunes (hors logement étudiant) dont 1407 sur la seule période 2011-2013. La Ville a également mis au point un cahier des charges type pour la gestion des structures qui lui sont rattachées, dans lequel sont définies les modalités de gestion répondant aux attentes de la Ville.</p> <p>Enfin, dans les structures livrées depuis 2005, dans lesquelles elle dispose de réservations, la Ville suit et gère activement son contingent de réservation.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre le subventionnement pour la création de nouvelles places en résidences sociales pour jeunes, avec un projet social adapté</li> <li>▪ Poursuivre le subventionnement pour la rénovation de foyers non conventionnés en résidences sociales pour jeunes</li> <li>▪ Arrêter une stratégie en matière de profil des publics orientés au titre du contingent municipal de réservations dans ces résidences compte tenu du développement rapide de ces structures à Paris (apprentis notamment)</li> <li>▪ Définir avec les gestionnaires, les conditions d'accueil et les modalités d'accompagnement des jeunes en grande difficulté dans ces résidences</li> <li>▪ Mettre en place des actions spécifiques pour permettre l'accès aux résidences sociales des jeunes décohabitants issus des quartiers de la géographie prioritaire politique de la ville</li> <li>▪ Réfléchir à une évolution des modalités de désignation sur ces résidences (candidature en ligne).</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris, bailleurs sociaux</p> <p>Partenaires associés : ALJT, CLJT, Parme, Le Richemont, et les autres associations gestionnaires</p>

<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH, DJS, DASES)
--------------	----------------------------------

**Indicateurs de suivi :**

- Indicateur 2.5.1.1. Nombre de logements dans des résidences sociales pour jeunes (hors étudiants) financées au cours de l'année N.

## Action 2.5.2. Développer l'offre de résidences pour les étudiants

<b>Contexte</b>	Paris est l'une des principales villes étudiantes d'Europe. Or, au 1 <sup>er</sup> janvier 2010, le CROUS de Paris ne compte que 3 669 logements CROUS pour les étudiants boursiers, la moitié de ce parc environ résultant de l'effort de relance de la production de logements sociaux pour étudiants engagé depuis 2001 par la Ville de Paris. En outre, le marché locatif privé parisien s'avère particulièrement difficile d'accès pour les étudiants : niveau élevé des loyers, garanties exigées importantes, forte concurrence, etc. Cela pénalise les étudiants les moins favorisés. Ainsi, un effort considérable doit être accompli en faveur du logement pour les étudiants et en particulier pour les plus démunis d'entre eux.
<b>Objectif</b>	Permettre le développement d'une offre de logements sociaux pour les étudiants  <b>Objectif chiffré :</b> Financer au moins 4000 places nouvelles en résidences étudiantes de 2011 à 2016.
<b>Mise en œuvre</b>	<b>Action en cours</b> Dans le cadre de la convention universitaire du 3 <sup>e</sup> millénaire (U3M) conclue par la Ville et l'Etat, et en cohérence avec le Schéma régional du logement étudiant adopté par la Région Ile-de-France en novembre 2009, la Ville de Paris a pris l'engagement de tripler la capacité d'accueil des résidences pour étudiants entre 2000 et 2012. La très grande majorité de ces résidences sera gérée par le CROUS de Paris.  Entre 2001 et 2007, 3 732 logements nouveaux ont été financés. Entre 2008 et 2013, 4 207 logements supplémentaires ont été financés dont 1 801 sur la seule période 2011-2013.  <b>Action à lancer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poursuivre le subventionnement pour la création de 4 000 nouvelles places en résidences étudiantes ;</li> <li>▪ confier la gestion de la majorité de ces places au CROUS de Paris et formaliser le partenariat avec le CROUS au travers d'une convention-cadre ;</li> <li>▪ suivre de manière approfondie l'offre et la demande de logements étudiants via une commission ad'hoc ;</li> <li>▪ Mettre en place des actions spécifiques pour permettre l'accès aux résidences étudiantes des jeunes issus des quartiers de la géographie prioritaire politique de la ville.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris, Etat Partenaires associés : CROUS, Le Richemont, AFEV, bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)  <b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.5.2.1. Nombre de logements dans des résidences pour étudiants financées au cours de l'année N.</li> </ul>

### Action 2.5.3. Développer pour les jeunes et les étudiants, la colocation et les dispositifs de cohabitation intergénérationnelle

<b>Contexte</b>	Dans un contexte de pénurie de l'offre de logements, se sont développés depuis quelques années de nouveaux modes d'habitation originaux permettant d'optimiser les conditions d'occupation de logements : colocation, cohabitation intergénérationnelle... Parce qu'ils permettent à un plus grand nombre de jeunes d'accéder à un logement sans s'appuyer sur le développement d'une offre nouvelle de logements et parce qu'ils contribuent au développement des relations sociales voire des liens intergénérationnels, ces dispositifs doivent être encouragés. L'intervention de structures spécialisées peut toutefois s'avérer nécessaire pour garantir la réussite de ces dispositifs.
<b>Objectif</b>	Permettre à un plus grand nombre de jeunes d'accéder au logement par une optimisation de l'occupation du parc existant
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Signature en 2010 d'une charte de la cohabitation intergénérationnelle par la Ville de Paris, les principales associations ayant développé des dispositifs d'habitat intergénérationnel, le CODERPA et la Maison de l'Europe. Cette charte vise à encadrer les grands principes que les associations doivent veiller à faire respecter lorsqu'elles constituent des binômes entre seniors disposant d'une chambre et jeunes à la recherche d'un logement : la non-discrimination, les règles du bien vivre ensemble, etc.</li> <li>▪ Lancement par SAGECO et la RIVP de programmes expérimentaux de colocation pour jeunes et pour étudiants respectivement dans de grands appartements dont la taille est inadaptée à la typologie et donc à l'accueil de familles</li> <li>▪ Lancement à la rentrée universitaire 2013 d'une expérimentation de colocation dans le parc social à l'initiative de la Ville de Paris Le public cible concerne les jeunes : étudiants et travailleurs de moins de 30 ans. Cette expérimentation est conduite en partenariat avec 7 bailleurs sociaux, sur le contingent municipal mais aussi sur leur contingent propre, en conventionné et en non conventionné : une vingtaine de logements représentant environ 70 chambres. Les modalités demeurent à la discrétion des bailleurs sociaux concernant la gestion (directe ou via un opérateur), la nature du bail (collectif ou individuel), sa durée (un an renouvelable ou trois ans). Il s'agit principalement de locations meublées.</li> </ul> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ développer dans le parc social les expérimentations de colocation pour étudiants et pour jeunes en veillant toutefois à ne pas réduire la capacité d'attribution au profit de familles avec enfants : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ lancer des programmes innovants de colocation étudiante dans les logements des immeubles captés par la Ville ou les bailleurs sociaux, peu ou mal adaptés à l'accueil de familles au regard de leurs dimensions et de l'adéquation de ces dernières à la typologie des logements ;</li> <li>○ poursuivre les mesures engagées sur la colocation dans des logements vacants situés dans des bâtiments de logements sociaux dont la programmation ou la restructuration lourde est programmée dans les prochaines années dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ;</li> </ul> </li> <li>▪ mettre en œuvre le partenariat Ville de Paris-AFEV-CROUS dans des programmes mixant colocation étudiante et location classique pour étudiants dans les quartiers de la politique de la Ville, avec des interventions des étudiants en direction des populations (jeunes notamment) des quartiers concernés dans le cadre d'un engagement solidaire ;</li> <li>▪ promouvoir les dispositifs de cohabitation intergénérationnelle auprès des propriétaires occupants âgés.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Les actions visant à développer la colocation sont sans coût direct pour la Ville.

<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris, Etat Partenaires associés : CROUS, Le Richemont, AFEV, bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)  <b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste des logements en cohabitation intergénérationnelle mobilisés par les associations signataires de la charte parisienne au 31 décembre de l'année N (adresses).</li> <li>▪ Nombre de colocations dans le parc social</li> </ul>

### Action 2.5.4. Développer l'offre en direction des chercheurs

<b>Contexte</b>	<p>L'Ile-de-France est pôle d'excellence d'envergure européenne pour la recherche et le développement. Près de 80 000 chercheurs y travaillent, dont une partie travaille et réside à Paris. Cette concentration de centres de recherche et d'établissements d'enseignement supérieur participe activement au rayonnement national et international de la capitale.</p> <p>Le contrat de Plan Etat – Région Ile-de-France (2007-2013), tout comme le projet de SDRIF, affirment la nécessité d'améliorer l'accueil des chercheurs, notamment les chercheurs étrangers en mobilité, pour conforter le rayonnement international de la région. Cela passe principalement par le développement d'une offre de logements réservée aux chercheurs, notamment sous forme de résidences dédiées à ces publics.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Développer l'offre de logement et d'hébergement temporaire en direction des chercheurs</p> <p><b>Objectif chiffré :</b> Créer au moins 400 logements supplémentaires destinés aux chercheurs.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b> La Ville a financé à titre expérimental un programme de 100 logements sociaux pour chercheurs financés en PLS sur la ZAC Rungis (maître d'ouvrage et gestionnaire : Espacil).</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lancer 400 logements supplémentaires pour chercheurs. Le statut et les modalités de fonctionnement de ces résidences devront être adaptés aux différents types de besoins et formes de mobilité des chercheurs. Deux résidences seront financées en logement social afin de répondre aux besoins de jeunes doctorants / post doctorants notamment étrangers, et chercheurs récemment recrutés sur Paris. D'autres résidences adaptées à des mobilités de plus courte durée et à des accueils sans condition de ressources seront développées prioritairement sur des sites d'universités ou d'écoles en restructuration ou présentant un potentiel de constructibilité résiduel à l'image du site de la Cité Internationale Universitaire.</li> <li>▪ Examiner les possibilités de réservations de logements sociaux ou intermédiaires, sous forme de droits uniques ou de droits de suite, par les centres de recherche dans le patrimoine existant des bailleurs sociaux non contingenté.</li> <li>▪ Elargir la réflexion sur les besoins à une échelle métropolitaine, en lien notamment avec <i>Paris Métropole</i> et la conférence scientifique de la Vallée de la Bièvre.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1 pour les opérations financées sous statut locatif social
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre : Ville de Paris</p> <p>Partenaires associés : bailleurs sociaux, gestionnaires (CIUP, Le Richemont, Espacil, CROUS)</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DU, DDEESS)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste des résidences dédiées aux chercheurs financées au cours de l'année N (adresses, nombre de logements sociaux, nombre de logements à loyer libre).</li> </ul>

**Objectif 6.** Répondre aux besoins en logement des personnes âgées et des personnes handicapées

**Action 2.6.1. Poursuivre les efforts pour adapter le parc social au vieillissement des occupants et le rendre accessible, y compris aux personnes handicapées**

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Le patrimoine social parisien est concerné à la fois par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le vieillissement de la population et la montée du grand âge</li> <li>▪ les difficultés d'accès au logement pour les personnes en situation de handicap puisque le fichier des demandeurs de logements compte près de 8 200 ménages parisiens concernés par une situation de handicap, soit près de 7,5% des demandeurs.</li> </ul> <p>Un recensement de l'accessibilité du parc social a été réalisé depuis 2011 sur plus de 203 000 logements auprès de 17 bailleurs. En 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 24,5% des logements sociaux sont accessibles de la rue à la porte du logement et sans obstacle ;</li> <li>▪ 40,7% des logements sont accessibles aux personnes se déplaçant à l'aide d'une canne sans être totalement accessibles ; ces logements peuvent être occupés par des personnes à mobilité réduite, le cheminement de la rue à la porte du logement ne comporte pas plus de 3 marches ;</li> <li>▪ près de 2 logements sociaux sur 3 (65,2%) sont accessibles aux personnes à mobilité réduite (accessibles ou accessibles à l'aide d'une canne) ;</li> <li>▪ 1,4% des logements sont adaptés grâce à la livraison d'immeubles neufs comportant 5% de logements adaptés et à l'adaptation du parc ancien engagée par les bailleurs.</li> </ul>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Arrêter au niveau de la Ville et de chaque bailleur social une stratégie en matière de mise en accessibilité du parc social et d'adaptation des logements au vieillissement et/ou au handicap.</p> <p>Atteindre, avant 2020, 40 % de logements sociaux accessibles aux personnes handicapées « moteur » et 3 % de logements adaptés.</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Action en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place d'un référent handicap / vieillissement chez chaque bailleur avec une mission consistant à suivre l'accessibilité et l'adaptation du parc du bailleur ainsi que les demandes des locataires handicapés ou à mobilité réduite (mutation au sein du parc social, réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation).</li> <li>▪ Réalisation en 2009 d'une étude pilote AORIF-bailleurs sociaux-Ville de Paris sur la porte de Montreuil permettant de développer des méthodes, stratégies et référentiels utilisables par tous les bailleurs sociaux sur l'ensemble de leur patrimoine.</li> <li>▪ Elaboration avec les bailleurs et les associations de personnes handicapées d'un référentiel accessibilité / mobilité réduite comprenant des recommandations d'aménagement. Mise en place de groupes de travail accessibilité/adaptation avec les bailleurs.</li> <li>▪ Mise en place d'un groupe de travail de suivi de la programmation ULS avec les bailleurs, architectes, la MDPH et la DASES.</li> <li>▪ Plus de 200 unités de logement spécialisées ont été financées fin 2013 (logements accessibles, adaptés et domotisés pour les personnes lourdement handicapées).</li> </ul> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place et suivi des indicateurs accessibilité / adaptation dans les conventions d'utilité sociale (CUS).</li> <li>▪ Poursuivre la mobilisation de la déduction Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).</li> <li>▪ Poursuivre avec les bailleurs la signature de conventions d'objectifs en matière d'accessibilité.</li> </ul>
<p><b>Budget prévisionnel</b></p>	<p>Coût compris dans l'action 1.2.1</p>

<b>Partenaires</b>	Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris, Etat, bailleurs sociaux Partenaires associés : opérateur missionné
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b> (pour chaque bailleur)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.6.1.1. Nombre de logements accessibles "fauteuil roulant" dans le parc de logements des bailleurs sociaux parisiens</li> <li>▪ Indicateur 2.6.1.2. Nombre de logements accessibles "canne" dans le parc de logements des bailleurs sociaux parisiens</li> <li>▪ Indicateur 2.6.1.3. Nombre de logements non accessible "fauteuil roulant" ou "canne" dans le parc de logements des bailleurs sociaux parisiens</li> <li>▪ Indicateur 2.6.1.4. Liste des bailleurs enquêtés et détail du nombre de logements accessibles.</li> </ul>

## Action 2.6.2. Mobiliser les aides dans le parc privé pour favoriser l'adaptation des logements au vieillissement

<b>Contexte</b>	Paris compte 7,4% de personnes de 75 ans et plus. L'allongement de la durée de la vie a pour corollaire des besoins spécifiques en matière d'adaptation des logements afin de permettre aux personnes âgées de se maintenir dans leur domicile le plus longtemps possible.
<b>Objectif</b>	Favoriser dans le parc privé la réalisation de travaux d'accessibilité à l'immeuble et d'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes handicapées.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Programme d'Intérêt Général (PIG) en faveur de l'adaptation des logements à la mobilité réduite et au handicap.</li> <li>▪ Renouvellement en décembre 2014 de la convention-cadre de partenariat avec le PACT Paris-Hauts-de-Seine- Val d'Oise pour la période 2015-2017</li> <li>▪ Financement des travaux d'adaptation et d'accessibilité en priorité par l'Anah et la Ville de Paris dans le cadre de la convention de délégation de compétence.</li> </ul> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre le PIG et développer les partenariats nécessaires à sa mise en œuvre. La réforme des aides de l'Anah engagée en 2010 rend plus difficile la production de logements adaptés au handicap et au vieillissement compte tenu de la réforme des modalités d'attribution des subventions décidée par l'agence.</li> <li>▪ Améliorer la diffusion de l'information afin de promouvoir les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements.</li> <li>▪ Améliorer la coordination et le partenariat avec la Maison Départementale Pour le Handicap.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 4.1.1
<b>Partenaires</b>	Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris, Anah. Partenaires associés : associations, opérateurs de l'amélioration de l'habitat.
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.6.2.1. Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux d'adaptation à la mobilité réduite au cours de l'année N avec l'aide de l'Anah, en partie privative ou en partie commune.</li> </ul>

### Action 2.6.3. Poursuivre la création des EHPAD

<b>Contexte</b>	<p>Si la Ville de Paris comprend une offre en résidences pour personnes âgées non dépendantes relativement développée, notamment trois résidences publiques gérées par le CASVP, en comparaison avec l'Île de France, le territoire parisien manque de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Suite au programme de création d'EHPAD réalisé depuis 2001, au total on compte 7 672 places d'EHPAD pour 165 794 parisiens de plus de 75 ans, soit un taux d'équipement de 46,27/1000, inférieur au taux d'équipement de l'Île de France qui est de 80/1000.</p> <p>Bien que la plupart des personnes âgées ne souhaitent pas quitter leur domicile et qu'à Paris les très nombreux services d'aide et de soins à domicile leur permettent d'y demeurer longtemps (ce qui explique que les Parisiens rejoignent les EHPAD plus tard que dans d'autres territoires, à 88 ans en moyenne), développer le nombre de ces structures spécialisées permettrait un meilleur accueil des Parisiens âgés très dépendants.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Créer environ 800 places nouvelles en EHPAD au cours de la période 2011-2016, dont 50 % habilitées à l'aide sociale.</p> <p>Cet objectif est précisé dans le nouveau schéma gérontologique (2012-2016).</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Dans le schéma gérontologique 2006-2011, l'objectif était de créer 2 200 places nouvelles. Cet objectif a été repris pour la période 2008-2014.</p> <p>Pour la période 2014-2016 1545 nouvelles places dont 963 habilitées à l'aide sociale sont localisées, autorisées et programmées au titre des deux schémas gérontologiques 2006-2011 et 2012-2016. Leur ouverture portera le taux d'équipement parisien à 55,6 pour mille personnes âgées de plus de 75 ans. De plus le schéma gérontologique 2012-2016 prévoit la création de 350 nouvelles places, lesquelles ne sont pas localisées et n'ont pas fait l'objet d'appels à projet, à ce jour.</p> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actuellement plus de 64% des Parisiens bénéficiant de l'APA en établissement résident dans des EHPAD situés hors Paris. Il est difficile de déterminer si ce choix est contraint, faute de places en nombre suffisant sur Paris, ou s'il relevait d'options économiques (EHPAD moins coûteux en province) ou familiales (rapprochement de la région d'origine, des enfants...)</li> <li>▪ Il conviendra donc d'observer si la création d'établissements sur Paris modifiera ou non ce comportement, afin de vérifier si la création de places supplémentaires s'impose à plus ou moins long terme.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p>Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris</p> <p>Partenaires associés : ARS, gestionnaires d'établissements, bailleurs sociaux</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DASES)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places réalisées, suivi du nombre de Parisiens placés en EHPAD hors de Paris, suivi du taux d'occupation des EHPAD parisiens</li> <li>▪ Indicateur 2.6.3.1. Nombre de nouveaux logements en EHPAD financés au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 2.6.3.2. Nombre de nouveaux logements en résidences pour personnes âgées (non dépendantes) financés au cours de l'année N.</li> </ul>

## Action 2.6.4. Développer les foyers d'accueil pour les personnes handicapées

<b>Contexte</b>	<p>Paris manque de places en foyers d'accueil pour personnes handicapées. Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, 1 126 places étaient disponibles.</p> <p>La mise en place de l'Agence régionale de santé (ARS) entraîne une modification profonde des relations entre les pouvoirs publics et les gestionnaires d'établissements qui sont désormais désignés à l'issue d'appels à projets. En outre, l'ARS a arrêté son schéma régional médico-social qui est structurant pour le développement à venir d'établissements sur Paris. Le schéma départemental pour l'autonomie et la citoyenneté des Parisiens en situation de handicap a été élaboré dans le cadre d'objectifs partagés de création de places entre l'ARS et le Département de Paris, pour celles relevant d'une compétence conjointe (financement ARS assuré pour le volet soins).</p> <p>Les spécificités techniques des établissements d'accueil pour personnes handicapées (surface, normes de sécurité incendie et d'accessibilité) limitent fortement les possibilités foncières pour l'accueil de ce type de structures.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Permettre aux personnes handicapées de bénéficier d'une prise en charge adaptée en structure avec hébergement.</p> <p>L'objectif pour 2011-2016 était de créer au moins 600 places dans les différentes catégories d'établissements (foyer d'hébergement, foyer de vie, foyer d'accueil médicalisé, maison d'accueil spécialisé). 586 places ayant d'ores et déjà été financées sur la période 2011-2013, l'objectif est donc déjà quasiment atteint à mi-parcours du programme. Cependant, il apparaît nécessaire de poursuivre les efforts en faveur de la production de ce type de logements. 250 logements supplémentaires devront donc être financés sur la période 2014-2016.</p> <p>L'objectif est précisé dans le Schéma directeur pour l'orientation et l'autonomie des personnes handicapées à Paris (2011-2015).</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Depuis 2011, les projets suivants ont été financés pour un total de 586 places.</p> <p>En 2011 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- site hôpital Saint Michel, 33 rue Olivier de Serres à Paris 15<sup>e</sup> : 11 places</li> <li>- site hôpital Saint Michel, 33 rue Olivier de Serres à Paris 15<sup>e</sup> : 25 places</li> <li>- site hôpital Saint Michel, 33 rue Olivier de Serres à Paris 15<sup>e</sup> : 38 places</li> <li>- site hôpital Saint Michel, 33 rue Olivier de Serres à Paris 15<sup>e</sup> : 14 places</li> <li>- 27-31 rue Félicien David / 52 avenue de Versailles à Paris 16<sup>e</sup> : 140 places</li> <li>- 63, boulevard de Charonne à Paris 11<sup>e</sup> : 22 places</li> <li>- 93, boulevard du Montparnasse à Paris 6<sup>e</sup> : 20 places</li> <li>- ZAC Boucicaut lot E 87-91, rue des Cévennes/ 140-144, rue de Lourmel à Paris 15<sup>e</sup> : 12 places</li> </ul> <p>En 2012 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- site hôpital Saint Michel, 33 rue Olivier de Serres à Paris 15<sup>e</sup> : 7 places</li> <li>- 154, avenue Victor Hugo à Paris 16<sup>e</sup> : 9 places</li> <li>- ZAC Clichy Batignolles lot E8 à Paris 17<sup>e</sup> : 40 places</li> <li>- 74-76 rue des Maraichers (FAM) à Paris 20<sup>e</sup> : 56 places</li> </ul> <p>En 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZAC Boucicaut lot D à Paris 15<sup>e</sup> : 8 places</li> <li>- 4, rue des Quatrefages à Paris 5<sup>e</sup> : 16 places</li> <li>- 88, avenue Denfert Rochereau à Paris 14<sup>e</sup> : 75 places</li> <li>- Porte des Lilas/ rue Paul Meurice lot D1 à Paris 20<sup>e</sup> : 36 places</li> <li>- 13, rue des Ecluses Saint Martin à Paris 10<sup>e</sup> : 30 places</li> <li>- 47-49, rue Raymond Losserand à Paris 14<sup>e</sup> : 27 places.</li> </ul>

	<p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la programmation des foyers d'accueil pour personnes handicapées</li> </ul> <p>Les projets suivants ont d'ores et déjà été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 30 places rue Jean Cocteau (18<sup>e</sup>), programme nécessitant une modification du PLU, appel à projet 2015</li> <li>○ 30 places sur Chapelle International (18<sup>e</sup>), appel à projet fin 2014-2015</li> <li>○ 20 places sur un site non localisé, appel à projet fin 2014-2015</li> <li>○ 31 places au 127 rue Falguière (15<sup>e</sup>), restructuration</li> <li>○ 80 places au 56 rue Desnouettes (15<sup>e</sup>), restructuration</li> </ul> <p>Les programmations de 2016-2017 représentent <b>191 places</b> dont <b>111 places</b> correspondent à des modernisations de places existantes.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris, Etat Partenaires associés : ARS, gestionnaires d'établissements médico-sociaux, bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DASES)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.6.4.1 Nombre de nouveaux logements en foyer d'accueil pour personnes handicapées, financés au cours de l'année N</li> </ul>

## Action 2.6.5. Mieux prendre en compte le handicap dans le traitement de la demande de logement

<b>Contexte</b>	<p>Pour mieux attribuer les logements sociaux aux personnes en situation de handicap, il est nécessaire de connaître simultanément :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'accessibilité et l'adaptation des logements sociaux : un diagnostic Accessibilité des logements sociaux a été réalisé en 2008/2009 par les bailleurs sociaux présents sur Paris et les informations sur l'accessibilité, régulièrement actualisées par les bailleurs, sont dorénavant portées systématiquement dans les congés reçus par les réservataires.</li> <li>▪ les besoins précis du demandeur en situation de handicap : avant 2011, le formulaire de la demande de logement social ne comportait que deux questions sur la mobilité : le logement doit-il être nécessairement adapté au fauteuil roulant ? Le logement est-il accessible aux personnes à mobilité réduite (rez-de-chaussée ou desservi par ascenseur) ? Cette information était insuffisante pour bien prendre en compte les spécificités des besoins du demandeur en situation de handicap.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	Attribuer des logements accessibles et mieux adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>En 2007-2009, les bailleurs sociaux présents à Paris ont réalisé à la demande de la Ville de Paris un diagnostic accessibilité des logements sociaux. Les informations sur l'accessibilité et l'adaptation du logement sont dès lors mentionnées sur les congés reçus des bailleurs et ceci, quel que soit le réservataire. Ce diagnostic doit être constamment mis à jour et intégré dans les bases de données du bailleur social. Le Décret n° 2010-431 du 29 avril 2010, relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social, a prévu un complément à la demande de logement social qui est renseigné par les personnes dont le handicap nécessite un logement adapté à leur situation. Le document donne des informations sur la nature du handicap, sur les besoins en aides techniques (canne, fauteuil roulant manuel ou électrique, déambulateur), sur la capacité de la personne à monter des marches, et sur les besoins en matière d'adaptation du logement (douche sans seuil, ascenseur, place de stationnement adaptée).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Ville a intégré les résultats du diagnostic accessibilité et les éléments d'adaptation dans l'application de traitement des demandes de logement social (Aïda) afin d'optimiser les désignations.</li> <li>▪ Un onglet « handicap » a été créé dans l'application de traitement des demandes de logement social Aïda précisant de façon détaillée les besoins de la personne en situation de handicap.</li> <li>▪ Le critère « handicap » est pris en compte dans la grille de cotation de la demande de logement, ainsi que l'éventuel besoin d'un fauteuil roulant dès la phase de pré-sélection des candidats (rapprochement offre/demande).</li> </ul> <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre l'information des demandeurs concernés sur l'utilité de l'annexe handicap.</li> <li>▪ S'assurer que les désignations effectuées tiennent bien compte des éléments figurant dans cette annexe.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris (DLH) Partenaires associés : Bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DASES)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 2.6.5.1. Nombre de ménages demandeurs de logement dont un membre est en situation de handicap, relogés par les bailleurs sociaux sur le contingent de la Ville de Paris.</li> </ul>

**Objectif 7.** Développer l'offre de logements et d'hébergement dans le domaine intercalaire

### **Action 2.7.1. Gérer efficacement les immeubles et logements provisoirement vacants de la Ville de Paris et des bailleurs sociaux**

<b>Contexte</b>	<p>La Ville de Paris, les bailleurs sociaux et les aménageurs de la Ville de Paris disposent de locaux laissés temporairement inoccupés dans l'attente de la réalisation de travaux. Cette situation relève des délais nécessaires à la conduite des procédures permettant la réalisation du projet définitif. Ces délais peuvent varier entre un an et trois ans en règle générale.</p> <p>Si ces délais sont pour une large part impossible à réduire, ils conduisent à sous-utiliser des surfaces considérables et induisent des coûts importants de sécurisation et de surveillance pour limiter le risque de squat.</p> <p>Au regard de l'état général de ces biens vacants et du calendrier des opérations programmées sur ces sites, des études visant à leur mise à disposition temporaire sont engagées.</p> <p>C'est dans cette optique que, dès 2004, un certain nombre de biens préemptés ou acquis par des bailleurs sociaux, dans l'attente de programmes définitifs, ont été mis à disposition d'associations pour une occupation temporaire. On peut ainsi citer les exemples de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Place Saint Michel (5<sup>e</sup>), rue Molière (1<sup>er</sup>), rue de Castagnary (15<sup>e</sup>) : mises à disposition de différents collectifs d'artistes ;</li> <li>▪ Rue de l'Aqueduc (10<sup>e</sup>) : mise à disposition d'une ancienne caserne de pompiers à l'Armée du Salut pour la distribution de repas ;</li> <li>▪ Rue du faubourg Saint Denis (10<sup>e</sup>), rue des Rigoles (20<sup>e</sup>), rue Mirbel (5<sup>e</sup>) : mises à disposition de différentes associations œuvrant dans le secteur social.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la Ville contribue à l'action de l'Etat pour l'ouverture de places d'hébergement d'urgence dans le cadre du plan hiver. Ainsi, deux centres d'hébergement d'urgence sont actuellement ouverts : boulevard Saint Marcel (13<sup>e</sup>) et boulevard Sébastopol (1<sup>er</sup>).</p> <p>Les opérations conduites à ce titre doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un évènement défini par la convention. L'organisme retenu peut loger des activités temporaires dans les locaux mis à sa disposition, les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurant dans un contrat de résidence temporaire.</p> <p>Plusieurs conventions ont déjà été signées entre la Ville de Paris et les bailleurs sociaux, ou sont en cours de signature. Mais nombre de locaux vacants restent encore aujourd'hui non signalés. Les besoins en la matière étant particulièrement importants, il paraît ainsi souhaitable d'étudier plus systématiquement les possibilités de mobilisation des locaux vacants provisoirement exploitables.</p>
<b>Objectif</b>	Développer les baux précaires pour l'occupation des logements vacants de la Ville de Paris.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions à poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les services de la Ville de Paris procéderont en lien avec les bailleurs sociaux au recensement des locaux provisoirement vacants dans l'attente de la réalisation d'un projet définitif, et analyseront les possibilités techniques et économiques de mobilisation temporaire de ces locaux en fonction des différentes destinations envisageables (accueil de populations à titre provisoire, utilisation à des fins de local associatif, collectifs associatifs organisant des évènements s'accompagnant de l'accueil de publics, etc.).</li> <li>▪ Les services de la Ville de Paris actualiseront régulièrement ce recensement.</li> <li>▪ En dehors des situations relevant de l'urgence sociale, les services procèdent dans</li> </ul>

	<p>le cadre de la tenue d'une commission transparente associant services et élus à l'attribution de ces locaux provisoires au vu des besoins recensés et de l'adéquation de ces locaux à ces besoins. Les services procèdent au recueil des besoins exprimés par le mouvement associatif à la recherche de locaux d'accueil à titre temporaire, le cas échéant par le lancement d'appels à projets pour des propositions d'occupation provisoire des locaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les conventions d'occupation sont rédigées en vue de garantir le caractère temporaire de l'utilisation, de préciser les responsabilités juridiques respectives des différentes parties notamment en termes de sécurité et de travaux d'entretien, et de s'assurer de la bonne intégration de l'activité temporaire dans le quartier. Elles font l'objet d'un avis systématique du Conseil du Patrimoine.</li> <li>▪ Les deux parties signataires de ces conventions devront respecter strictement les clauses de ces contrats afin de conférer à ce dispositif pertinence et pérennité.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Selon le site envisagé : coûts des travaux d'installation ; minoration de loyer votée par le Conseil de Paris.
<b>Partenaires</b>	Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre : Ville de Paris Partenaires associés : Bailleurs sociaux, associations
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH)  <b>Indicateur de suivi :</b> A mettre en place : taux de vacance « compressible du patrimoine ».

**Objectif 8.** Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements

## Action 2.8.1. Développer l'habitat participatif à l'échelle de la métropole

<b>Contexte</b>	<p>Préambule : l'habitat participatif n'est pas à confondre avec le mouvement des Castors qui a pris son essor après la Seconde Guerre mondiale, au moment de la reconstruction, avec une contribution en « apport-travail » des familles.</p> <p>Dans les années 1970, le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) a repris à son compte cette idée d'autopromotion au niveau national, puisque le soutien de l'Etat portait essentiellement sur le logement collectif. Durant une dizaine d'années, une centaine de projets furent réalisés avec le principe « d'avoir des habitats conçus et gérés par leurs habitants ».</p> <p>Le résultat de ces projets ont été des constructions de maisons groupées ou d'habitat intermédiaire ou encore de petits immeubles collectifs, tous implantés sur une même parcelle. Malgré cette innovation sociale d'autogestion, le constat partagé est la faible « mixité sociale » des ménages, avec un phénomène de cooptation des familles, qui a conduit à une assez faible diversité. Enfin, très rares sont les projets qui se sont préoccupés d'écologie et d'environnement. Au mieux, les constructions étaient conçues sur un principe bioclimatique, pour une taille d'opération dépassant rarement les dix familles.</p> <p>Aujourd'hui, ces projets subissent de plein fouet une mutation interrogeant le fondement même des projets d'origine, avec les reventes d'une partie des logements risquant de déséquilibrer le concept initial du « Vivre ensemble en autogestion ».</p> <p>L'apparition de l'association Habicoop en 2005 en région lyonnaise, fortement inspirée des idées de la CODHA (une coopérative genevoise), des expériences canadiennes via les GRT (Groupes de ressources techniques) ou encore par l'association belge « Habitat et participation », va progressivement réactiver l'ensemble des parties prenantes et forces vives au niveau national.</p> <p>En région parisienne, ce n'est réellement qu'en 2007/2008 qu'on assiste à la renaissance du MHGA, devenu Association pour l'Eco-Habitat Groupé en même temps que la création de l'association parisienne HESPère 21 (Habitats Eco-construits et Solidaires en région Parisienne).</p> <p>Les démarches associatives n'ont cessé de se multiplier depuis quatre ans. Elles correspondent aux évolutions sociétales qui font naître des initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements (privés ou publics). En 2010, à Strasbourg, est fondé le réseau national de l'habitat participatif réunissant ainsi les différents mouvements historiques.</p> <p>Les écarts grandissants et les inégalités en matière d'accès au logement poussent de nombreuses collectivités à réinterroger le dispositif de cette production. Sous l'impulsion du milieu associatif, plusieurs d'entre elles fondent le réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif auquel la Ville de Paris a adhéré.</p> <p>Les opérations d'habitat participatif visent à échapper au marché des promoteurs et concevoir des opérations intégrant des aspects totalement inexistant sur le marché de l'immobilier ou complètement sous-utilisés comme l'habitat intermédiaire qui, par définition, correspond bien à la typologie et à la taille de ces projets.</p> <p>Les éléments fondateurs de ces démarches s'inscrivent dans des valeurs que chaque programme va développer en fonction du groupe de personnes à l'initiative de l'opération et de la réalité du projet (contraintes foncières, réglementaires, capacités financières, etc.)</p> <p>Les valeurs fondatrices sont : la non spéculation, la solidarité, le projet intergénérationnel, la mixité sociale, la gestion durable et autonome, la mutualisation des espaces, l'habitat économe, le partage de services et de ressources (transport, production de chaleur et d'énergie, échanges de services entre personnes, etc.)</p>
-----------------	--

	<p>En région parisienne, quasiment toujours en partenariat avec une collectivité, plusieurs territoires accueillent des projets d'habitat participatif sous diverses formes : logement social coopératif, accession sociale participative, autopromotion mixée avec du logement locatif social, etc.</p>
<b>Objectif</b>	<p>La réelle difficulté du portage de ces projets réside souvent dans la mise en œuvre d'une vraie mixité sociale et culturelle du fait de la rareté et du coût élevé du foncier à Paris.</p> <p>Ces nombreuses initiatives de projets ont donc besoin d'un soutien technique et logistique pour parvenir à se concrétiser et se multiplier ensuite. Ce constat renvoie à la nécessité de mise à disposition de ressources et de moyens pour les acteurs de l'habitat participatif pour les accompagner dans ce type de projet innovant et atypique avec un investissement en temps important.</p> <p>L'objectif est donc de venir en appui aux réseaux d'acteurs via des dispositifs de ressources et de savoir-faire existants, ou à développer, pour favoriser, puis sécuriser, autant que possible le montage d'opérations jusqu'à leur réalisation, via une structure ad'hoc spécifique.</p> <p>Le but est de générer une reproductibilité et des modélisations des montages opérationnels à l'échelle de la métropole.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions en cours</b></p> <p>La Ville de Paris a lancé en mai 2014 un appel à projets sur l'habitat participatif, dans lequel elle s'engage, par le recrutement de prestataires, à assurer l'accompagnement des participants dans tous ses aspects : formation et participation des habitants à l'élaboration du projet, conseil juridique, montage financier, programmation en architecture et urbanisme, etc. Trois parcelles municipales situées dans les 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> arrondissements sont réservées aux projets dans ce cadre, et d'autres sites sont à l'étude pour l'extension du dispositif</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>Environ 300 000 €</p>
<b>Partenaires</b>	<p>Maîtrise d'ouvrage : associations déjà constituées, associations de familles candidates, mandataires spécifiques, promoteurs ou constructeurs alternatifs.</p> <p>Partenaires associés : services de la Ville de Paris, bailleurs sociaux, aménageurs, communes riveraines ou métropolitaines, EPF, organismes bancaires, départements limitrophes, Région Ile-de-France, Chambre des Notaires de Paris, Conseil Régional de l'ordre des architectes d'Ile-de-France, Etat et établissements publics d'aménagements d'intérêt national du Grand Paris.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris</p> <p><b>Indicateur de suivi</b> : Bilan qualitatif.</p>

**Objectif 9.** Améliorer les conditions d'accueil des gens  
du voyage

## Action 2.9.1. Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

<b>Contexte</b>	<p>La loi n° 2000-64 du 5 juillet 2000 modifiée, dite loi Besson II, prévoit que soit organisé dans chaque département l'accueil des populations de gens du voyage, passant notamment la réalisation d'aires d'accueil et de stationnement temporaire. A ce titre, le Département de Paris a élaboré avec l'Etat un Schéma départemental modifié, approuvé par le Conseil de Paris lors de sa séance des 8 et 9 juillet 2013. Ce dernier maintient l'objectif de réalisation à terme de 200 places d'accueil sur Paris, précise la destination des aires, leur capacité d'accueil et définit la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent. Il rappelle ainsi quelques grands principes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La création de 200 places d'accueil pour le Département de Paris ;</li> <li>• Les premières aires sont prioritairement réservées aux familles dont un membre est hospitalisé dans un hôpital parisien ;</li> <li>• L'accès aux droits et aux services publics relève du droit commun, et peut faire l'objet d'aménagements éventuels à titre subsidiaire ;</li> <li>• L'accompagnement social est assuré par les services sociaux des hôpitaux parisiens pour les personnes relevant du critère prioritaire d'hospitalisation, et par les services et par les services sociaux départementaux polyvalents du Département de Paris (DASES) pour les autres usagers des aires d'accueil.</li> <li>• Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, élaboré conjointement par l'Etat et le Département, prévoit la constitution et le mode de fonctionnement des aires de stationnement aménagées à hauteur des objectifs fixés par la loi pour le territoire parisien.</li> <li>• A côté de cette offre d'accueil temporaire, l'Etat et le Département consacrent les moyens mobilisables au titre du présent plan pour la réalisation de programmes d'habitat adapté aux besoins et spécificités des gens du voyage ayant engagé un processus de sédentarisation.</li> <li>• Les bénéficiaires de ce volet sont des ménages relevant du mode de vie du voyage en voie de sédentarisation rattachés administrativement et socialement à Paris.</li> <li>• L'habitat adapté est envisagé, dans ce cadre, sur la base d'une parcelle accessible à un habitat mobile. Il comprend au moins un point d'ancrage et un élément immobilier pérenne assurant des conditions dignes d'habitat (fluides, sanitaires), en conformité avec les règlements d'urbanisme, de construction et d'hygiène. Il est conçu pour ouvrir droit aux aides personnelles au logement et aux aides accessoires prévues au présent plan.</li> <li>• La solvabilisation par les aides à la personne et le financement de l'accompagnement social sont également assurés par les dispositifs prévus au présent plan.</li> <li>• Les services de l'Etat et de la Ville procèdent solidairement à la prospection foncière permettant de réserver, en fonction de besoins identifiés à l'échelle de chaque ménage, les sites appropriés. Les terrains potentiellement adaptés mais non utilisés pour la réalisation d'aires de stationnement peuvent être proposés en priorité pour ces opérations spécifiques.</li> </ul>
<b>Objectif</b>	Commencer à mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, tout en tenant compte de la grande difficulté à mobiliser, dans un tissu urbain très dense, du foncier disponible pour la réalisation d'aires d'accueil.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser à compter de 2015 une première aire d'accueil d'une trentaine de places, deux sites étant pressentis dans les bois de Vincennes (28 places) et de Boulogne (36 places).</li> </ul> <p>Le principe d'admission reposera sur une priorité accordée aux familles dont un membre est hospitalisé. La durée du séjour sera celle de l'hospitalisation, incluant</p>

	ou non la période de convalescence. Lorsque des enfants seront scolarisés, la durée de séjour pourra être prolongée jusqu'aux petites vacances scolaires les plus proches. Un forfait journalier à l'emplacement, avec paiement des charges réelles, sera mis en place avec une tarification sociale.
<b>Budget prévisionnel</b>	Le budget de l'opération pour deux aires est estimé à 10 M€.
<b>Partenaires</b>	<p>La maîtrise d'ouvrage des travaux est assurée par la DEVE et la DPA.</p> <p>La DLH a été désignée pour la mise en œuvre et le suivi du marché de gestion de ces aires d'accueil. Un opérateur sera désigné sur chaque aire : lui seront confiées les missions d'accueil, d'entretien du site et de médiation auprès des populations accueillies.</p> <p>La DASES assurera la mise en œuvre et le suivi du protocole d'organisation pour l'accueil et l'accès aux droits des gens du voyage, qui prévoit l'accompagnement social des familles.</p> <p>Partenaires associés : Etat, CAF.</p>
<b>Suivi</b>	<p>SG, DASES, DLH, opérateurs</p> <p><b>Indicateur de suivi</b> : Nombre de places d'aires d'accueil réalisées à Paris</p>

### **Axe 3.** Poursuivre les efforts pour une gestion sociale adaptée des différents parcs de logements

Au-delà du développement d'une offre supplémentaire, le présent programme met l'accent sur les efforts de gestion des différents parcs de logement en intégrant des actions notamment sur la prévention des expulsions et l'amélioration de la qualité de vie à Paris, en particulier dans les quartiers de la Politique de la Ville. Cet effort d'innovation dans les quartiers doit permettre de généraliser la gestion urbaine de proximité.

En plus des aides directes du Fonds de Solidarité pour le Logement de Paris, compétence départementale, d'autres ont été mises en place au cours de la période récente à Paris qui permettent de renforcer la solvabilité des locataires. Elles sont mobilisables en complément des allocations versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF). Comme le FSL, elles visent à prévenir les expulsions et à favoriser le maintien dans le logement des ménages modestes qui supportent de lourdes charges de loyer.

Pour développer l'usage de ces aides par les ménages qui en ont besoin, le présent programme prévoit un renforcement de l'information sur ces aides auprès des Parisiens et des acteurs du logement à Paris. En outre, le dispositif de prévention des expulsions locatives est considérablement amélioré, notamment par la mise en place d'un ensemble d'actions favorisant aussi bien un traitement précoce des situations qu'un accompagnement social adapté à chaque stade de la procédure d'expulsion, en complément des missions de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX). Chaque usager qui en a besoin peut bénéficier d'un accompagnement social adapté à chaque étape de son parcours résidentiel. Enfin, pour faciliter l'accès au logement des ménages en difficultés, de nouvelles actions de médiation locative ont été ou sont expérimentées. Une expérimentation a déjà été engagée pour aider les ménages en difficulté à se maintenir dans leur logement en mobilisant des organismes capables de se substituer temporairement à des locataires de bonne foi du parc privé, en situation d'impayés, et assignés en expulsion, par la reprise du bail de leur logement.

Enfin, pour faciliter l'accès au logement des ménages en difficultés, des actions de médiation locative ont été mises en œuvre.

Une action est engagée pour déceler les situations de précarité énergétique et pour mobiliser les moyens permettant d'y remédier.

En parallèle, les efforts seront maintenus pour poursuivre l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire parisien, notamment dans les quartiers de la politique de la ville. Les quartiers de la politique de la ville à Paris sont constitués des 21 quartiers prioritaires réglementaires, issus de la réforme de la géographie prioritaire menée par l'Etat, ainsi que des quartiers de veille active (anciens quartiers CUCS). Le présent programme réaffirme l'importance de maintenir la mobilisation et l'articulation des politiques liées à l'habitat en direction de l'ensemble des quartiers de la politique de la ville parisiens, de manière à atteindre les objectifs fixés dans le volet « habitat-logement » du contrat de ville 2015-2020.

Ce contrat est le cadre de référence de la politique de la ville à Paris. Les bailleurs sociaux signataires sont ainsi partenaires des actions visant à améliorer la gestion de proximité de leurs patrimoines, à développer les relations entre les bailleurs, les habitants et leurs représentants associatifs, à agir en faveur de la tranquillité publique, à faciliter l'implantation d'activités et d'associations, à promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés d'insertion, à renforcer l'accompagnement social, etc. Conformément à la loi, sera annexée au contrat de ville une convention relative aux objectifs de mixité sociale, préparée en partenariat avec l'Etat, les bailleurs et l'ensemble des acteurs du logement social à Paris. La démarche de gestion urbaine de proximité et le développement d'actions en faveur de l'appropriation par les habitants des espaces communs seront poursuivis.

Au-delà des quartiers intégrés à la politique de la ville, Paris souhaite que soient poursuivis les efforts déployés par les bailleurs sociaux depuis plusieurs années afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires sur l'ensemble du territoire parisien : gestion technique des équipements collectifs, prestations de nettoyage, présence de proximité, réactivité, disponibilité, écoute des locataires, etc. A cet effet, la Ville a pris part aux négociations avec les bailleurs sociaux gérant du patrimoine à Paris relatives aux engagements pris par ces derniers sur le plan de la qualité de service qui ont été intégrés dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS), et a participé au bilan de ces CUS deux ans après leur signature. La Ville de Paris s'engage par ailleurs dans la signature de contrats d'objectifs et de moyens, dans un premier temps avec les bailleurs qui lui sont liés, avec notamment des engagements en termes de qualité de service.

**Objectif 1.** Prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement

### **Action 3.1.1. Renforcer l'information sur les dispositifs ainsi que la formation des services utilisateurs pour favoriser la prévention et l'accès aux droits**

<b>Contexte</b>	Des dispositifs ont été mis en place pour aider les ménages en difficulté confrontés à une situation d'expulsion locative pour impayés de loyer notamment, ou encore à la menace de coupure d'énergie ou d'eau. Malgré les initiatives visant à favoriser la bonne utilisation des dispositifs, certains restent mal connus et sous-utilisés. Cela justifie d'engager une action spécifique en direction des ménages et des relais susceptibles de transmettre l'information, en s'appuyant notamment sur le tissu associatif.
<b>Objectif</b>	Renforcer l'information relative aux aides sociales légales et aides facultatives au moment de l'accès dans le logement d'une part et au titre de la prévention des expulsions d'autre part afin de diminuer le nombre des impayés de loyer et des expulsions.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement d'une politique partagée entre les acteurs en matière de définition et de diffusion de l'information, passant par l'amélioration de son contenu, l'élaboration de supports, la mise en place d'un calendrier de mise à jour des contenus (ex : droits, accès dans les lieux, prévention des expulsions, accès et maintien de la fourniture d'énergie et d'eau) et son adaptation aux différents publics (ménages, bailleurs sociaux et privés, associations d'accès au droit, travailleurs sociaux...).</li> <li>▪ Amélioration de la diffusion de l'information en direction des différentes parties concernées (bailleurs ou fournisseurs d'énergie ou d'eau, ménages) notamment par : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le développement de la mise en ligne de celle-ci ;</li> <li>○ l'élaboration d'un guide pratique des dispositifs facilitant l'accès au logement, et un guide de prévention des expulsions auxquels il sera assuré une large diffusion ;</li> <li>○ la mise en place d'une action ciblée en direction des propriétaires bailleurs du parc privé ; dans le cadre de son contrat pluriannuel d'objectifs, la CAF de Paris a notamment prévu des actions spécifiques en ce sens ;</li> <li>○ la mise en place en direction des usagers des réunions d'information/ou des actions sociales collectives sur certains sujets (recherche de logement, gestion de la consommation d'énergie, d'eau...) notamment en conduisant des sessions d'information en direction des ménages parisiens, en partenariat avec l'Agence Parisienne du Climat (APC) et les fournisseurs d'énergie (ex : dispositifs d'économie d'énergie et sur le Tarif de Première Nécessité (TPN) pour l'électricité, Tarif Spécial de Solidarité (TSS) pour le gaz), ou les distributeurs d'eau sur les problématiques d'économie d'eau dans le logement ;</li> <li>○ la communication accrue sur les services téléphoniques (souvent sous-utilisés) mis à la disposition des ménages confrontés aux problématiques d'impayés et d'expulsion (exemple : numéro vert de l'ADIL75) ;</li> <li>○ une réflexion sur l'amélioration du travail partenarial (CAF de Paris, bailleurs, services sociaux, associations, etc.) pour un meilleur accès aux droits des ménages et le développement d'un accompagnement juridique (intervention à chaque étape de la procédure, aide aux démarches, accompagnement physique selon autonomie des ménages...) s'appuyant sur la mise en place de stratégies individuelles selon les besoins du ménage;</li> <li>○ Une réflexion sur l'offre de service (permanence des services sociaux et/ou d'associations spécialisées), à développer au sein des points d'accueil ou des Relais Informations Logement et Habitat mis en place dans certaines Mairies d'Arrondissement.</li> </ul> </li> <li>▪ Mise en place d'un plan d'information et de formation pour les services utilisateurs des dispositifs sous forme de rencontres, tables rondes, sessions de</li> </ul>

	<p>formation, conduites par les institutions et/ou structures responsables des dispositifs. Cette même action de formation doit être menée en direction des relais tels que les bailleurs sociaux, les agents des antennes « logement » en mairies d'arrondissement, des agents des structures d'information générale et d'orientation... Dans ce cadre, une 1<sup>ère</sup> demi-journée de formation/information a été organisée le 11 septembre 2014 à l'intention des professionnels afin de rappeler aux travailleurs sociaux, juristes et conseillers logement les dispositifs existants, les évolutions prévues par la loi ALUR, et de renforcer la coordination des services chargés, à tous les stades, de la prévention des expulsions.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre : Etat (DRIHL), Ville de Paris (DASES)</p> <p>Partenaires associés : Ville de Paris (DLH, DDCT), CASVP, CAF, bailleurs sociaux, Espace Solidarité Habitat (ESH), ADIL75, Tribunaux d'instance, Maison de la Justice et du Droit, points d'accès au droit, mairies d'arrondissement, distributeurs d'eau, fournisseurs d'énergie, Agence parisienne du Climat, PIMMS (Point information Médiation Multi Services).</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DASES)</p> <p><b>Indicateur de suivi</b> : Bilan qualitatif.</p>

**Action 3.1.2. Mettre en œuvre des actions  
d'accompagnement social adaptées à la situation des  
ménages et aux différents stades du parcours  
logement**

<b>Contexte</b>	Les dispositifs d'accompagnement social visant à favoriser l'accès au logement et à accompagner l'entrée ou le maintien des ménages dans leur logement se sont intensifiés au cours des dernières années, notamment en lien avec le développement de l'offre en logements temporaires à Paris (ouvertures de nombreuses résidences sociales, mise en œuvre et montée en charge du dispositif Louez solidaire, etc.). Ces actions qui s'appuient autant sur des services sociaux publics que sur des partenaires privés (associations, bailleurs...), prennent des formes différentes (actions individuelles/collectives...) et utilisent des outils variés. Pour renforcer l'efficacité de l'accompagnement et de la prévention, il apparaît néanmoins indispensable de définir un cadre partagé, d'élaborer une politique globale cohérente en matière d'actions d'insertion par le logement et de perfectionner l'évaluation des actions menées.
<b>Objectif</b>	Garantir la mise en place d'un accompagnement social adapté à chaque usager qui en aurait besoin, à chaque stade du parcours résidentiel
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elaboration de référentiels partagés permettant une mobilisation efficace et complémentaire des différents acteurs et outils dans le cadre de ces différentes actions globales ou spécialisées : définition des types d'intervention (diagnostics, évaluations, actions collectives/individuelles, etc.), des modalités de suivi individuel (contractualisation, rendez-vous, visites à domicile, durée de l'accompagnement, etc.), du contenu, des objectifs et des modalités de mise en œuvre des actions collectives ;</li> <li>▪ Définition des modalités de coordination des interventions sociales et d'articulation des différents modes d'intervention (diagnostic/suivi, suivi global/suivi spécialisé, action individuelle/action collective). L'élaboration d'un référentiel des interventions sociales est en cours ;</li> <li>▪ Elaboration d'outils communs améliorant la connaissance des publics et de leurs besoins et évaluation des actions menées et d'outils de contrôle de gestion permettant de garantir une meilleure allocation des fonds publics ;</li> <li>▪ Veiller à la nécessaire cohérence et articulation entre les mesures d'accompagnement social spécialisé logement mises en place par l'Etat (Accompagnement vers et dans le logement - AVDL), d'une part, et le Département (Accompagnement social lié au logement - ASLL), d'autre part : définition du champ des publics visés, réflexion autour du contenu, des objectifs de ces mesures et des outils mobilisés pour les mettre en œuvre</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût de fonctionnement de l'ASLL (FSL) sur la période 2007-2014 : 32,6 M€.
<b>Partenaires</b>	<p>Maitrise d'ouvrage/ Maitre d'œuvre : Etat (DRIHL), Ville de Paris (DASES), CASVP</p> <p>Partenaires associés : Ville de Paris (DDCT), CAF, associations ou organismes à but non lucratif intervenant dans le domaine de l'insertion par le logement, bailleurs sociaux...</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DASES)</p> <p><b>Indicateur de suivi</b> : Bilan qualitatif.</p>

### Action 3.1.3. Poursuivre l'amélioration des dispositifs du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de Paris

<b>Contexte</b>	Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de Paris intervient en faveur de l'accès au logement des plus démunis et demeure un des outils principaux de la prévention des expulsions. Il apporte notamment aux locataires, sous-locataires et copropriétaires des aides financières directes pour répondre à une difficulté passagère menaçant le maintien dans les lieux. Il comprend également des dispositifs visant l'accompagnement social lié au logement de ménages (ASLL) (Axe 3 – fiche action 3.1.2) et d'intermédiation locative (Axe 1 – fiche action 1.2.7). Si le FSL de Paris est, selon ses partenaires, un dispositif efficace en matière d'accès et de maintien dans le logement des ménages en difficulté, certaines modifications semblent nécessaires pour intégrer les évolutions introduites par la loi ALUR, tenir compte de l'évolution des situations socio-économiques des ménages et optimiser son utilisation (modalités de traitement des demandes, critères d'éligibilité, etc.).
<b>Objectif</b>	Favoriser l'accès dans les lieux des ménages en difficultés. Prévenir l'endettement locatif, les expulsions et les impayés d'énergie des ménages parisiens modestes
<b>Mise en œuvre</b>	En 2013, le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de Paris a octroyé 24 751 aides directes, dont 7 240 aides pour l'accès et le maintien dans les lieux, et 17 505 aides pour les impayés d'énergie, soit 14,409 M€. <p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimisation des aides directes du FSL afin de répondre aux évolutions législatives (loi ALUR) et aux situations des ménages parisiens en difficulté ;</li> <li>▪ Renforcement de l'articulation des interventions du FSL avec celles des partenaires (Banque de France et commission de surendettement, CAF de Paris, CCAPEX, bailleurs, etc.) ;</li> <li>▪ Poursuite de l'amélioration du traitement des demandes d'aides directes pour mieux répondre aux besoins des usagers ;</li> <li>▪ Renforcement des interventions en matière d'accompagnement social afin de pérenniser la situation des ménages les plus vulnérables et optimisation de l'articulation entre les différents dispositifs de suivi mobilisables : action sociale globale, ASLL (département), AVDL (Etat), et toute autre mesure de suivi spécialisé.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Le Budget du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat représente 527 M€ pour l'année 2013.
<b>Partenaires</b>	<b>Maitrise d'ouvrage/ Maitre d'œuvre :</b> Ville de Paris (DASES)  <b>Partenaires associés :</b> Etat (DRIHL), Ville de Paris (CASVP, DLH, DPE, DEVE), CAF, bailleurs, fournisseurs d'énergie (EDF et GDF Suez, Eau de Paris, le SIAAP).
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DASES)  <b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 3.1.3.1. Nombre de bénéficiaires d'aide financière directe au cours de l'année N, par dispositif</li> <li>▪ Indicateur 3.1.3.2. Montant global annuel des aides financières directes au cours de l'année N, par dispositif.</li> </ul>

### Action 3.1.4. Consolider les partenariats pour mieux coordonner les actions de prévention des expulsions locatives

<b>Contexte</b>	<p>Le dispositif de prise en charge des ménages locataires menacés d'expulsion pour impayé de loyer au moment de l'assignation, mis en place dans le cadre de la charte de prévention des expulsions, permet de toucher 100 % des personnes assignées et de leur proposer une aide des services sociaux pour préparer l'audience chez le juge, négocier un plan d'apurement et/ou mobiliser les dispositifs tels que le fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat ou le montage d'un dossier de surendettement, et avec leur accord, mettre en place un suivi social si nécessaire. Ce dispositif a montré son efficacité par le fait d'une bonne coordination des interventions des partenaires concernés et d'une bonne définition des missions de chacun dans la procédure. Une offre de service est également proposée aux ménages dès le premier signalement d'impayé de loyer, avant le déclenchement de la procédure d'expulsion. Celle-ci concerne les locataires du parc social et du parc privé mais il demeure nécessaire de poursuivre la sensibilisation des bailleurs privés qui ne signalent pas systématiquement les impayés précoces, pour prendre en charge ces signalements de façon coordonnée et le plus en amont possible.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Prévenir l'expulsion locative par la mise en œuvre de procédures coordonnées d'intervention tenant compte des évolutions du contexte depuis la signature de la Charte de prévention des expulsions en 2001.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>La commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été instaurée par le comité responsable du PDALPD. Cette commission est chargée d'émettre dans le cadre de ses attributions, soit des avis destinés aux instances décisionnelles (CAF, FSL, Préfecture dans le cadre de l'exercice de son droit de réservation), soit des recommandations à l'intention des partenaires œuvrant à la prévention des expulsions (commission de surendettement, bailleurs, services préfectoraux pour le refus ou l'octroi du concours de la force publique). Elle vise à améliorer la coordination et l'efficacité des interventions auprès des ménages assignés et doit permettre un traitement plus cohérent des situations des deux parcs locatifs.</p> <p>Le risque d'expulsion est pris en compte dans la cotation de la demande de logement social mise en place par la Ville au 1<sup>er</sup> octobre 2014 (pondération distincte en fonction des différents stades de la procédure).</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisation d'un bilan d'étape et d'une évaluation de l'action de la CCAPEX 5 ans après sa création</li> <li>▪ Mise en œuvre des dispositions de la loi ALUR qui élargit fortement (dispositions applicables à compter du 1/01/2015) le cadre d'intervention de la CCAPEX, même si son avis reste consultatif :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au stade du commandement de payer : signalement systématique à la CCAPEX à partir d'un montant de dette qui sera défini par le Préfet</li> <li>○ 2 mois avant l'assignation : les bailleurs personnes morales devront saisir la CCAPEX, sous peine d'irrecevabilité de la demande</li> <li>○ Au stade de l'assignation : transmission à la CCAPEX, par le Préfet, du diagnostic social et financier relatif à la situation du locataire</li> <li>○ Information systématique de la CCAPEX de toute demande de concours de la force publique</li> <li>○ Information à la CCAPEX par la COMED dès lors que celle-ci est saisie d'un recours DALO fondé sur la menace d'expulsion du requérant.</li> </ul> </li> <li>▪ Réflexion partenariale à mener sur les modalités d'application de ces nouvelles dispositions afin d'optimiser la contribution de la CCAPEX à la résolution des situations les plus complexes tout en évitant l'engorgement de cette instance et/ou un allongement des délais de traitement et d'aboutissement des procédures.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimisation du rôle de la CCAPEX (tel que prévu par la loi) en matière de « coordination, évaluation, orientation du dispositif de prévention des expulsions tel que prévu par le PDALPD et la charte de prévention des expulsions. »</li> <li>▪ Mise en œuvre des travaux de refonte de la charte départementale de prévention des expulsions</li> <li>▪ Définition et mise en place d'une procédure systématique de prise en compte et de traitement des signalements d'impayés de loyer dans le parc locatif privé avant l'assignation, renforcement du circuit existant en ce qui concerne le parc locatif social : envoi systématique aux ménages signalés d'une mise à disposition des travailleurs sociaux et mise en œuvre, en accord avec ces ménages, de diagnostics/évaluation des situations, et de tous moyens pour éviter l'assignation aux fins de résiliation du bail (plan d'apurement avec le bailleur, saisine du FSL et/ou saisine de la commission de surendettement, éventuellement mise en place d'un suivi social jusqu'à l'extinction de la menace).</li> <li>▪ Définition d'une articulation entre les dispositifs de garantie d'Action logement et ceux du FSL, notamment en cas d'impayé de loyer aboutissant à une procédure d'expulsion. Il est proposé de mettre en place un partenariat entre la Préfecture, les services sociaux départementaux polyvalents et les partenaires du 1 % pour la prise en charge des ménages bénéficiaires de la GRL menacés d'expulsion par un passage de relais, pour organiser le suivi social des ménages et examiner les conditions de la mobilisation éventuelle des aides financières du FSL. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, la GRL sera remplacée par un nouveau dispositif de sécurisation locative dans le parc privé tel que prévu par la convention quinquennale conclue le 2 décembre 2014 entre l'Etat et l'UESL-Action Logement pour la période 2015-2019. Ce dispositif visera à sécuriser en priorité les salariés entrant dans un emploi ou en emploi précaire (dont les jeunes salariés de moins de 30 ans et les ménages accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative). Définition du rôle de chacun des partenaires concernés et du type de public dont il a la charge.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitre d'œuvre :</b> Etat (DRIHL), Ville de Paris (DASES), CAF, Action Logement</p> <p><b>Partenaires associés :</b> CAF, Partenaires signataires de la charte de prévention des expulsions</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DASES)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 3.1.5.1 Nombre de signalements d'impayés au cours de l'année N, selon la catégorie de logement (logement locatif public, logement locatif privé)</li> <li>▪ Indicateur 3.1.5.2. Nombre d'ordonnances d'expulsion au cours de l'année N, selon la catégorie de logement (logement locatif public, logement locatif privé)</li> <li>▪ Indicateur 3.1.5.3. Nombre de jugements d'expulsion au cours de l'année N, selon la catégorie de logement (logement locatif public, logement locatif privé).</li> </ul>

### Action 3.1.5. Lutter contre la précarité énergétique

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Dans un contexte de coût croissant d'accès à l'énergie, les dépenses nécessaires au maintien d'un certain confort dans son logement représentent un poids de plus en plus important dans les budgets des ménages. Pour les occupants d'un habitat de faible performance thermique, les difficultés récurrentes à se chauffer peuvent être source d'endettement, d'exclusion et d'insalubrité.</p> <p>Le fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat a été élargi en 2005 aux aides à la fourniture d'eau, de téléphone, et d'énergie. Une aide curative permet d'aider les ménages défavorisés en impayés de factures d'énergie, et une aide préventive est destinée à prévenir la constitution d'impayés de factures d'énergie chez les personnes défavorisées. En 2013, 3,54 M€ ont été engagés pour environ 17 505 aides au titre du volet préventif du FSL - Energie. En juillet 2012, une aide complémentaire a été créée relative aux impayés d'eau destinée aux ménages disposant d'un abonnement individuel. Les ménages pour lesquels les dépenses d'eau sont intégrées aux autres charges peuvent solliciter une aide du FSL Habitat « maintien dans les lieux ». La gestion du FSL Energie est confiée au Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP).</p> <p>Le CASVP assure par ailleurs le versement d'une allocation énergie aux familles pour aider au paiement des factures de gaz et d'électricité (Aide Paris Energie Famille). En 2009, environ 32 700 ménages ont bénéficié de cette aide pour un montant engagé de 7 M€. Les critères d'attribution diffèrent de ceux du FSL - Energie dans son volet préventif et les ménages bénéficiaires ne peuvent pas cumuler les deux aides.</p> <p>Le Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) géré par l'Anah et abondé au niveau national à hauteur de 500 M€ au titre du Grand Emprunt au bénéfice du parc privé et social, prévoit plusieurs dispositions qui visent à lutter contre la précarité énergétique.</p> <p>Par ailleurs, le plan 1000 immeubles, mentionné à l'action 4.2.1, en ciblant son intervention sur les immeubles les plus énergivores contribuera à la lutte contre la précarité énergétique.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Identifier les personnes en situation de précarité énergétique, et déterminer quelles en sont les causes.</p> <p>Aider les personnes en situation de précarité énergétique à en sortir, soit par des conseils sur les usages et comportements, soit par la réalisation de travaux d'économie d'énergie.</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Action en cours et à lancer</b></p> <p>Pour répondre à la précarité énergétique, l'Etat et l'Anah ont mis en place en 2011 le programme national d'aide à la rénovation thermique des logements « Habiter Mieux ». Ce programme prévoit, pour chaque territoire qui souhaite mobiliser les aides financières prévues à cet effet, la signature d'un Contrat Local d'Engagement (CLE) définissant les modalités de repérage des bénéficiaires (propriétaires occupants modestes ou très modestes, éligibles à l'Anah) ainsi qu'un accompagnement personnalisé pour la réalisation de travaux. Le département de Paris a adapté le dispositif national à la spécificité locale en élargissant le dispositif aux locataires et en proposant une réponse personnalisée à chaque situation.</p> <p>L'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique à Paris rend possible l'octroi, à des propriétaires occupants ou bailleurs et à des syndicats de copropriétaires qui réalisent des travaux d'économies d'énergie, d'aides du fonds d'aide à la rénovation énergétique (FART) dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».</p> <p>Le repérage des ménages en situation de précarité énergétique repose sur un travail d'échanges impliquant les différents partenaires du CLE : la Direction de l'Action Sociale et de la santé (DASES), le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris (CASVP), la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV), la Direction du Logement et de l'Habitat (DLH) et l'Agence Parisienne du Climat (APC). Ce travail de repérage repose sur trois pivots :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'amélioration de la connaissance des ménages ayant bénéficié d'une aide sociale (FSL, Tarif de Première Nécessité - TPN, Paris Energie Famille)</li> </ul>

ainsi que l'exploitation des signalements d'impayés par les fournisseurs d'énergie. Simultanément, la Ville entend solliciter les fournisseurs d'énergie pour améliorer le repérage des situations de précarité ;

- la mise à profit des visites à domicile via la remontée d'informations par les organismes partenaires (DASES, CASVP, CNAV). Les travailleurs sociaux et les structures évaluatrices missionnées par la CNAV effectuant des visites à domicile signalent à l'APC, avec l'accord des ménages, les situations de précarité énergétique ;
- le croisement des données statistiques relatives aux revenus, consommations énergétiques et âge du bâti, afin de localiser les îlots cibles d'intervention.

Initialement, l'accompagnement personnalisé prévoyait que, pour tout ménage identifié en situation de précarité énergétique et ayant donné son accord, un binôme composé d'un conseiller énergie et d'un travailleur social de l'APC effectuait une visite à domicile afin d'évaluer à la fois la qualité du bâti et la situation sociale du ménage. Cette visite pouvait déboucher sur l'installation et la remise de petits équipements permettant de réaliser des économies d'énergie ou d'eau mais aussi, pour les propriétaires occupants, sur l'orientation vers un opérateur agréé (PACT Paris ou Habitat & Développement) pour la réalisation d'un programme de travaux.

Le dispositif de visite à domicile animé par l'Agence Parisienne du Climat a été testé sur une période de 2 ans (2012/2013) avec pour objectif de repérer et d'orienter vers les opérateurs les ménages éligibles aux aides pour les travaux de rénovation énergétique. Le travail avec les travailleurs sociaux donneurs d'alerte a permis d'identifier très majoritairement des locataires (parc social ou privé) mais un nombre très faible de propriétaires occupants éligibles aux aides du programme « Habiter Mieux ». L'écart entre l'investissement humain et financier que représentait l'organisation de visites à domicile et les résultats quantitatifs concernant le nombre de travaux effectivement réalisés a convaincu l'APC, avec ses partenaires de la Ville, de se positionner sur une approche différente en adoptant une nouvelle stratégie. L'expérience de plus de 200 visites à domicile a permis d'alimenter le nouveau dispositif opérationnel depuis début 2014.

Le dispositif repose sur 3 axes :

- Orienter : un dispositif adapté d'accompagnement et d'orientation des ménages précaires repérés  
Lorsque l'APC reçoit des fiches de liaison de la part des services sociaux, un conseiller prend contact avec le ménage dans un premier temps et le travailleur social dans un second temps ; une réorientation vers d'autres dispositifs est proposée aux ménages, vers le programme « Habiter Mieux » ou vers des ateliers collectifs de sensibilisation aux éco-gestes.
- Rénover : le traitement des dossiers de précarité énergétique intégré aux dossiers de rénovation énergétique des copropriétés parisiennes  
Dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés parisiennes, l'APC accompagne plusieurs copropriétés parisiennes dans leurs projets de rénovation énergétique et aide les propriétaires à accéder aux aides spécifiques à la précarité énergétique, notamment à mobiliser les aides du programme « Habiter mieux » et à mobiliser la subvention régionale « Lutte contre la précarité énergétique et sociale ».
- Former les acteurs et créer des effets de levier  
L'APC organise des ateliers collectifs sur le thème de la lutte contre la précarité énergétique, à destination d'un public de travailleurs sociaux et d'usagers, en lien avec le SSDP, le CASVP, et des structures privées de type centre social et association d'aide au logement.

Dans une perspective de lutter toujours plus efficacement contre la précarité énergétique, il sera étudié la possibilité de créer de nouveaux dispositifs en faveur de l'information des publics, de la prévention des situations de précarité énergétique ou encore de la formation des professionnels au contact de ces publics.

<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 4.1.1
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitre d'œuvre :</b> Ville de Paris (DASES, CASVP, DLH), Agence parisienne du climat, opérateurs intervenant dans l'habitat privé.</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Etat (DRIHL), Région Ile-de-France, Ville de Paris ( DPE, DEVE), CAF, bailleurs, fournisseurs d'énergie, distributeurs d'eau, Anah, CLER, ARENE, ADEME, Association des Pimms de Paris, Bailleurs sociaux.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 3.1.6.1. Nombre de signalements de situation de précarité énergétique</li> <li>▪ Indicateur 3.1.6.2. Nombre de visites pour traiter des situations de précarité énergétique</li> </ul>

**Objectif 2.** Améliorer la qualité de vie dans le parc de logement social

### Action 3.2.1. Améliorer la qualité de service rendu aux locataires du parc social

<b>Contexte</b>	<p>Les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire parisien se sont engagés depuis plusieurs années dans des démarches visant à améliorer leurs relations avec leurs locataires et la qualité du service rendu.</p> <p>De nombreuses actions visant à améliorer la qualité du service rendu aux locataires et à mesurer la satisfaction des locataires ont été inscrites dans les conventions d'utilité sociale (CUS) et un travail est mené spécifiquement par la Ville avec les 4 bailleurs au capital desquels elle est majoritaire (Paris Habitat, RIVP, Elogie et SIEMP). La Ville réunit depuis juin 2014 un Comité mensuel avec ces bailleurs (présidents et directeurs généraux) sous la présidence de l'adjoint chargé du logement. L'objectif est de suivre et de promouvoir la qualité de service et de gestion locative des bailleurs. Un tableau d'indicateurs de suivi et une liste de thèmes prioritaires sont examinés à l'occasion de ces rencontres.</p> <p>Ces efforts portent sur différents thèmes : l'accueil des locataires, la prise en compte des demandes d'interventions et réclamations, l'entretien et la gestion des parties communes et notamment des ascenseurs, la présence de proximité, la tranquillité et la sécurité.</p>
<b>Objectif</b>	Améliorer la qualité de service rendu aux locataires du parc social
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer</b></p> <p>Le terme de « qualité de service » recouvre différents sujets de préoccupation auxquels la Ville de Paris est attachée tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le bon état des logements qui sont remis à la location ;</li> <li>▪ L'accueil du locataire à son entrée dans le logement, son information sur ses droits et devoirs, et sur la mobilité résidentielle ;</li> <li>▪ L'information et la communication à destination des locataires, notamment sur les travaux réalisés dans les parties communes et dans les logements ;</li> <li>▪ le bon fonctionnement des ascenseurs et leur mise aux normes ;</li> <li>▪ le respect du droit à la « tranquillité » dans les ensembles de logements sociaux ;</li> <li>▪ le maintien, en dépit parfois d'une relative dispersion des programmes, d'une présence et d'une gestion locative de proximité (gardiennage, suivi du contrat) ;</li> <li>▪ la nécessité de répondre dans des délais rapides aux demandes des locataires, et la mise en place d'outils efficaces de suivi et de traçabilité des demandes et réclamations ;</li> <li>▪ la capacité à faire face aux urgences en dehors des heures ouvrables et le week-end ;</li> <li>▪ la propreté et le bon état des parties communes et des espaces extérieurs ;</li> <li>▪ la prise en compte et l'évaluation de la priorité des demandes de mutation au sein du parc social ;</li> <li>▪ la facilité d'accès à l'internet haut débit.</li> </ul> <p>Plusieurs actions sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réflexion sur la mise en place d'une enquête complémentaire à l'enquête « qualité » annuelle, élaborée avec la participation des occupants du parc, en lien avec les représentants de locataires.</li> <li>▪ Signature avec les bailleurs sociaux, notamment parisiens, d'une charte Qualité, étape préalable à une procédure de certification. Désignation chez chaque bailleur d'un référent qualité.</li> <li>▪ Signature d'un contrat d'objectifs et de moyens entre la Ville et les bailleurs, en premier lieu avec les 4 bailleurs au capital desquels elle est majoritaire.</li> <li>▪ Poursuivre le partenariat avec les bailleurs sociaux autour des objectifs partagés qui figurent dans les conventions d'utilité sociale (CUS) signées avec l'Etat et la Ville de Paris.</li> <li>▪ Poursuivre et renforcer le partenariat entre les bailleurs sociaux et les mairies d'arrondissement autour des problématiques de gestion.</li> <li>▪ Multiplier les visites de sites, en présence des élus de l'arrondissement</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre et renforcer le partenariat et la coordination entre les équipes de gestion des bailleurs sociaux et les services municipaux en charge des services techniques urbains (entretien des espaces extérieurs, collecte des ordures ménagères, etc.).</li> <li>▪ Renouveler le soutien financier de la Ville au Groupement parisien inter-bailleurs de surveillance (GPIS) et aux dispositifs des correspondants de nuit dans les quartiers sensibles.</li> <li>▪ Engager une réflexion sur l'intérêt de mettre en place un dispositif de médiateurs de jour.</li> <li>▪ Poursuite du déploiement de la fibre optique à domicile dans le parc social et des offres de service de type « triple play social » dans le respect de la convention Ville de Paris – Bailleurs sociaux – Opérateurs de télécommunications « portant sur l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique » visant notamment au déploiement mutualisé de la fibre optique dans les immeubles parisiens.</li> <li>▪ Encourager le développement par les bailleurs sociaux des outils de communication en direction des locataires, notamment ceux s'appuyant sur les technologies numériques (Internet, sms...) et favoriser la mise en relation des acteurs locaux et des locataires via la création de réseaux locaux.</li> <li>▪ Veiller à ce que les locataires du parc social puissent disposer en permanence, y compris la nuit et les week-ends, d'un moyen de contact avec leur bailleur social en cas d'urgence.</li> <li>▪ Renforcer la prévention contre les incendies, avec relais par les bailleurs sociaux des campagnes mises en œuvre par la Ville.</li> <li>▪ Sur la question des ascenseurs, s'assurer que les bailleurs prennent en compte le référentiel « Ascenseurs » lors de la négociation des futurs marchés de maintenance, et systématisent néanmoins les actions de portage destinées à pallier les inconvénients liés aux pannes d'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite et en situation de handicap, les personnes âgées et les femmes enceintes ou accompagnées de jeunes enfants (portage des courses et colis lourds et portage des personnes et aide à la montée...).</li> <li>▪ Dans les quartiers de la politique de la ville, rechercher la mise en place par les bailleurs d'une maintenance renforcée, permettant notamment une réparation rapide des dégradations, et d'un sur-entretien proportionné aux besoins et aux usages ;</li> <li>▪ Dans les quartiers de la politique de la ville, inciter les bailleurs à favoriser l'appropriation positive par les habitants des espaces communs par le biais de projets restaurant le lien social entre les locataires, tels que les jardins partagés ou toutes les initiatives en faveur de la convivialité.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct, hormis le coût du soutien financier de la Ville de Paris au GPIS.
<b>Partenaires</b>	<b>Maitrise d'ouvrage/Maitre d'œuvre</b> : Ville de Paris (DLH), Mairies d'arrondissement <b>Partenaires associés</b> : Bailleurs sociaux
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH) <b>Indicateur de suivi</b> : Bilan qualitatif

### Action 3.2.2. Assurer le suivi de l'occupation du parc de logements sociaux des quartiers prioritaires

<b>Contexte</b>	Le parc de logements des quartiers de la politique de la ville est actuellement constitué à 41 % de logements locatifs sociaux SRU. Or les quartiers concentrant une part importante de logements locatifs sociaux SRU connaissent des évolutions qui vont dans le sens d'une plus grande spécialisation sociale. Pour mieux appréhender les évolutions de la sociologie des quartiers et agir sur leurs équilibres et particularités sociales, il apparaît aujourd'hui indispensable de partager une analyse de la situation et des mécanismes à l'œuvre avec l'ensemble des acteurs du logement, pour pouvoir développer des objectifs et stratégies partagés, permettant d'identifier et d'agir contre les phénomènes de précarisation.
<b>Objectif</b>	Améliorer la connaissance sur l'occupation du parc de logements sociaux des quartiers de la politique de la ville et son évolution. Infléchir les déséquilibres sociaux dans les quartiers de la politique de la ville composés majoritairement de logements locatifs sociaux SRU.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place de la convention prévue par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine qui doit définir les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires.</li> <li>▪ Mise en place d'un suivi régulier de l'évolution sociale des quartiers de la politique de la ville.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct.
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre</b> : Ville de Paris (DLH, DDCT)</p> <p><b>Partenaires associés</b> : bailleurs sociaux, Etat, collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, associations de locataires.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH, DDCT)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 3.2.2.1. Ancienneté des baux des logements du parc locatif des bailleurs sociaux dans les quartiers prioritaires, au 1er janvier de l'année N.</li> </ul>

### Action 3.2.3. Poursuivre le « baromètre des quartiers »

<b>Contexte</b>	<p>Dans le cadre des actions d'évaluation de la politique de la ville, il est apparu indispensable de mettre en place un volet qualitatif destiné à appréhender le ressenti et les attentes des populations in situ et à apprécier notamment le regard que portent les habitants concernés par la politique de la ville sur leur quartier et son environnement.</p> <p>Or, l'intérêt de cette démarche de « baromètre des quartiers », réside dans sa reconduction régulière et dans la vision dynamique et diachronique qu'elle permet d'offrir sur un même quartier.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Evaluer et suivre dans le temps le ressenti des habitants des quartiers de la politique de la ville à Paris.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Actions réalisées</b></p> <p>Le baromètre des quartiers mis en place lors de l'évaluation du CUCS de Paris (2007-2009) était composé de trois démarches complémentaires :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. une « enquête courrier » auprès de professionnels travaillant dans les quartiers de la politique de la ville à Paris ;</li> <li>2. des rapports auto-évaluatifs des chefs de projet et des chargés de mission de la DDCT, ainsi que des Délégués territoriaux de l'Etat ;</li> <li>3. une enquête auprès des habitants résidant dans les 14 quartiers du CUCS de Paris.</li> </ol> <p><b>Actions à poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réalisation chaque année d'enquêtes qualitatives et quantitatives auprès des habitants des quartiers de la politique de la ville dans le cadre d'un partenariat entre la DDCT, l'Apur et l'Université Paris-Sorbonne (enquêtes portant particulièrement sur le rapport au logement et au quartier, le transport, l'image et la réputation du quartier, la sociabilité locale, l'insécurité et les discriminations).</li> <li>▪ Agrégation des statistiques obtenues dans une base de données unique permettant des comparaisons entre les quartiers.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	<p>La mise en œuvre des enquêtes est inscrite dans le budget de la DDCT.</p>
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre</b> : Ville de Paris (DDCT)</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Apur</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DDCT)</p> <p><b>Indicateur de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bilan qualitatif : synthèse du « baromètre des quartiers ».</li> </ul>

**Action 3.2.4.** Mettre en œuvre un partenariat avec les bailleurs et les partenaires en faveur des quartiers de la politique de la ville.

<p><b>Contexte</b></p>	<p>En 2002, la Ville de Paris signait, dans le cadre du Contrat de Ville (2000/2006), une convention avec 17 bailleurs sociaux et SEM (Batigère, France Habitation, ICF La Sablière, Immobilière 3F, Logement Francilien, OGIF, Paris Habitat OPH, RIVP, SAGECO, SEMAPA, SEMAEST, SEMAVIP, SGIM et SIEMP) fixant les modalités d'actions partenariales visant à améliorer la gestion de proximité de leur patrimoine, à développer les relations avec les habitants et leurs représentants associatifs, à lutter contre l'insécurité, à faciliter l'implantation d'activités et d'associations et à promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés d'insertion.</p> <p>En mars 2007, la Ville approuvait son Contrat Urbain de Cohésion Sociale (2007/2014) et réaffirmait sa volonté de poursuivre son effort sur les territoires prioritaires. En 2009, elle signait pour une durée de 6 ans une nouvelle convention partenariale avec 15 bailleurs et SEM portant notamment sur l'amélioration de la gestion locative et de l'accueil de proximité, le renforcement du soutien aux locataires, le soutien à la vie associative, la tranquillité publique et la médiation sociale, le soutien à l'emploi, l'insertion, l'implantation d'activités économiques et la généralisation de la Gestion Urbaine de Proximité.</p> <p>Les bailleurs sociaux sont désormais amenés à signer le contrat de ville 2015-2020 pour la poursuite et le développement d'actions partenariales dans les quartiers de la politique de la ville.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Développer des actions partenariales notamment avec les bailleurs sociaux, au bénéfice des habitants et de la qualité de vie urbaine dans les quartiers de la politique de la ville.</p> <p>Les objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ poursuivre l'objectif d'amélioration de la gestion locative et de l'accueil de proximité ;</li> <li>▪ renforcer le soutien aux locataires par un accompagnement individuel au logement ;</li> <li>▪ contribuer au soutien à la vie associative ;</li> <li>▪ poursuivre les initiatives engagées en matière de tranquillité publique et développer la médiation sociale ;</li> <li>▪ soutenir l'emploi dans les quartiers, notamment par la mise en œuvre des clauses d'insertion et le recours à des structures d'insertion par l'économie ;</li> <li>▪ apporter un soutien à l'implantation d'activités économiques ;</li> <li>▪ généraliser la Gestion Urbaine de Proximité (GUP) à l'ensemble des quartiers, formaliser ces démarches par des conventions par secteur ;</li> <li>▪ lutter contre la fracture numérique en facilitant l'accès des locataires aux technologies de l'information et de la communication.</li> </ul>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p>Les bailleurs sont amenés à signer le contrat de ville 2015-2020. Ils sont à ce titre partenaires de la Ville et de l'État pour la mise en œuvre d'actions sur l'ensemble des thématiques qui concourent à l'amélioration des conditions de vie des habitants et de la qualité urbaine des quartiers de la politique de la ville. Leur intervention sera particulièrement importante sur les espaces communs, qu'il s'agisse de la création de lieux de rencontre et de lien social (jardins partagés ou collectifs en cœur d'îlot, locaux associatifs) ou de l'embellissement du cadre de vie (végétalisation, etc.). D'autres partenaires sont associés à l'élaboration de ce contrat , notamment la CAF.</p> <p><b>Action à lancer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En sus des objectifs généraux inscrits dans le contrat de ville, signature de protocoles de coopération bilatéraux entre la Ville et les bailleurs sociaux fixant des objectifs opérationnels et des engagements réciproques en faveur des quartiers de la politique de la ville.</li> </ul>

<b>Budget prévisionnel</b>	Les coûts pour la Ville de Paris associés à la mise en œuvre des protocoles de coopération sont inscrits dans le budget de la DDCT ou des directions assurant la maîtrise d'ouvrage des projets visés.
<b>Partenaires</b>	L'ensemble des directions de la Ville de Paris, l'Etat (Préfet, CGET, CAF...)
<b>Suivi</b>	<p>Le suivi du contrat de ville et des protocoles de coopération avec les bailleurs est assuré par la Ville de Paris (DDCT et DLH).</p> <p>Les signataires s'engagent à contribuer à la production de bilans du contrat de ville et des différents protocoles.</p> <p><b>Indicateur de suivi</b> : Bilan qualitatif.</p>

### Action 3.2.5. Poursuivre et étendre la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité

<b>Contexte</b>	La démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est mise en œuvre dans les territoires parisiens de la Politique de la Ville. Elle vise à améliorer le quotidien des habitants par une gestion concertée, ce qui implique notamment une meilleure coordination de acteurs institutionnels (collectivités locales, bailleurs sociaux, services de l'Etat, etc.) ainsi qu'une implication des associations, conseils de quartier et habitants.
<b>Objectif</b>	Améliorer le cadre de vie, assurer la sécurité et la tranquillité sur les territoires concernés et pérenniser les travaux importants engagés par la Ville et les bailleurs sociaux, tout en permettant aux habitants d'être acteurs de ce changement.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>La démarche de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) est mise en œuvre dans les territoires parisiens de la Politique de la Ville. Intervenant autant dans l'espace public que dans l'espace résidentiel, elle permet la mise en œuvre de projets partenariaux visant à traiter les causes des dysfonctionnements urbains et à améliorer le cadre de vie des habitants. Les projets portent principalement sur l'amélioration de la propreté, l'embellissement des espaces publics et des espaces collectifs (principalement dans les résidences des bailleurs sociaux), la régulation des usages dans l'espace public et les espaces collectifs, le lien social et la convivialité au sein des immeubles et l'accompagnement des transformations urbaines.</p> <p>L'ampleur et la durée du projet de GUP, ainsi que la multiplicité des acteurs concernés, induisent la mise en place d'un schéma d'organisation structuré, établi pour chaque quartier concerné dans une convention de GUP spécifique. Deux niveaux de pilotage sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un pilotage politique, assuré par un comité de pilotage qui définit les priorités et valide les actions. Il est réuni 2 à 3 fois par an et présidé par le maire d'arrondissement ;</li> <li>▪ un pilotage technique, assuré par la Direction de la Démocratie des Citoyens et des Territoires (DDCT) à travers les « cellules de veille ».</li> </ul> <p>Chaque « cellule de veille » assure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un suivi en continu de l'évolution du territoire concerné pour remédier aux dysfonctionnements observés et/ou pour alerter les instances compétentes ;</li> <li>▪ la mise en œuvre, le suivi et l'animation des outils de la démarche de GUP (diagnostics, groupes projet, plans d'actions) ;</li> <li>▪ la préparation et le suivi des plans d'actions annuels ;</li> <li>▪ l'organisation de la circulation de l'information.</li> </ul> <p>Un « diagnostic en marchant » est réalisé annuellement dans chaque quartier concerné pour déterminer les leviers d'intervention mobilisables et établir des plans d'action adaptés.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <p>La mise en œuvre future de la démarche de GUP dans les nouveaux quartiers prioritaires parisiens de la politique de la ville sera l'un des enjeux du contrat de ville 2015-2020 et des protocoles de coopération bilatéraux entre la Ville et les bailleurs décrits à l'action 3.2.4.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Les coûts pour la Ville de Paris associés à la mise en œuvre de la GUP sont inscrits dans le budget de la DDCT.
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre</b> : Ville de Paris (DDCT).</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Directions de la Ville de Paris, Mairie(s) d'arrondissement, Bailleurs sociaux, Aménageurs, ANRU, Habitants ou représentants d'habitants (associations de locataires, conseils de quartier) et autres acteurs de la vie locale.</p>

<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DDCT)  <b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Indicateur 3.2.5.1. Liste des GUP actives sur le territoire parisien au 1er janvier de l'année N.</li></ul>

## **Axe 4.** Poursuivre la requalification du parc de logement et l'adapter aux objectifs du Plan Climat et aux exigences de l'environnement

A l'effort de la Ville pour développer une offre nouvelle de logements adaptée à la diversité des besoins, à ses interventions pour promouvoir une gestion sociale adaptée des différents parcs de logements, s'ajoute la volonté de favoriser leur requalification et leur adaptation aux objectifs du Plan Climat Energie et aux exigences environnementales.

Le présent programme traduit l'importance des enjeux de l'environnement et de la lutte contre le changement climatique dans l'action de la Ville. Cette action de requalification et d'adaptation concerne d'abord l'habitat privé.

Les logements parisiens sont pour la plupart anciens, situés dans des immeubles construits avant 1915. La question de l'amélioration du parc constitue une préoccupation permanente de la Ville. De 2002 à 2010, un plan d'éradication de l'habitat indigne a permis de traiter plus d'un millier d'immeubles privés insalubres ou très dégradés.

Cette action est relayée par une politique vigilante de prévention de la dégradation du bâti privé, notamment à travers un outil adapté de surveillance et d'alerte sur l'ensemble du bâti ancien privé.

Parallèlement, l'effort de requalification du parc de logements privés va se poursuivre, notamment au travers des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et ponctuellement grâce à l'Opération d'amélioration de l'Habitat dégradé (OAHD), ainsi que par le lancement du Plan « 1000 immeubles » destiné à rénover les « passoires thermiques ».

Les hôtels meublés, qui sont une forme très traditionnelle et ancienne d'habitat à Paris, feront l'objet d'actions spécifiques. En complément des actions de surveillance de la Préfecture de Police de Paris, la Ville souhaite aider, sous conditions, les exploitants / propriétaires modestes à améliorer leurs établissements. Et, quand le bâti est en très mauvais état ou quand les exploitants se comportent en marchands de sommeil, les hôtels seront rachetés par la collectivité en vue d'une transformation en logements sociaux.

Aux préoccupations sociale et sanitaire, la notion de réhabilitation associe désormais l'amélioration de la qualité environnementale du bâti. Dans le but de rendre plus écologique le bâti parisien, les actions entreprises sur le logement doivent permettre le développement de nouveaux usages plus responsables (tri sélectif, circulation douce...) et améliorer les performances techniques du bâti (performance énergétique, végétalisation, récupération des eaux pluviales...). Le présent programme intégrera les objectifs d'adaptation au changement climatique. Ces objectifs se traduiront par une réflexion approfondie sur la question des îlots de chaleur et du confort d'été notamment.

Le présent programme s'appuie sur les objectifs définis par la Ville de Paris dans son Plan Climat adopté par le Conseil de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et actualisé sous la forme d'un plan Climat Energie territorial en 2012. D'ici 2020, les consommations d'énergie doivent baisser de 25 % par rapport à 2004 et les énergies renouvelables assurer au moins 25 % des consommations. Ces objectifs sont portés à 30 % pour les domaines de compétence directe de la Ville (patrimoine municipal, éclairage public...). Pour le parc d'habitat privé, le Plan Climat Energie prévoit d'accompagner les propriétaires dans leur démarche de rénovation énergétique de leur patrimoine.

Ainsi, sur le parc privé existant, plusieurs dispositifs sont en cours pour inciter et aider les propriétaires à s'engager dans une démarche d'amélioration des qualités environnementales de leur patrimoine tels que l'OPATB du 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, ou le dispositif « Copropriétés Objectif Climat ». L'Agence parisienne du climat créée en 2010 est un des piliers de l'action publique sur le parc privé en matière de développement durable.

La Ville a également engagé un programme ambitieux de renouvellement urbain, notamment dans les quartiers d'habitat social, et de réhabilitation du parc de logement social existant. Elle accorde des subventions aux opérations de rénovation énergétique menées par les bailleurs sociaux sous conditions de performance. La Ville s'est de plus portée candidate pour le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) lancé par l'Etat.

En outre, la Ville de Paris a pris des engagements forts pour la production de nouveaux logements sociaux et dans le cadre de ses ZAC en fixant des objectifs de consommation énergétique qui dépassent les labels d'Etat les plus exigeants et des critères de qualité environnementale ambitieux.

Par ailleurs, les outils d'une meilleure connaissance de la qualité environnementale du bâti sont en développement. Une plus large diffusion des pratiques et des outils qui permettent une gestion des ressources énergétiques plus performante doit également être organisée. L'Agence parisienne du climat est appelée à jouer un rôle central dans cette démarche.

Les actions définies dans le cadre du présent Programme local de l'habitat permettent de mobiliser tous les acteurs du logement, des bailleurs sociaux aux promoteurs privés, en passant par les ménages eux-mêmes.

Enfin, certaines de ces démarches sur la requalification du parc de logements pourront trouver des applications dans la métropole dans le cadre de collaborations avec les autres communes : ainsi, par exemple, la société publique locale d'aménagement (SOREQA) créée par la Ville de Paris et Plaine Commune a déjà ouvert son capital à d'autres collectivités qui avaient besoin de son ingénierie, de son expertise et de son savoir-faire pour le traitement de l'habitat dégradé.

**Objectif 1.** Poursuivre la requalification du parc de logements privés et prévenir l'insalubrité

**Action 4.1.1. Poursuivre la requalification du parc privé ancien en mobilisant les aides de l'Anah, tout en incitant à la pratique de loyers maîtrisés**

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Sur un parc total à Paris de plus de 1,35 millions de logements, le parc privé en représente environ 77% soit plus d'un million de logements. Une très large majorité de ce parc est très ancienne, et date notamment d'avant l'instauration des différentes normes techniques, en particulier celles relatives à la performance énergétique des bâtiments.</p> <p>Ce patrimoine n'ayant pas toujours fait l'objet de réinvestissements réguliers, il nécessite donc parfois des travaux importants de mise aux normes de confort actuelles. Si la majorité de ces travaux s'effectue de façon libre à l'initiative des propriétaires et des copropriétés, une partie fait également l'objet d'un soutien public, principalement en raison de son état de dégradation avancé, des performances de la rénovation envisagée, de la modestie des ressources de ses occupants (propriétaires modestes ou locataires) et le cas échéant, des engagements pris sur la maîtrise des loyers. Ce soutien est notamment apporté par l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et la Ville de Paris.</p> <p>Le contexte locatif du marché parisien (érosion du parc locatif privé et niveaux de loyers élevés) est cependant peu propice aux engagements des propriétaires bailleurs privés en faveur des loyers maîtrisés, notamment conventionnés.</p> <p>En effet, les propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leur logement aux conditions « intermédiaires » définies au plan national (plafonds de loyer de 18,38€/m<sup>2</sup> en 2014) bénéficient d'avantages fiscaux, en plus des aides de l'Anah et de la Ville de Paris auxquelles ils peuvent prétendre. Malgré ces avantages, la production de logements intermédiaires à Paris faisant l'objet d'un engagement pris avec l'Anah, demeure limitée avec seulement 180 logements conventionnés intermédiaires (avec ou sans travaux) ayant pris effet en 2013.</p> <p>Les propriétaires bailleurs peuvent également conventionner leur logement aux conditions « sociales » ou « très sociales » (plafonds de loyers respectivement limités à 9,85€/m<sup>2</sup> et 8,99€/m<sup>2</sup> en 2014). Malgré des aides aux travaux plus importantes de l'Anah et de la Ville, le nombre de nouveaux logements conventionnés chaque année est toutefois marginal (seulement 81 logements conventionnés avec travaux en 2013 et 148 logements conventionnés sans travaux en 2013).</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Maintenir un parc locatif important et de qualité, nécessaire à la fluidité des marchés de l'habitat parisiens et à la satisfaction des besoins d'une population qui n'est pas toujours en capacité ou désireuse d'accéder à la propriété dans Paris.</p> <p>Encourager la rénovation du parc privé existant pour le mettre aux normes de confort actuelles et améliorer ainsi la qualité de résidence des Parisiens.</p> <p>Soutenir ces rénovations tout en développant la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, afin de diversifier l'offre dans un souci de mixité sociale, et de permettre aux ménages à revenus intermédiaires (mais aussi quand cela est possible, modestes et très modestes), notamment les familles, de trouver un logement adapté à leurs revenus.</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Actions en cours</b></p> <p>Un programme d'intérêt général (PIG) « loyers maîtrisés » a également été instauré sur l'ensemble du territoire parisien. Il prend fin au 31/12/2014 et permet aux propriétaires bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux dans leur logement de bénéficier de subventions de l'Anah à hauteur de celles pratiquées dans les secteurs opérationnels type Opah en contrepartie d'un engagement de maîtrise des loyers.</p> <p>La loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 étend les pouvoirs des délégataires de compétence en leur permettant de signer les conventions sans travaux. La Ville de Paris a fait ce choix par délibération votée au Conseil de Paris des 16 et 17 juin 2014.</p>

	<p><b>Actions à lancer</b></p> <p>Pour renforcer la rénovation du parc privé existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la réussite des Opah en cours et mettre en place des dispositifs complémentaires de nature à amplifier les démarches de rénovation dans des quartiers ou sur des thématiques techniques le nécessitant particulièrement</li> <li>▪ Lancer en 2015 un plan ambitieux de rénovation énergétique à l'échelle de Paris (voir l'action 4.2.1)</li> </ul> <p>Pour développer la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tirer le bilan du programme d'intérêt général « loyers maîtrisés » sur l'ensemble du territoire parisien à son achèvement, afin d'examiner la pertinence de son éventuelle reconduction ou des éventuelles modifications à apporter ;</li> <li>▪ assurer le suivi des « sorties » de conventionnement afin d'être en mesure de relancer le propriétaire pour un éventuel renouvellement de son engagement en loyers maîtrisés intermédiaires ;</li> <li>▪ lancer le nouveau dispositif Multiloc (voir l'action 1.2.7) ;</li> <li>▪ contrôler le respect des engagements pris par les propriétaires bailleurs en termes de plafonds de ressources et de loyers (campagne de contrôle à organiser) ;</li> <li>▪ relancer l'investissement des institutionnels sur le marché des logements locatifs intermédiaires, en sollicitant des évolutions législatives nationales, notamment au niveau des aides de l'Anah et de la fiscalité applicable à ces acteurs afin de les adapter au cas particulier parisien.</li> </ul> <p>En outre, il est également envisagé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ développer auprès des investisseurs individuels et institutionnels la connaissance des produits locatifs privés défiscalisés utilisables sur le territoire parisien par un meilleur partenariat avec les services fiscaux,</li> <li>▪ assurer une aide au montage d'opérations immobilières à loyers maîtrisés (intermédiaires, mais aussi « sociaux » et « très sociaux »), en fournissant conseils et assistance technique (simulations fiscales, etc.).</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Estimation coût total en engagements : 147,5 M€ pour la période 2011-2016, dont 95 M€ de l'Anah au titre de la délégation de compétence.
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre</b> : Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Etat, Anah, Action Logement</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.1.1.1. Nombre de logements à loyer maîtrisé financés au cours de l'année N par catégorie : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intermédiaire avec travaux</li> <li>○ Social avec travaux</li> <li>○ Très social avec travaux</li> <li>○ Intermédiaire sans travaux</li> <li>○ Social sans travaux.</li> </ul> </li> </ul>

**Action 4.1.2. Repérer de manière préventive les immeubles en difficulté et intervenir de manière précoce avec l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD)**

<b>Contexte</b>	<p>Le plan d'éradication de l'habitat indigne s'est achevé fin 2010. Il aura permis de traiter plus d'un millier d'immeubles repérés en 2002 comme insalubres ou dégradés, souvent avec un processus long et complexe, avec des situations suivies par les services de la Ville.</p> <p>L'insalubrité n'a pas pour autant disparu définitivement du territoire parisien. La Ville conserve donc des outils adaptés à son traitement, tout en développant des actions visant à repérer de manière préventive les immeubles à risque et à les accompagner pour éviter que leur situation ne se dégrade.</p> <p>La Ville de Paris s'engage donc désormais dans une démarche de prévention. Celle-ci repose sur une action de repérage périodique des immeubles privés susceptibles de rencontrer des difficultés et de voir leur bâti se dégrader. Une fois identifiés, ces immeubles font l'objet d'une surveillance par les services de la Ville et d'un suivi adapté, au travers, lorsque cela est nécessaire, d'un diagnostic simplifié et d'une mission d'accompagnement des copropriétaires.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Perfectionner l'outil de prévention et de repérage et mettre en place les dispositifs de diagnostic et d'accompagnement adaptés aux différentes situations d'indignité et de dégradation repérées.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Actuellement, la Ville de Paris dispose d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) qui permet d'assurer 4 types de missions, une de diagnostic de gestion, une de diagnostic stratégique, une de suivi animation dans le but de faire réaliser des travaux d'amélioration et une dernière de suivi administratif. Cette opération prend également en charge les hôtels meublés. L'OAHD<sub>3</sub> se terminera en novembre 2015.</p> <p>Par ailleurs, un <b>outil de repérage et de prévention de la dégradation des immeubles privés présentant des risques de dégradation de leur bâti a été mis en place en 2009</b>. Ce dispositif permet le déploiement d'actions préventives adéquates et notamment l'inscription de nouveaux immeubles dans l'OAHD. La liste des immeubles présentant un risque de dégradation est établie à partir de l'analyse croisée de différents indicateurs (le nombre de petits logements locatifs, les mises en demeure au titre du règlement sanitaire départemental, les mises en demeure au titre du péril et de la sécurité, les signalements saturnisme, les factures d'eau impayées, etc.). Ce travail de repérage, bien adapté aux caractéristiques de l'habitat ancien majoritaire à Paris, est mis à jour chaque année. Pour l'habitat récent (postérieur à 1940), d'autres approches complémentaires sont nécessaires, davantage basées sur des critères de gestion (impayés) et sur des aspects techniques particuliers (sécurité des ascenseurs, sécurité IGH...) pour lesquels l'accès aux données reste aujourd'hui difficile.</p> <p>Enfin, la Ville de Paris prend en compte les difficultés de gestion que certaines copropriétés peuvent rencontrer à travers l'aide pour le redressement des copropriétés privées désorganisées. Cette aide est accordée aux copropriétés, déjà suivies dans le cadre d'une OPAH ou de l'OAHD, qui acceptent de s'engager dans un plan de redressement dans le cadre d'une convention avec la Ville de Paris. Elle est destinée à financer les surcoûts de gestion liés à la réalisation des actions nécessaires au redressement de la gestion de copropriétés. Elle a un caractère temporaire et est liée à des objectifs de redressement assortis d'un calendrier de réalisation. Elle est accordée pour une durée minimale de 3 ans et maximale de 5 ans. Le montant dégressif, fixé par an et par lot, est soumis à un barème forfaitaire correspondant à l'estimation moyenne des surcoûts engendrés pour un syndic par la mise au point puis l'application d'un plan de redressement dans une copropriété désorganisée.</p>

	<p><b>Actions à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la politique de prévention, en actualisant chaque année la liste des immeubles repérés grâce à l'outil de prévention de la dégradation du bâti, en renouvelant le dispositif d'enquête et de visites par les services de la Ville et en intégrant dans l'analyse des critères de gestion complémentaires tels que, par exemple, les mises sous administration judiciaire provisoire, les procédures de plans de sauvegarde en vigueur, et la mise en place de « médiateurs » (pour les copropriétés ayant un problème d'impayés de charges), afin de mieux prendre en compte la situation des copropriétés récentes (postérieure à 1940) et de mieux cerner la réalité des difficultés rencontrées par l'ensemble des immeubles intégrés à cet observatoire. Lancer la 4<sup>ème</sup> phase de l'OAHD (OAHD 4) fin 2015. Le succès du dispositif d'OAHD est conditionné à la poursuite par l'Anah du dispositif d'aides au syndicat de copropriété sur la période de mise en œuvre du présent Programme local de l'habitat.</li> <li>• Réformer l'aide pour le redressement des copropriétés privées désorganisées, afin que celle-ci soit plus attractive pour les petites copropriétés et moins coûteuse pour la Ville de Paris lorsqu'elle doit accompagner les grandes copropriétés. Cette réforme consisterait essentiellement à appliquer, pour le calcul de la subvention, une base forfaitaire identique pour toutes les copropriétés et une base variable selon le nombre de lots. Cette réforme permettrait une mobilisation encore plus efficiente de cette aide.</li> <li>• Contribuer à la mission de préfiguration du Grand Paris en apportant des éléments relatifs au traitement de l'habitat indigne et dégradé, afin d'aller vers une intervention coordonnée des territoires et d'éviter les effets de report des activités des « marchands de sommeil » d'une commune à l'autre.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 4.1.1
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Ville de Paris (DLH)  <b>Maitre d'œuvre</b> : Apur, opérateurs spécialisés dans les politiques publiques d'amélioration de l'habitat privé  <b>Partenaires associés</b> : Anah, Préfecture de Paris (DRIHL / ARS), Préfecture de Police</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.1.2.1. Nombre d'immeubles de logements identifiés dans l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti au 31 décembre de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 4.1.2.2. Nombre d'immeubles suivis dans l'OAHD 3 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Immeubles initialement repérés par l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti</li> <li>○ Autres immeubles</li> </ul> </li> <li>▪ Indicateur 4.1.2.3. Nombre d'immeubles qui ont fait l'objet d'une tranche de travaux au titre de l'OAHD 3 au cours de l'année N.</li> </ul>

### Action 4.1.3. Poursuivre l'appropriation publique des immeubles les plus dégradés

<b>Contexte</b>	Si l'habitat indigne a été éradiqué à Paris en 2010, la question de l'insalubrité doit faire l'objet d'une vigilance continue, compte tenu du poids du parc bâti ancien et complexe datant d'avant 1949. En effet là où les immeubles anciens sont mal entretenus, vétusté et insalubrité risquent de renaître : c'est pourquoi la Ville de Paris s'est dotée d'un outil de repérage et de prévention de la dégradation des immeubles privés et s'organise pour intervenir le plus précocement possible pour éviter le basculement dans l'insalubrité. Toutefois, dans le cas d'immeubles trop dégradés ou d'immeubles pour lesquels les outils incitatifs et coercitifs s'avèreraient insuffisants, l'acquisition publique reste une voie nécessaire.
<b>Objectif</b>	Maintenir une capacité d'intervention lourde contre habitat indigne grâce à la société publique locale d'aménagement Soreqa et une concession d'aménagement dédiée pour procéder à une appropriation publique d'immeubles et au relogement de leurs occupants lorsque cela s'avère nécessaire.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>La Ville de Paris et la communauté d'agglomération de Plaine Commune ont décidé en 2010 de se doter d'un outil commun de type Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) pour lui confier leurs contrats respectifs : la SOREQA (Société de Requalification des Quartiers Anciens). Depuis, son actionnariat a été élargi à la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, à la Ville de Montreuil et à la Ville de Nanterre.</p> <p>La Soreqa est un opérateur global de traitement de l'habitat dégradé. Elle intervient aussi bien sur des parcelles privées destinées à le rester que sur des parcelles publiques ou vouées à une maîtrise foncière publique en raison de leur état de dégradation. Elle dispose de compétences et d'un savoir-faire qui lui permettent de conduire l'ensemble des étapes de l'action de résorption de l'habitat dégradé : acquisition foncière, gestion intercalaire, actions d'aménagement, relogement des occupants et accompagnement des actions d'amélioration des immeubles privés dégradés. Le traité de concession arrive à échéance en 2018.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faciliter le relogement des occupants des immeubles confiés à la SOREQA, par exemple par le biais d'un immeuble relais</li> <li>▪ Réaliser une étude portant sur l'opportunité de recourir à la Soreqa pour lui confier des missions connexes à celles de la résorption de l'insalubrité (gestion sociale des copropriétés,...)</li> <li>▪ Déterminer le secteur géographique d'intervention de la SOREQA dans la perspective de la création de la Métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016</li> <li>▪ Lancer une nouvelle concession d'aménagement pour prendre le relais de la concession actuelle, en intégrant la possibilité d'inclure des micro-secteurs d'aménagement dans son périmètre.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Estimation coût total en engagements : 135 M€
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Ville de Paris, Etat</p> <p><b>Maitre d'œuvre</b> : SOREQA</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Préfecture de Police, Préfecture de Paris</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.1.3.1. Nombre d'immeubles dans la concession de la Soreqa en acquisition publique en vue de la production de logements sociaux au 31 décembre de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 4.1.3.2. Nombre d'immeubles dans la concession de la Soreqa en</li> </ul>

acquisition publique totalement acquis au cours de l'année N

- Indicateur 4.1.3.3. Nombre d'immeubles dans la concession de la Soreqa bénéficiant d'une action incitative aux travaux de réhabilitation au cours de l'année N
- Indicateur 4.1.3.4. Nombre d'immeubles dans la concession Soreqa totalement réhabilités suite à l'action incitative aux travaux au cours de l'année N.

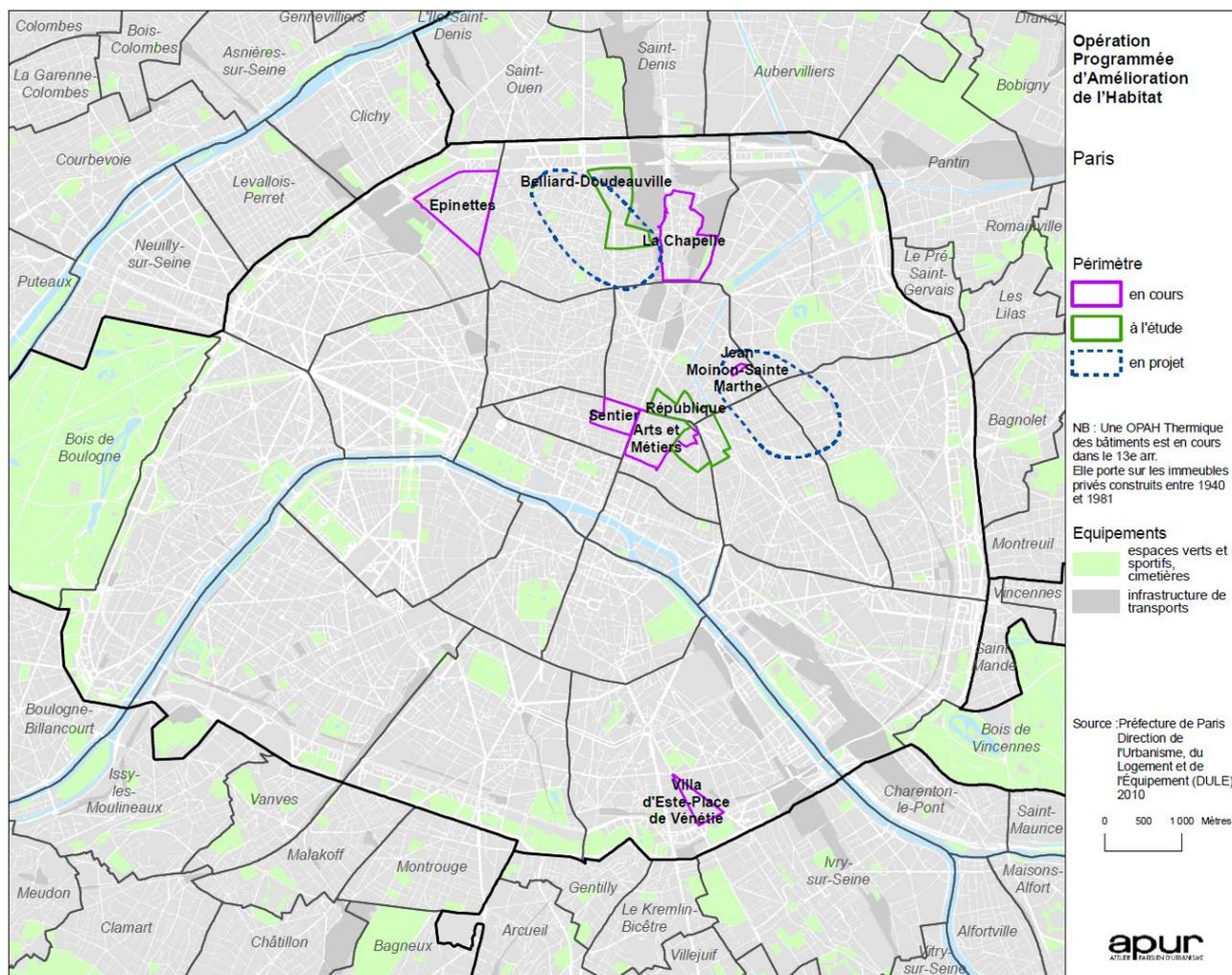
**Action 4.1.4. Inciter à la réhabilitation privée grâce aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (Opah)**

<b>Contexte</b>	Compte tenu de leur ancienneté, les immeubles parisiens doivent faire l'objet d'une surveillance permanente et, pour la partie du parc la plus vétuste et fragile d'entre eux, d'interventions publiques. Ainsi des quartiers particulièrement concernés par les problématiques d'habitat privé dégradé font l'objet d'opérations ciblées d'amélioration de l'habitat, qu'il s'agisse de quartiers nouveaux ou de quartiers ayant déjà bénéficié d'un accompagnement par la puissance publique.
<b>Objectif</b>	<p>Mener à leur terme les opérations programmées d'amélioration de l'habitat engagées en vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre l'amélioration du parc privé et intervenir pour améliorer le cadre de vie dans les quartiers d'habitat ancien</li> <li>▪ Inciter les propriétaires privés à mieux entretenir leur patrimoine et les informer des dispositifs incitatifs existants et des procédures coercitives pouvant être mises en œuvre par la puissance publique</li> <li>▪ Participer à l'identification des ménages en situation de précarité énergétique, réduire la consommation énergétique des immeubles du parc privé et améliorer leur résilience face au changement climatique</li> <li>▪ Améliorer l'accessibilité des immeubles privés aux personnes handicapées</li> <li>▪ Capturer des logements pour alimenter le dispositif <i>Louez solidaire et sans risque</i>®</li> </ul>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) en cours ont pour objet la réhabilitation des immeubles privés construits depuis plus de 15 ans et la réduction de l'inconfort des logements privés ou de l'indécence, en favorisant la réalisation de travaux et l'amélioration de la gestion.</p> <p>Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 3 Opah sont en cours : l'Opah RU Belliard-Doudeauville (18<sup>e</sup>), l'Opah Epinettes 2 (17<sup>e</sup>) et l'Opah Développement Durable et Economie d'Énergie (dite Opah 2D2E) dans le secteur de la place de la République. Cette dernière Opah s'inscrit dans la thématique des économies d'énergies et des travaux d'amélioration de la qualité environnementale.</p> <p><b>Action à lancer</b></p> <p>Compte tenu de l'achèvement du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne, de l'existence de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) permettant d'intervenir sur l'ensemble du territoire parisien, et de l'absence de secteur clairement délimité cumulant à la fois une forte présence de propriétaires occupants modestes et une concentration d'habitat dégradé, de nouvelles Opah ne sont pas planifiées. Cependant, au regard de la quantité de bâti ancien à Paris et du cycle de dégradation « normale » d'un immeuble ou encore face à d'éventuels nouveaux enjeux, l'opportunité de lancer de nouvelles Opah sera examinée.</p> <p>Le cas échéant, chaque nouvelle Opah donnera lieu à une convention entre l'Etat, la Ville et l'Anah définissant le périmètre et les objectifs de l'intervention.</p> <p>La nature des dispositifs d'intervention sur ces quartiers pourra être ajustée au vu de l'évolution de la réglementation des interventions de l'Anah (nature des travaux subventionnés, taux de subvention, accompagnement des Opah...).</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 4.1.1
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Ville de Paris, Etat</p> <p><b>Maitre d'œuvre</b> : opérateurs de l'habitat désignés après appel d'offre</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Région Ile-de-France</p>

**Suivi** Ville de Paris (DLH)

**Indicateurs de suivi :**

- Liste des Opah en cours sur Paris (pour chaque Opah, nombre de logements dans le périmètre, nombre de ménages dans le périmètre, nombre de logements ayant bénéficié d'une subvention au titre de l'Opah au cours de l'année N)
- Indicateur 4.1.4.1. Nombre de logements ayant bénéficié de travaux dans le cadre d'une Opah au cours de l'année N.



### Action 4.1.5. Poursuivre l'action coercitive

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Au titre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI), nombre d'immeubles d'habitation parisiens sont encore grevés, en tout ou partie, par des mesures de police administrative prescrivant, au propriétaire ou à la personne qui y est obligée, l'obligation de réaliser des travaux de sortie d'indignité. Parmi ces propriétaires, certains peuvent être confrontés à des blocages juridiques et/ou financiers notamment dans les copropriétés en difficultés, d'autres sont tout simplement récalcitrants, indéliçats, voire font délibérément obstacle à l'action publique, avec des comportements pénalement répréhensibles de type « marchands de sommeil ». C'est pourquoi, parallèlement à la démarche de repérage précoce et de prévention de dégradation des immeubles d'habitation à Paris grâce à l'outil d'observation et aux dispositifs incitatifs d'aide financière à la réhabilitation auprès des propriétaires, une action coercitive doit être maintenue pour garantir la santé et la sécurité des occupants, et débloquent des situations d'indécision, en particulier dans les copropriétés, comme l'a montré l'expérience du plan d'éradication de l'habitat indigne lancé en 2002 et achevé fin 2010.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Garantir la santé et/ou la sécurité des occupants dans l'habitat existant, réaffirmer la volonté des pouvoirs publics de lutter contre les propriétaires indéliçats, et débloquent les immeubles en stratégie de réhabilitation privée.</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>La Ville de Paris poursuit une action publique volontariste et coercitive pour lutter contre l'insalubrité et plus largement contre l'habitat indigne, en coordination étroite avec les services et autorités de l'Etat compétents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De 2006 à 2012 le nombre de procédures d'insalubrité engagées a fortement augmenté : 90 arrêtés préfectoraux pris en 2006, 185 en 2007, 240 en 2008, 298 en 2009, 285 en 2010, 339 en 2011, puis 351 en 2012. En 2013, 266 nouveaux arrêtés d'insalubrité ont été pris, dont notamment 76 au titre de dangers ponctuels imminents, 62 au titre de locaux impropres par nature à l'habitation et 127 au titre de l'insalubrité remédiable. Concomitamment, 255 arrêtés de mainlevée ont également été pris suite à la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, soit par les propriétaires ou personnes qui y sont obligées, soit par le service technique de l'habitat au titre des mesures d'office. Pour la première fois depuis l'achèvement du plan parisien d'éradication de l'habitat indigne (PPEHI), la prise de nouveaux arrêtés d'insalubrité tend à s'équilibrer avec la prise d'arrêtés de mainlevée d'immeubles redevenus salubres grâce à l'action publique, signe de l'efficacité des mesures de police administrative.</li> <li>▪ La Maire de Paris est l'autorité compétente pour exécuter les mesures d'office en matière de police spéciale de l'insalubrité. La Ville de Paris (DLH) enclenche systématiquement les mesures d'office, dès lors que les arrêtés préfectoraux d'insalubrité ne sont pas suivis d'effet. La période 2009 à 2013 a vu la réalisation de 325 chantiers de sortie d'insalubrité exécutés d'office, pour un montant cumulé de plus de 3.300.000€, dont le recouvrement s'effectue comme en matière de contributions directes. Un marché d'accompagnement social permet de prendre en compte la composante humaine et sociale propre à toute exécution d'office, en particulier lorsque celle-ci concerne un public fragile ou qu'un hébergement provisoire est nécessaire pendant la durée des travaux d'office.</li> </ul> <p>La Ville de Paris a été pionnière pour la mise en place dès 2007 de la procédure qui permet à la commune de se substituer aux seuls copropriétaires défaillants dans les immeubles en copropriété faisant l'objet d'arrêtés d'insalubrité et de prescriptions de travaux, dont l'assemblée générale des copropriétaires a voté les conditions de réalisation des travaux prescrits. Cette procédure permet le traitement de l'insalubrité sans pénaliser les copropriétaires assumant leur responsabilité en débloquent nombre de projets de réhabilitation de copropriétés. La commune recouvre ensuite auprès des copropriétaires défaillants les sommes avancées. Entre 2007 et 2010, 948.000€ avaient ainsi été avancés par la collectivité parisienne. Bien qu'envisagée à plusieurs reprises, la procédure de substitution aux seuls copropriétaires défaillants n'a pu être mise en œuvre depuis 2011 car cet outil de puissance publique efficace demande une véritable implication des acteurs,</p>

notamment des syndics qui, trop souvent, en méconnaissent les mécanismes, voire même leur existence. La créance de la commune résultant des frais d'exécution d'office comme de substitution aux seuls copropriétaires défaillants est recouvrée comme en matière de contributions directes. La Ville de Paris déclenche systématiquement la procédure de recouvrement. Le débiteur peut solliciter la remise gracieuse de sa dette au motif qu'il ne dispose pas des ressources suffisantes pour s'en acquitter. La Ville de Paris a engagé en 2010, avec le concours de la Préfecture de police de Paris et de la Préfecture de Paris dans leurs champs de compétences respectifs, les premiers recouvrements d'indemnités auprès des propriétaires défaillants au regard de leurs obligations de relogement en cas d'interdiction à l'habitation, pour les relogements qu'elle réalise sur son contingent de réservation de logements sociaux.

Le pôle parisien de lutte contre l'habitat indigne (PPLHI) institué le 28 mai 2013 constitue désormais l'instance de coordination d'actions thématiques et/ou transversales. Les 3 autorités administratives de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) à Paris (maire de Paris, préfet de Paris et préfet de police) en sont membres, ainsi que la magistrate référente LHI du Parquet, appuyée depuis avril 2014 par l'unité de lutte contre l'habitat indigne (ULHI), dont la mission est de procéder aux enquêtes de police diligentées par le Procureur de la République, dans le cadre du volet pénal de la LHI et de la lutte contre les marchands de sommeil.

Un comité de pilotage consacré aux immeubles à risques (ou dangereux), associant l'ensemble des autorités administratives susvisées et parties prenantes de la LHI à Paris, dont le Parquet, la société de requalification des quartiers anciens (Soreqa) et les services sociaux, se réunit régulièrement (bimensuellement) sous l'égide de la Ville (DLH). Il s'agit d'une instance décisionnelle actant des plans d'actions administratifs, juridiques et opérationnels à mettre en œuvre pour traiter chaque adresse problématique.

#### **Action à lancer**

- « Toilettage » du stock des anciens arrêtés d'insalubrité non suivis d'effet (480 arrêtés antérieurs au 31 décembre 2012) dans le cadre du PPLHI et priorisation des mesures d'office. Parallèlement, traitement du flux des nouveaux arrêtés d'insalubrité, tant en terme de contrôle de la mise en œuvre des mesures prescrites, que d'exécution des mesures d'office dans les logements comme en parties communes par la Ville de Paris, dès lors que les propriétaires n'exécutent pas l'arrêté préfectoral, afin de permettre la réalisation de ces travaux et d'assurer la protection des occupants.
- Articulation constante des dispositifs opérationnels et de l'action coercitive (arrêtés d'insalubrité rémédiabiles et irrémédiables) pour un traitement plus efficace de l'insalubrité. Développée dans le cadre du dispositif OAH2 depuis novembre 2007 et poursuivie dans le cadre de l'OAH3, cette démarche est généralisée à l'ensemble des autres dispositifs (OPAH – se reporter à la fiche 4.2.1 pour plus de détail sur ces dispositifs).
- Mobilisation de la substitution financière de la Ville de Paris aux seuls copropriétaires défaillants lorsqu'un immeuble est frappé par un arrêté préfectoral d'insalubrité en parties communes.
- L'aide spécifique et dérogatoire de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) aux collectivités réalisant des travaux d'office et/ou se substituant aux seuls copropriétaires défaillants, sera mobilisée par la Ville. Le montant de cette aide est de 50 % du montant (HT) de la dépense subventionnable.
- Recouvrement de l'indemnité de relogement par la puissance publique auprès des propriétaires ne satisfaisant pas à l'obligation de relogement de leurs locataires à la suite d'une interdiction à l'habitation ou d'une cessation d'occupation pour les immeubles d'habitation, ou encore d'un arrêté de fermeture pour les hôtels meublés. Dans le cas où le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, la Ville procède au recouvrement de l'indemnité égale à un an de loyer prévisionnel du fait du relogement des locataires sur le contingent municipal. Cette action implique une coordination étroite entre les services de la préfecture de police, de la préfecture de Paris et de la Ville.
- Dénonciation de toute situation de mise en danger des personnes ou de non-

	<p>respect de la loi auprès du Procureur de la République.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parallèlement, mobilisation du dispositif coercitif visant à l'éradication des termites sur l'ensemble du territoire communal, permettant d'enjoindre aux propriétaires de réaliser des diagnostics de présence de ces insectes xylophages et le cas échéant les travaux d'éradication nécessaires, et à défaut de se substituer aux propriétaires défaillants après autorisation du président du tribunal de grande instance.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Ville de Paris  <b>Maitre d'œuvre</b> : Ville de Paris  <b>Partenaires associés</b> : Préfecture de Paris (DRIHL), ARS, Préfecture de Police, Anah.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.1.5.1. Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de mainlevée pris au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 4.1.5.2. Nombre de mise en demeure de réaliser des travaux à 1 mois effectuées au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 4.1.5.3. Nombre d'opérations de travaux d'office et de substitution effectuées au cours de l'année N.</li> </ul>

### Action 4.1.6. Mieux réguler et améliorer le parc d'hôtels meublés parisiens

<b>Contexte</b>	<p>Les hôtels meublés constituent une forme d'habitat spécifique à Paris, dont la salubrité et la sécurité doivent demeurer une priorité à l'avenir pour la puissance publique. C'est la raison pour laquelle l'approche préventive engagée dès 2007 à travers la création d'un observatoire permanent des hôtels parisiens pratiquant l'hébergement social, dont des hôtels meublés, devra se poursuivre pour mieux connaître ce parc et observer son évolution dans le temps. Parallèlement, la surveillance et les actions coercitives portant sur les hôtels meublés devront être poursuivies par la Préfecture de Police, en lien avec le pôle parisien de lutte contre l'habitat indigne (PPLHI). Les situations les plus graves relevant de l'habitat indigne et/ou d'agissements de marchands de sommeil justifieront la mobilisation du volet pénal de la lutte contre l'habitat indigne. Au plan incitatif, un hôtelier de bonne foi pourra, sous conditions, être accompagné dans la réalisation de travaux de mise aux normes (sécurité-incendie, règlement sanitaire départemental, insalubrité, lutte contre le risque saturnin, accessibilité), d'amélioration du confort ou de respect des normes de décence, dans le cadre de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHM).</p> <p>La Ville de Paris poursuit une action résolue sur ce parc, en partenariat étroit avec la Préfecture de Police de Paris, seule compétente pour le contrôle de ces hôtels, pour mettre fin aux situations d'indignité et améliorer la qualité de ces établissements aussi bien en termes de sécurité que de confort, grâce au déploiement d'une série de dispositifs complémentaires aux mesures coercitives de police administrative. Ces actions conjuguées portent leurs fruits : au 1<sup>er</sup> septembre 2014, sur 673 hôtels pratiquant l'hébergement social, 49 faisaient l'objet d'un avis défavorable à l'exploitation, contre 154 sur 844 au 1<sup>er</sup> octobre 2010. Toutefois une partie des hôtels meublés parisiens en fonctionnement demeure en mauvais état. Les travaux de mise aux normes de sécurité sont nécessaires dans nombre de cas et surtout, très souvent, des travaux de mise en décence et d'amélioration du confort y seraient souhaitables.</p>
<b>Objectif</b>	Assurer la mise aux normes et améliorer le confort et la décence du parc d'hôtel meublés parisiens
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Après l'opération d'amélioration programmée des hôtels meublés - OPAHM, dispositif expérimental mis en place en 2007, la Ville a pérennisé, au travers de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé, un dispositif visant à aider les hôteliers à effectuer les travaux de mise aux normes nécessaires dans leur établissement. Par ce dispositif, l'Anah et la Ville de Paris proposent aux hôteliers de subventionner une partie des travaux de remise aux normes de l'hôtel en échange d'un conventionnement pour une durée de 9 ans d'au moins 30% des chambres et du plafonnement du montant des redevances (jusqu'à 750 euros mensuel). Les chambres conventionnées sont réservées aux ménages orientés par les services sociaux de la Ville de Paris ou les opérateurs sociaux de l'Etat. Le montant maximum de la redevance est négocié en fonction des prestations hôtelières et du montant de la subvention.</p> <p>Néanmoins, cette expérience montre que le dysfonctionnement du marché de l'hébergement hôtelier et ses spécificités (profil des exploitants...) rendent difficile toute action incitative à l'amélioration des conditions d'hébergement au-delà du simple respect des normes de sécurité et salubrité. En effet, le déséquilibre entre l'offre et la demande d'hébergement conduit à la hausse du niveau général des prix pratiqués, ce qui n'incite pas les hôteliers à développer la qualité de leur offre.</p> <p>Par ailleurs, en complément des actions d'incitation à l'amélioration des hôtels meublés, 123 hôtels ont été transformés en près de 1870 logements sociaux depuis 2001.</p> <p>En outre, une collaboration étroite s'est développée entre les services de la Ville et de la Préfecture de Police de Paris qui a permis notamment d'identifier les établissements justifiant une appropriation publique dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SOREQA. La collaboration s'est enrichie d'un partage d'expérience et de savoirs</p>

faire acquis dans le domaine des immeubles d'habitation pour l'expertise technique nécessaire à l'exercice de la police spéciale de l'insalubrité dans les hôtels meublés.

L'état des hôtels meublés fait par ailleurs l'objet d'un suivi mensuel par l'intermédiaire d'un observatoire dédié. Ces hôtels sont signalés aux services et opérateurs sociaux de l'Etat et de la Ville pour qu'ils n'y aient plus recours tant que la situation en matière de sécurité, de salubrité ou de risque saturnin ne s'est pas rétablie. Ces dispositions permettent non seulement d'assurer la sécurité des publics pris en charge par les services sociaux mais aussi, en privant les hôteliers des recettes liées à ces hébergements, d'exercer une incitation à la mise aux normes de ces établissements, en venant ainsi en appui des mesures coercitives de la Préfecture de Police.

Enfin, le Département de Paris vient de confier à un opérateur unique, le Samu Social, la mission de réservation, négociation des tarifs et de contrôle de la qualité des prestations hôtelières de façon à peser sur les prix et à faire réaliser par les hôteliers les travaux nécessaires d'amélioration du confort et de la décence.

#### **Actions à poursuivre**

- Maintenir la possibilité d'aides financières et d'une assistance aux propriétaires / exploitants décidés à améliorer la sécurité, la décence ou le confort de leur établissement :
  - Dans le cadre de l'OAHD<sub>3</sub>, un nouveau dispositif d'accompagnement souple et sélectif a été mis en place, pour les hôteliers adhérant à une démarche incitative à la réalisation de travaux de mise aux normes et d'amélioration du confort, sur la base d'un marché à bons de commande confié à un opérateur. Ce dispositif sera reconduit lors de la mise en place de l'OAHD<sub>4</sub>.
  - Un Programme d'Intérêt Général (PIG) Hôtels Meublés a été mis en place depuis 2010 pour assurer le subventionnement de ces travaux.
- Poursuivre les procédures coercitives et pénales en direction des propriétaires / exploitants d'hôtels meublés dégradés et notamment les marchands de sommeil :
  - Poursuivre le partenariat engagé avec la Préfecture de Police de Paris depuis 2009 visant à identifier, à l'occasion de visites au titre de la sécurité incendie et du règlement sanitaire départemental, les hôtels meublés susceptibles de relever d'une procédure de police spéciale de l'insalubrité.
  - Poursuivre l'action pénale contre les exploitants qui ne respecteraient pas le droit des occupants, notamment grâce à la coordination des services de la Préfecture de police de Paris, du Parquet du Tribunal de grande instance de Paris (TGI) et de la Ville de Paris déjà mise en place, et en lien avec l'Espace Solidarité Habitat.
  - Etudier avec la Préfecture de Région et la Préfecture de Police de Paris les conditions d'une meilleure prévention du risque saturnin dans le parc ancien, notamment la possibilité de demander la réalisation systématique par le propriétaire, ou à défaut par l'Etat, d'un diagnostic plomb dans les hôtels accueillant des enfants.
- Poursuivre l'acquisition d'hôtels meublés dégradés sans perspective d'amélioration, y compris par voie d'expropriation :
  - Pour les hôtels occupés récalcitrants aux arrêtés préfectoraux d'injonction de travaux ou de fermeture administrative, engager une procédure d'expropriation et reloger les occupants dans le cadre de la concession d'aménagement insalubrité confiée à la société publique locale d'aménagement SOREQA.
  - Certains établissements vétustes, voire insalubres, pourront également être acquis par ailleurs au moyen du droit de préemption urbain (DPU) à l'occasion de leur cession.
  - Veiller à ce que les modalités d'évaluation du coût d'éviction des fonds de commerces des hôtels meublés dégradés soient conformes aux évolutions législatives (prise en compte des coûts des travaux de mise

	<p>aux normes venant en déduction de la valeur du fonds de commerces).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etudier la possibilité de convertir en véritables hôtels sociaux, après acquisition publique, un certain nombre d'hôtels mis en vente.</li> <li>▪ Contribuer à la création d'un observatoire métropolitain des hôtels meublés, en partageant l'expérience de l'observatoire parisien, pour améliorer la coordination des différents acteurs intervenant dans le cœur de l'agglomération et éviter notamment les effets de report de l'activité des marchands de sommeil d'une commune à l'autre.</li> <li>▪ Faire évoluer le contenu de cet observatoire, en liaison avec les partenaires et les utilisateurs (définition des besoins, puis développements informatiques).</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	L'acquisition des établissements vétustes au moyen du DPU sera financée au budget général du compte foncier de la Ville de Paris
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage:</b> Ville de Paris (DASES, DLH), Préfecture de Police</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Préfecture, SOREQA, Parquet de Paris, Espace Solidarité Habitat</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.1.6.1. Nombre d'hôtels référencés dans l'Observatoire des hôtels meublés utilisés à des fins d'hébergement social au 31 décembre de l'année N : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hôtels utilisables</li> <li>○ Hôtels non utilisables.</li> </ul> </li> </ul>

### Action 4.1.7. Poursuivre la démarche d'amélioration de la connaissance du parc privé

<b>Contexte</b>	Pour utiliser au mieux les fonds disponibles et réaliser les interventions les plus appropriées sur les immeubles qui en ont réellement besoin, la Ville de Paris doit développer et maintenir une connaissance précise et détaillée du parc de logements.
<b>Objectif</b>	Améliorer la connaissance du parc privé pour cibler les interventions de la collectivité et faire émerger la dimension métropolitaine des enjeux en matière de logement
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>L'Observatoire du logement et de l'habitat de Paris, créé en 2005, constitue un cadre associant différents partenaires (Ville de Paris, Préfecture de Paris, bailleurs sociaux, AORIF, IAU, Apur) pour mener des études sur le thème du logement et assurer un suivi des principales données chiffrées sur ce thème. Son programme de travail est défini chaque année pour tenir compte des besoins en matière d'études, d'analyse et de statistiques de la collectivité parisienne.</p> <p>La Ville de Paris s'est également dotée d'outils de suivi à visée opérationnelle sur deux thèmes : l'habitat indigne et les hôtels meublés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un outil de prévention de la dégradation du bâti a été mis au point en 2008 pour identifier, à partir de l'analyse croisée de différents indicateurs de « risques », les immeubles privés les plus fragiles, susceptibles de verser dans la spirale de l'insalubrité. L'enjeu est d'orienter par un ensemble de présomptions statistiques les contrôles de terrain opérés par les services techniques, favorisant une intervention administrative aussi précoce que possible. La liste d'immeubles est actualisée chaque année.</li> <li>▪ L'Observatoire des hôtels pratiquant de l'hébergement social a été mis en place en 2007 et recense tous les hôtels meublés et les hôtels de tourisme (0, 1 et 2 étoiles) qui accueillent une clientèle sociale. Il a été créé pour mettre en commun les données de la Préfecture de Police et la Préfecture de Paris sur les hôtels meublés afin d'indiquer, tous les mois, aux travailleurs sociaux les établissements dangereux ou insalubres.</li> </ul> <p><b>Action à lancer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lancer de nouvelles études sur le parc privé, dans le cadre de l'Observatoire du logement et de l'habitat de Paris, qui devront intégrer une dimension métropolitaine.</li> <li>▪ Examiner les modalités d'extension d'un outil de prévention de la dégradation du bâti aux communes métropolitaines qui sont concernées par une problématique de dégradation du bâti.</li> <li>▪ Examiner la possibilité d'étendre le champ de l'outil de suivi des hôtels meublés mis en place à Paris aux communes de la métropole qui sont concernées pour éviter notamment les effets de report.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Le budget varie en fonction des études réalisées, certaines pouvant notamment donner lieu à des recueils de données onéreux.
<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage: Ville de Paris, communes d'Ile-de-France Partenaires associés : Atelier parisien d'urbanisme (Apur), Préfecture de Paris
<b>Suivi</b>	Ville de Paris <b>Indicateur de suivi</b> : Bilan qualitatif.

**Objectif 2.** Améliorer la qualité environnementale du parc d'habitat privé parisien

**Action 4.2.1.** Inciter aux travaux d'amélioration de la performance énergétique et de la qualité environnementale des immeubles parisiens d'habitat privé, grâce aux OPATB et au Plan « 1000 immeubles »

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Le changement climatique et la raréfaction des énergies fossiles imposent une diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Adopté par le Conseil de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007, le Plan Climat de Paris a été révisé et est devenu le Plan Climat Energie en 2012. Il définit les objectifs et les actions à mener en matière de lutte contre le changement climatique. Il apparaît que la rénovation et l'isolation des logements du parc privé ancien doivent être au centre de l'action publique.</p> <p>Près de 243 000 logements privés se trouvent dans des immeubles construits après-guerre et avant la généralisation de l'application de la première réglementation thermique (1940 et 1981).</p> <p>Le dispositif d'éco-prêt à taux zéro de l'Etat pour la rénovation énergétique des immeubles d'habitation s'est peu développé sur Paris jusqu'à présent en raison, notamment, de son inadaptation aux spécificités des copropriétés et à la complexité des mécanismes de décision en copropriété.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Améliorer la qualité environnementale des immeubles d'habitation privés en favorisant la réduction des consommations énergétiques, la végétalisation du bâti, le développement des mobilités douces, et en améliorant la gestion de l'eau et celle des déchets.</p> <p><b>Objectif chiffré :</b> Réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du parc de logements privés à l'horizon 2020. Le taux de 25 % correspond à l'objectif global fixé par la Ville de Paris qui se veut plus ambitieuse que l'objectif de 20 % en 2020 et que celui du facteur 4 en 2050.</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Pour améliorer les performances thermiques dans le parc de logements privés, la Ville de Paris a mis en place quatre dispositifs expérimentaux : le programme d'intérêt général (PIG) « Copropriétés Objectif Climat » (PIG COC) en février 2008, l'opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) du 13<sup>e</sup> arrondissement en novembre 2009, l'OPAH Développement Durable et Economies d'Energie 2d2e (autour de la place de la République) en septembre 2012, l'opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) du 19<sup>e</sup> arrondissement en février 2014. Les deux derniers dispositifs comprennent, outre l'objectif premier d'amélioration des performances thermiques, un objectif plus large d'amélioration de la qualité environnementale.</p> <p>Le PIG « Copropriétés Objectif Climat », instauré pour une durée de 3 ans puis prolongé jusque fin 2014, vise à favoriser dans le parc privé les travaux permettant des économies d'énergie (isolation thermique, remplacement des fenêtres, etc.). Le dispositif est ouvert à l'ensemble des copropriétés parisiennes qui souhaitent s'engager dans un projet global de rénovation énergétique. Les copropriétés ont la possibilité de bénéficier du financement d'un diagnostic énergétique approfondi à hauteur de 70 % de son montant hors taxes. Des conseillers spécialisés les accompagnent tout au long de leur démarche. Au 1<sup>er</sup> juin 2010, des contacts ont été pris avec environ 500 copropriétés (soit 46 000 logements) dont plus de 210 ont adhéré au dispositif et envisagent de réaliser un bilan énergétique simplifié (soit 30 000 logements), et plus de 120 se sont lancées dans un diagnostic énergétique approfondi de leur patrimoine.</p> <p>Le fonctionnement des copropriétés au rythme des assemblées générales de copropriétaires cadence l'avancement des projets de rénovation énergétique. Chaque décision (réalisation d'un diagnostic, choix d'une maîtrise d'œuvre, réalisation de travaux, etc.) est soumise au vote. Aussi, le délai entre le premier contact avec la copropriété et la réalisation des</p>

premiers travaux est *a minima* de 3 ans dans le cadre de ce dispositif. Par ailleurs, les contraintes réglementaires sur la mise aux normes des ascenseurs font que nous traversons une période de faible solvabilité des copropriétés.

Néanmoins, les premiers travaux votés sont encourageants. Des copropriétés ont fait le choix de travaux ambitieux (isolation par l'extérieur, achat groupé de menuiseries, remplacement de chaudières, etc.) et se révèlent capables de s'engager dans une logique de rénovation énergétique cohérente.

L'OPATB du 13<sup>e</sup> arrondissement a été lancée quant à elle pour une durée de 5 ans. Elle constitue, au niveau national, le premier dispositif opérationnel de cette ampleur destiné à réduire la consommation énergétique d'immeubles privés énergivores et donc les factures énergétiques de leurs occupants. Cette opération concerne environ 330 immeubles du 13<sup>e</sup> arrondissement construits entre 1940 et 1981. Un opérateur spécialisé dans l'habitat, épaulé par un bureau d'étude thermique, accompagne les propriétaires qui souhaitent s'engager dans une démarche d'économie d'énergie sur leur patrimoine bâti. La Ville de Paris finance intégralement la réalisation d'un diagnostic énergétique approfondi.

L'OPAH 2<sup>de</sup> a été lancée en septembre 2012 pour une durée de 4 ans. Elle concerne un périmètre centré sur la place de la République comprenant 600 immeubles répartis sur les 3<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements. Cette OPAH est basée sur le principe innovant de l'appel à candidature : les copropriétés sélectionnées peuvent bénéficier de diagnostics et prestations gratuites pour les aider à définir leur projet le plus opérationnellement possible (diagnostics globaux et environnementaux, mission d'architecte conseil, étude d'extension).

L'OPATB 19<sup>e</sup> a été lancée en septembre 2014 pour une durée de 6 ans. Elle concerne l'ensemble des immeubles d'habitat privé du 19<sup>e</sup> arrondissement, soit un potentiel de 1 700 immeubles.

Les actions menées par la Ville de Paris s'intègrent donc dans une logique d'apprentissage : d'une part les périmètres des opérations croissent, d'autre part les thématiques traitées se diversifient.

Au plan de la connaissance du bâti, la Ville de Paris a réalisé un important travail de thermographie aérienne de l'ensemble des immeubles parisiens.

#### **Action à lancer et poursuivre**

- Concevoir et lancer en 2015 le Plan « 1 000 immeubles », dispositif visant à améliorer les performances thermiques et plus largement les qualités environnementales de 1000 « passoires thermiques » sur l'ensemble du territoire parisien, en accompagnant les copropriétaires par un opérateur spécialisé clairement identifié, en incluant des actions de repérage des ménages en situation de précarité énergétique, et en créant les outils financiers adaptés. Le ciblage des copropriétés les plus énergivores sera rendu possible par la création d'un observatoire des consommations énergétiques développé.
- Etudier la possibilité d'exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties les propriétaires de logements réalisant des travaux d'économies d'énergie, telle que prévue par l'article 1383-0 B du Code Général de Impôts.
- Assurer la transition entre le dispositif Copropriétés Objectif Climat et le futur plan « 1 000 immeubles ».
- Etudier l'opportunité d'un dispositif d'aide financière à la réalisation de travaux par la Ville de Paris sous la forme d'un prêt bonifié aux syndicats de copropriétés : le Prêt Paris Energie.
- Intégrer dans les courriers d'invitation et les arrêtés d'injonctions de sommation à effectuer un ravalement des informations relatives aux opérations en cours et aides existantes en matière de rénovation énergétique, et inciter les propriétaires à examiner la faisabilité d'une isolation par l'extérieur avant la mise en œuvre d'un ravalement lorsque l'architecture du bâtiment s'y prête.
- Améliorer la connaissance du parc privé de logements par la collecte auprès des

	<p>distributeurs et fournisseurs d'énergie de données relatives aux consommations d'énergie à la parcelle et par la réalisation d'enquêtes auprès des propriétaires (bailleurs et occupants) pour mieux identifier les caractéristiques des immeubles énergivores et les logiques patrimoniales dans ces immeubles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer l'identification des situations de précarité énergétique et faire le lien avec les travailleurs sociaux qui gèrent l'octroi des aides à la personne.</li> <li>▪ Evaluer les règles mises en place dans le cadre du PLU visant à faciliter la réalisation d'isolations thermiques par l'extérieur et dont l'application est conditionnée à une clause d'insertion harmonieuse dans le paysage et le cas échéant clarifier les conditions d'application de cette clause en fonction des types de bâti, secteurs géographiques et compétences des architectes des bâtiments de France.</li> <li>▪ Veiller à faciliter la mobilisation par les propriétaires privés de toutes les aides existantes en faveur du développement durable et des économies d'énergie, notamment en ce qui concerne les certificats d'économie d'énergie induits par l'action publique de la Ville de Paris.</li> <li>▪ Améliorer la sensibilisation du public et établir de nouvelles campagnes d'information.</li> <li>▪ Développer et formaliser un partenariat avec les chambres syndicales (FNAIM, UNIS) ainsi que les associations de copropriétaires (ARC).</li> <li>▪ Faciliter le déploiement des compteurs « intelligents » pour l'électricité et des compteurs individuels d'eau afin d'aider les Parisiens à mieux maîtriser leur consommation et d'éviter les effets délicats des régularisations de charges annuelles.</li> <li>▪ Renforcer le partenariat avec la Région Ile-de-France sur ces différents dossiers.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 4.1.1
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maitrise d'œuvre :</b> Ville de Paris</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Agence parisienne du climat, ADEME, Anah, opérateurs de l'habitat, Région Ile-de-France, FNAIM, UNIS, ARC, CDC, SEM Posit'IF</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH), Agence parisienne du Climat</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b> Pour chacun des dispositifs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.2.1.1. Nombre de copropriétés qui ont fait établir un diagnostic / un audit énergétique, dans le cadre de l'OPATB ou du dispositif "Copropriétés : Objectif Climat!", puis du Plan « 1000 immeubles », au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 4.2.1.2. Nombre de copropriétés qui ont voté des travaux dans le cadre de l'OPATB ou du dispositif "Copropriétés : Objectif Climat", puis du Plan « 1 000 immeubles », au cours de l'année N.</li> </ul>

**Action 4.2.2. Renforcer les actions de sensibilisation  
auprès du public avec l'Agence parisienne du Climat  
et inciter les propriétaires à entrer dans une  
démarche de rénovation énergétique**

<b>Contexte</b>	Les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur résidentiel sont fortement dépendantes des habitudes des habitants, de leur degré de sensibilisation aux questions environnementales et de leur plus ou moins grande propension à engager des travaux de rénovation thermique dans leur logement et/ou leur copropriété. Le respect des objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie doit donc passer également par la mise en place d'outils de communication et de sensibilisation. Ces derniers doivent notamment mettre en valeur l'intérêt économique des propriétaires à rénover leur patrimoine. L'Etat a souhaité la mise en place nationale d'un guichet unique pour l'orientation et l'information des ménages qui souhaitent s'engager dans une démarche d'économie d'énergie, décliné sous la forme de Points Rénovation Info Service (PRIS) à l'échelle locale.
<b>Objectif</b>	Faire évoluer les habitudes des habitants en matière de consommation d'énergie et les orienter au mieux vers les dispositifs adaptés à leurs démarches
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Créée à l'initiative de la Ville de Paris en 2010 dans le cadre de son plan Climat, l'Agence Parisienne du Climat (APC) est une association loi 1901, indépendante et multi-partenariale. Elle a ouvert ses portes en janvier 2011 avec pour vocation de promouvoir la sobriété énergétique, accompagner le changement des comportements, développer les énergies renouvelables et aider à l'engagement concret dans la lutte contre le changement climatique, notamment dans le domaine du logement.</p> <p>L'APC anime un ensemble de copropriétés pilotes en s'appuyant sur les dispositifs d'aide nationaux et locaux, notamment via les subventions disponibles dans le cadre du dispositif « Copropriétés Objectif Climat ». Elle constitue aussi un des PRIS pour le territoire parisien et joue un rôle moteur pour la mise en place d'une plateforme locale de la rénovation énergétique.</p> <p><b>Action à lancer et poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lancement de nouvelles campagnes d'information pour sensibiliser l'ensemble des copropriétés à la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation thermique ;</li> <li>▪ Dans les mairies d'arrondissement et conseils de quartiers, prévoir des réunions d'information et des cycle de formations en direction des Parisiens et mettre en place des partenariats avec la FNAIM, l'ARC et l'UNIS pour informer et former les professionnels de l'immobilier et les présidents de conseil syndical ;</li> <li>▪ Réalisation par l'Agence parisienne du climat d'une plateforme interactive en direction des propriétaires parisiens pour mêler sensibilisation, formation et démarche opérationnelle, notamment par l'élaboration d'une boîte à outils en ligne distinguant les acteurs et actions selon l'état d'avancement de la démarche de réhabilitation et les types de bâtiment (premier contact, bilan énergétique simplifié en ligne, plan de travaux ou simulations financières, etc.) ;</li> <li>▪ Création d'une newsletter et d'un forum participatif pour les Parisiens mobilisés autour des questions environnementales ;</li> <li>▪ Mise en place d'une plateforme locale de la rénovation énergétique dans le cadre de l'appel à projets lancé par l'ADEME et la Région Île-de-France, dans le prolongement de la mise en place du PRIS ;</li> <li>▪ Association de l'APC à la mise en œuvre du plan « 1000 immeubles » afin de mobiliser un réseau d'acteurs pertinents (entreprises, partenaires institutionnels, opérateurs de l'habitat privé...).</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Estimation coût total en engagements : 1,2 M€ Subvention annuelle de 200k€/ an à l'ADEME pour le fonctionnement de l'Agence parisienne du climat

<b>Partenaires</b>	Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre : Ville de Paris  Partenaires associés : Agence parisienne du Climat, APUR, ADEME, ARENE, représentants des copropriétés, FNAIM, UNIS, ARC, SEM Posit'IF
<b>Suivi</b>	Ville de Paris (DLH).  <b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.2.3.1 Nombre de personnes entrées en contact avec un conseiller info-énergie, au cours de l'année N</li> <li>▪ Bilan qualitatif.</li> </ul>

**Objectif 3.** Poursuivre la requalification du parc social et améliorer sa performance environnementale

### Action 4.3.1. Promouvoir un haut niveau de performance environnementale lors de la réhabilitation de logements sociaux

<p><b>Contexte</b></p>	<p>Le changement climatique et la raréfaction des énergies fossiles imposent une diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre. Le Plan Climat Energie de Paris a été adopté par le Conseil de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Il définit les objectifs et les actions à mener en matière de lutte contre le changement climatique. Parallèlement, les problématiques liées à la biodiversité et à la place de la nature en ville ont pris une importance grandissante et la Ville de Paris a développé ses différents objectifs en la matière dans un plan biodiversité, adopté au Conseil de Paris du 15 novembre 2011. Pour être exemplaire, la Ville doit jouer un rôle incitatif pour l'ensemble des bâtiments implantés sur son territoire et en particulier pour le parc social placé sous sa responsabilité en tant qu'autorité départementale.</p> <p>Paris compte près de 235 000 logements sociaux familiaux gérés par des bailleurs sociaux. Ces logements ont été construits à différentes époques, ce qui explique que leurs niveaux de performance thermique sont variables. La consommation énergétique moyenne d'un logement social (chauffage et eau chaude) est de 207 kWh/m<sup>2</sup> hab / an. La majorité du parc de logement social est en étiquette énergétique E et D. Les émissions de gaz à effet de serre sont de 36 kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>hab/an.</p> <p>Les réhabilitations du parc social bénéficiaient jusqu'en 2009 de financements et de subventions PALULOS. L'Etat a mis un terme à ces financements auxquels se sont substitués différents prêts, notamment l'éco-prêt de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) à taux bonifié, destiné au financement des travaux de rénovation énergétique. Compte tenu du coût élevé de ces travaux et de la détermination de la Ville de Paris à accélérer la mise en œuvre du Plan Climat Energie tout en poursuivant la réhabilitation « classique » du parc social, la Ville de Paris a décidé de financer de manière significative les travaux de rénovation, notamment thermique, et d'amélioration de la qualité de service des logements.</p>
<p><b>Objectif</b></p>	<p>Améliorer les performances énergétiques et environnementales des logements sociaux parisiens.</p> <p>Réhabiliter d'ici 2020, conformément aux objectifs fixés par le Plan Climat, 25 % du parc de logements appartenant aux bailleurs sociaux, en commençant par les plus énergivores, pour réduire de 30 % les émissions de gaz à effet de serre du parc social. Cela se traduit pour le parc social par la rénovation thermique d'au moins 4 500 logements par an. Ces logements doivent être rénovés d'une manière pérenne et cohérente. Les programmes de travaux engagés portent sur l'ensemble des caractéristiques énergétiques du bâti, de l'enveloppe aux énergies renouvelables en passant par les systèmes climatiques. Ainsi, une étude de faisabilité devra être réalisée systématiquement avant chaque opération de réhabilitation du parc social afin de développer les énergies renouvelables dans le respect des objectifs du Plan Climat. La rénovation énergétique doit notamment s'attacher à l'amélioration du confort d'été des logements et participer à la politique d'adaptation du territoire parisien au changement climatique.</p> <p>Pour la mise en œuvre de cette ambition, il conviendra de porter une attention particulière à la problématique du traitement de l'amiante (obligations renforcées en 2011-2012), qui rend les projets de rénovation plus longs, complexes et coûteux pour les opérateurs. Il conviendra donc de les accompagner dans cet effort supplémentaire pour maintenir les ambitions élevées du Plan Climat Energie (subventions, formation et organisation de la profession de diagnostiqueurs, accompagnement dans le montage des opérations...).</p>
<p><b>Mise en œuvre</b></p>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Les financements en rénovation Plan Climat Energie ont été mis en place en 2008 par la Ville de Paris et leur octroi est soumis au respect des conditions de performance énergétique décrites dans la circulaire annuelle de financement de la Ville de Paris.</p>

	<p>Sur la période 2009-2013, 22 472 logements ont bénéficié d'un financement au titre de la rénovation Plan Climat. Ces opérations de rénovation énergétique devraient générer à terme 222 GWhep/an d'économie d'énergie et permettre la non-émission de 39 kg éq CO<sub>2</sub> / an de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Action à lancer et poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la connaissance technique du parc social</li> <li>▪ Assurer une meilleure programmation prévisionnelle à long terme</li> <li>▪ Financer en priorité les opérations efficaces et les opérations dans les immeubles dans lesquels des situations ou des risques de précarité énergétique auront été préalablement repérés par les bailleurs sociaux via leurs démarches d'accompagnement social »</li> <li>▪ Favoriser la mobilisation de tous les financements autres que les subventions de la Ville de Paris (3e ligne de quittance, prêt CDC, déduction de TFPB...)</li> <li>▪ Suivre, analyser et adapter les conditions encadrant les aides aux opérations de réhabilitation du parc social</li> <li>▪ Favoriser la mutualisation d'expériences entre bailleurs</li> <li>▪ Encourager la mise au point de plans stratégiques énergétiques chez les bailleurs sociaux mêlant investissements lourds, opérations de gros entretien et de grosses réparations, optimisation de l'entretien courant et accompagnement des locataires</li> <li>▪ Contribuer à évaluer les nouvelles règles du PLU visant à faciliter la réalisation d'isolations thermiques par l'extérieur</li> <li>▪ Contribuer à sensibiliser les Parisiens à l'importance de l'amélioration énergétique, en incitant les bailleurs sociaux à communiquer, notamment par voie d'affichage (Campagne Display), sur les consommations énergétiques des immeubles de leur parc et à valoriser les actions d'amélioration énergétique accomplies</li> <li>▪ Vérifier que les travaux menés par les bailleurs sociaux permettent bien de réaliser les économies d'énergie annoncées aux locataires</li> <li>▪ Prendre en compte les enjeux de l'adaptation au changement climatique, notamment l'amélioration du confort d'été et la diminution de l'effet d'îlots de chaleur urbains en étudiant systématiquement la solution la plus pertinente au regard du contexte de l'opération (plan de végétalisation, développement d'énergies renouvelables,...). De manière globale, la mandature vise un objectif de 100ha de toitures ou murs végétalisés dans Paris, tous types de bâtiments confondus ;</li> <li>▪ Développer l'approche intégrée de la rénovation en traitant l'ensemble des enjeux de performance environnementale des bâtiments.</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Estimation du coût total en engagements : 260 M€ pour la période 2011-2016 (122 M€ ayant déjà été engagés sur 2011-2013).
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre :</b> Ville de Paris / Bailleurs sociaux</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Région, AORIF, bailleurs sociaux, CDC, Agence parisienne du Climat, Natureparif.</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.3.1.1. Nombre total de logements sociaux dans les opérations de réhabilitation financées au titre de la rénovation Plan Climat Energie (y compris rénovation progressive) au cours de l'année N</li> <li>▪ Indicateur 4.3.1.2. Energie totale économisée en MWh, dans le cadre des opérations de réhabilitation financées au titre de la rénovation Plan Climat Energie (y compris rénovation progressive) au cours de l'année N.</li> </ul>

### Action 4.3.2. Poursuivre la mise en œuvre d'exigences environnementales dans la production de nouveaux logements sociaux

<b>Contexte</b>	<p>Le changement climatique et la raréfaction des énergies fossiles imposent une diminution des consommations énergétiques et des émissions de GES et une adaptation aux évolutions climatiques à venir. Le Plan Climat de Paris a été adopté par le Conseil de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Il définit les objectifs et les actions à mener en matière de lutte contre le changement climatique. Au-delà du plan de réhabilitation des logements sociaux engagé, la Ville doit impulser une démarche de Haute Qualité Environnementale sur l'ensemble des programmes de nouveaux logements sociaux issus de construction neuve ou de réhabilitation lourde, en adoptant une approche globale de la performance environnementale du bâti.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Limiter l'impact environnemental des nouveaux logements financés via un objectif d'autosuffisance énergétique et de neutralité carbone des immeubles construits et favoriser la résilience des nouveaux bâtiments face aux évolutions climatiques.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action en cours</b></p> <p>Le Plan Climat a fixé des objectifs de consommation énergétique pour la production de logements sociaux. Ces conditions s'appliquent aux programmes dont l'étude a commencé après le vote du Plan Climat. La méthode aujourd'hui retenue pour le calcul de la consommation énergétique est celle de la réglementation thermique 2012. Dans le cas où les objectifs seraient hors d'atteinte pour des raisons techniques ou économiques, une étude réalisée par un BET indépendant devra établir les raisons qui ont conduit à des objectifs moins ambitieux.</p> <p>Pour les constructions neuves, le bailleur s'engage à atteindre une consommation énergétique de 50 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an en énergie primaire et devra mettre en œuvre dans la mesure du possible des énergies renouvelables permettant de couvrir environ 40% des besoins en eau chaude sanitaire. La certification exigée est <i>Habitat et Environnement option Performance</i> de Cerqual. L'opération doit obtenir le label <i>Effinergie +</i>.</p> <p>La RIVP, Paris Habitat et la SIEMP ont livré les premières opérations <i>BBC</i> et lancé les premiers projets d'« habitat passif ». Par ailleurs, les cahiers des charges de cession des terrains en ZAC peuvent aller au-delà de cet objectif à l'instar de l'opération d'aménagement Clichy-Batignolles.</p> <p>Pour les acquisitions-réhabilitations, quand les immeubles sont libres d'occupation, le bailleur s'engage alors à se rapprocher, voire atteindre, une consommation énergétique de 80 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an en énergie primaire. Dans les autres cas, le bailleur s'efforce de se rapprocher de cet objectif tout en tenant compte des contraintes liées notamment à l'occupation des bâtiments et aux éventuels enjeux patrimoniaux. La certification exigée est <i>Patrimoine Habitat et Environnement label</i> de Cerqual. L'opération doit obtenir le label <i>BBC rénovation 2009</i> ou le label <i>HPR rénovation 2009</i>.</p> <p>Sur la période 2009-2013, 85 % des constructions et 61 % des réhabilitations sont conformes à ces objectifs, soit 75 % de l'offre nouvelle.</p> <p>En plus de ces objectifs précis en termes de consommation énergétique, les bailleurs sont soumis au respect d'un cahier des charges environnemental. Ce dernier précise les critères auxquels la Ville accorde une importance particulière et intègre des recommandations pour limiter l'impact environnemental des bâtiments (ex : maîtrise des consommations en eau, gestion des déchets, choix des matériaux, insertion des bâtiments dans l'environnement, réalisation d'un chantier à faibles nuisances, etc.).</p> <p>Les exigences de performance énergétique du Plan Climat pour une meilleure adaptation à la diversité du logement social (foyers, résidence, EHPAD, etc.) et aux typologies de bâtis rénovés ont par ailleurs été affinées.</p>

	<p><b>Action à lancer et poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte dans l'instruction des permis de construire, les nouveaux documents de diagnostics exigés (diagnostic thermique, étude de faisabilité énergétique, intégration des énergies renouvelables, etc.)</li> <li>▪ Mise en place d'instruments de suivi de la mise en application du cahier des charges environnemental</li> <li>▪ Mise en place d'une certification Plan Climat Energie Ville de Paris intégrant les critères environnementaux et permettant notamment d'assurer un meilleur suivi et contrôle des opérations depuis la conception jusqu'à la mise en exploitation</li> <li>▪ Soutenir le lancement par chaque bailleur social intervenant sur Paris d'une ou plusieurs opérations à énergie passive / énergie positive</li> <li>▪ Intégrer l'ensemble des aspects de la performance environnementale du bâti dans l'approche des projets à travers l'utilisation de matériaux et de techniques sobres en énergie, les circuits courts, un véritable plan de végétalisation des toitures et des façades et la création de jardins partagés,...</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Coût compris dans l'action 1.2.1
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre :</b> Ville de Paris / Bailleurs sociaux</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Aménageurs, Région Ile-de-France</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indicateur 4.3.2.1. Nombre de logements locatifs sociaux financés au cours de l'année N répondant aux objectifs de consommation énergétique fixés par le Plan Climat.</li> </ul>

### Action 4.3.3. Poursuivre le renouvellement urbain, notamment dans les quartiers prioritaires

<b>Contexte</b>	<p>La Ville de Paris a entamé dès 2002 un projet ambitieux de renouvellement urbain notamment de la couronne parisienne par le biais du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU).</p> <p>Onze sites d'habitat social sont inscrits dans le dispositif : Porte Pouchet (17<sup>e</sup>), Porte Montmartre – Porte de Clignancourt – secteur Porte des Poissonniers (18<sup>e</sup>), Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>), Bédier – Porte d'Ivry (13<sup>e</sup>), Plaisance - Porte de Vanves (14<sup>e</sup>), Porte des Lilas (20<sup>e</sup>), Paris Nord - Est (18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup>), Porte de Vincennes (12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>), ainsi que des quartiers enclavés : la Cité Michelet (19<sup>e</sup>), le quartier Saint-Blaise (20<sup>e</sup>) et les Olympiades (13<sup>e</sup>). 100 000 habitants sont concernés par le GPRU qui couvre 532 ha (1/20<sup>e</sup> de Paris).</p> <p>Certains secteurs (Pouchet- Montmartre- Clignancourt, Cité Michelet et Bédier) font l'objet de conventions financières conclues entre la Ville et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Le secteur de la Goutte d'Or (hors GPRU) fait également l'objet d'une convention financière similaire, les premières interventions sur ce secteur datent des années 1980. Une convention concernant le secteur Saint-Blaise a également été signée.</p> <p>La loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine prévoit le lancement d'un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), porté par l'ANRU, concernant les nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville, et s'inscrivant dans le cadre fixé par les contrats de ville 2015-2020.</p>
<b>Objectif</b>	<p>Mieux insérer les quartiers prioritaires dans la ville, notamment par une transformation du bâti existant (démolitions reconstructions, réhabilitations), par une intervention sur les espaces extérieurs (aménagement d'espaces publics, résidentialisation des espaces privatifs des ensembles de logements sociaux), par leur désenclavement et par l'introduction de programmes favorisant la diversité des fonctions (activités économiques ou commerciales) et la mixité sociale dans ces quartiers.</p>
<b>Mise en œuvre</b>	<p>L'amélioration du cadre urbain et de l'habitat qui constitue une part importante de l'action de renouvellement urbain, s'accompagne également de la création d'équipements, d'actions pour l'insertion sociale et économique des habitants et d'un soutien aux associations locales. En outre, pour les quartiers situés aux frontières de Paris, une coopération avec les communes riveraines est systématiquement engagée pour tisser des continuités urbaines et créer des dynamiques de développement cohérentes et partagées.</p> <p><b>Action en cours</b></p> <p>Diverses actions en matière de logement sont déjà engagées ou programmées dans les secteurs du GPRU (dont certains secteurs conventionnés ANRU) : il s'agit d'opérations de démolition-reconstruction, de réhabilitation, de résidentialisation, de production de nouveaux logements. Ces opérations déjà engagées seront pour la plupart achevées d'ici 2015. Les secteurs concernés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Goutte d'Or</li> <li>▪ Porte Pouchet - Porte de Saint-Ouen</li> <li>▪ Portes Montmartre – Clignancourt – Poissonniers</li> <li>▪ Cité Michelet</li> <li>▪ Bédier – Porte d'Ivry</li> <li>▪ Saint-Blaise</li> <li>▪ Les Olympiades</li> <li>▪ Porte des Lilas</li> <li>▪ Plaisance - Porte de Vanves</li> </ul> <p>Dans ces secteurs, 1 230 logements (essentiellement issus du parc social de fait privé) ont d'ores et déjà été démolis et 690 (pour la plupart de statut locatif social) le seront d'ici fin 2016, 590 logements sociaux ont été reconstruits et 1 190 le seront d'ici fin 2016, 400 logements ont été réhabilités et 3 730 le seront d'ici fin 2016.</p>

	<p><b>Action à lancer</b></p> <p>Il s'agit tout d'abord de mener à terme les actions de renouvellement urbain en cours, notamment dans le cadre du GPRU et du premier programme national de rénovation urbaine.</p> <p>De plus, la Ville de Paris souhaite que les quartiers suivants bénéficient des aides de l'ANRU dans le nouveau cadre du NPNRU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au titre des opérations d'intérêt national : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Porte de Bagnolet – secteur Python-Duvernois – Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>)</li> <li>○ Porte de Clignancourt – Porte des Poissonniers – secteur Charles-Hermite (18<sup>e</sup>)</li> <li>○ Secteurs Bédier – Oudiné-Chevaleret (13<sup>e</sup>)</li> </ul> </li> <li>▪ Au titre des opérations d'intérêt régional : la Goutte d'Or (18<sup>e</sup>), Orgues de Flandre (19<sup>e</sup>) et Saint-Blaise (20<sup>e</sup>).</li> </ul> <p>Certains bailleurs parisiens disposent d'un patrimoine hors de Paris confronté à des problématiques de renouvellement urbain. La Ville s'associera avec les collectivités concernées afin de faciliter le travail avec les bailleurs parisiens et de contribuer au renouvellement urbain des sites correspondants.</p>
<b>Budget prévisionnel</b>	Le budget dépend de l'issue réservée à la candidature parisienne au NPNRU
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage</b> : Ville de Paris (DU, DLH, DDCT), aménageurs et bailleurs sociaux</p> <p><b>Maitrise d'œuvre</b> : opérateurs, bailleurs sociaux</p> <p><b>Partenaires associés</b> : Etat, ANRU, Région</p>
<b>Suivi</b>	<p>Le suivi est assuré par l'Etat / ANRU et la Ville de Paris dans le cadre des conventions ANRU. Pour la Ville de Paris, le Secrétariat Général coordonne le pilotage de l'ensemble des projets GPRU.</p> <p><b>Indicateurs de suivi</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liste des sites de renouvellement urbain concernés par la fiche et état d'avancement (à l'étude, en cours, achevé) (partiellement, totalement)</li> <li>• Indicateur 4.3.3.1. Nombre de logements locatifs sociaux financés et réhabilités au cours de l'année N dans les secteurs de renouvellement urbain</li> <li>• Indicateur 4.3.3.2. Nombre de logements locatifs sociaux ayant fait l'objet de rénovation au cours de l'année N dans les secteurs de renouvellement urbain</li> </ul>

**Objectif 4.** Contribuer à une meilleure intégration et diffusion de l'approche environnementale dans le traitement du parc des logements parisiens

### Action 4.4.1. Promouvoir l'amélioration des outils de diagnostic et de suivi

<b>Contexte</b>	Le respect des objectifs en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre appelle au développement de nouveaux outils d'évaluation et d'observation, pour suivre l'impact des actions environnementales déjà engagées mais également pour orienter l'action des années à venir.
<b>Objectif</b>	Améliorer les connaissances sur la consommation énergétique des logements parisiens pour progresser dans la rénovation thermique du parc, par la mise en œuvre d'instruments et indicateurs de suivi adaptés.
<b>Mise en œuvre</b>	<p><b>Action à lancer et poursuivre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer le niveau de connaissance de la qualité du bâti et des installations techniques du parc social parisien, en privilégiant une homogénéisation des critères de diagnostic entre bailleurs et une mutualisation de l'information permettant à la puissance publique d'adopter une approche globale dans la définition des politiques publiques</li> <li>▪ Améliorer la connaissance de la qualité thermique des bâtiments privés d'habitation en intégrant les critères environnementaux à toutes les visites effectuées sur place par la collectivité</li> <li>▪ Renforcer et améliorer les outils permettant d'identifier et de suivre les actions environnementales engagées par les propriétaires privés et les bailleurs sociaux</li> <li>▪ Suivre le niveau de consommation énergétique réelle du parc privé et du parc social à l'échelle la plus fine possible, et le cas échéant à la parcelle. Il s'agira notamment pour les organismes de faire appel aux outils les plus performants pour relever les consommations et de mettre en place des partenariats avec les différents fournisseurs et réseaux de distribution d'énergie pour pouvoir estimer les consommations des logements parisiens selon les modes de chauffage et évaluer si nécessaire l'impact de travaux de rénovation. Il s'agira également de systématiser la mise en place chez les bailleurs sociaux d'un observatoire des charges. On encouragera dans cet esprit la systématisation des compteurs d'eau individuels et l'expérimentation des compteurs électriques « intelligents ».</li> <li>▪ Surveiller l'adéquation entre les exigences environnementales du Plan Climat et la réglementation en vigueur, pour permettre le cas échéant des modifications (ex : PLU)</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct identifié pour la Ville de Paris
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/Maîtrise d'œuvre :</b> Ville de Paris, bailleurs sociaux</p> <p><b>Partenaires associés :</b> APUR, fournisseurs et distributeurs d'énergie, ADEME, Agence parisienne du climat</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateur de suivi :</b> Bilan qualitatif.</p>

### Action 4.4.2. Veiller à une meilleure intégration de l'environnement dans l'action des principaux acteurs

<b>Contexte</b>	<p>L'atteinte des objectifs d'amélioration de la qualité environnementale des logements parisiens implique un changement des pratiques pour une meilleure intégration de la problématique environnementale.</p> <p>Depuis 2008, plusieurs bailleurs sociaux parisiens se sont engagés dans la rénovation thermique de leur parc. La mise en commun des expériences réalisées dans ce domaine pourrait accélérer la diffusion et mise en œuvre de bonnes pratiques en la matière.</p> <p>En ce qui concerne le parc privé, les dispositifs mis en œuvre par la Ville de Paris visent en premier lieu à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. A cet objectif premier se sont ajoutés des objectifs plus larges d'amélioration de la qualité environnementale dans le cadre de l'OPAH 2d2e en 2012, et de l'OPATB 19<sup>e</sup> en 2014. Par ailleurs une charte de l'eau dans l'habitat privé a été signée en 2014 par les grands acteurs parisiens afin d'améliorer la gestion de l'eau dans les copropriétés. Le futur Plan « 1 000 immeubles » pourrait être l'occasion d'encourager l'amélioration environnementale des immeubles d'habitation privés parisiens en développant des actions transversales visant notamment à développer la végétalisation, mettre en œuvre le plan biodiversité, améliorer la gestion de l'eau, augmenter la production d'énergies renouvelables, inciter aux mobilités douces, et améliorer la gestion des déchets.</p>
<b>Objectif</b>	Intégrer la problématique environnementale dans tout le processus de gestion et de traitement du parc de logement parisien et mutualiser les expériences réalisées dans ce domaine, dans le parc social et le parc privé.
<b>Mise en œuvre</b>	<p>Actions à lancer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place de cycles de réunions (4/an) réunissant les bailleurs sociaux parisiens autour de l'échange de bonnes pratiques en matière de rénovation énergétique et autour de la gestion des équipements (entretien, contrat de performance énergétique, etc...) pour encourager les bailleurs sociaux à améliorer la gestion énergétique de leur parc et la programmation de travaux d'amélioration environnementale</li> <li>▪ Mettre en place un outil informatique participatif pour faciliter l'échange d'expériences avec les principaux bailleurs sociaux</li> <li>▪ Inclure des objectifs d'amélioration de la qualité environnementale des immeubles dans le Plan « 1 000 immeubles »</li> <li>▪ Développer des actions de communication et de sensibilisation du public</li> <li>▪ Développer les actions transversales entre directions (DLH-DEVE-DPE-DU-DVD)</li> </ul>
<b>Budget prévisionnel</b>	Action sans coût direct identifié pour la Ville de Paris
<b>Partenaires</b>	<p><b>Maitrise d'ouvrage/maitrise d'œuvre :</b> Ville de Paris</p> <p><b>Partenaires associés :</b> Bailleurs sociaux, AORIF, opérateurs intervenant sur l'habitat privé, APC, FNAIM, UNIS</p>
<b>Suivi</b>	<p>Ville de Paris (DLH)</p> <p><b>Indicateur de suivi :</b> Bilan qualitatif.</p>

