

# **Programme local de l'habitat de Paris**

**2011-2016**

---

**Bilan à mi-parcours**

**Juin 2014**

# Préambule

Afin de répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale à Paris, le programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2011-2016 adopté par la Ville de Paris en mars 2011 comporte 67 actions ambitieuses.

Le présent rapport dresse un bilan à mi-parcours du PLH 2011-2016. Il en reprend précisément le plan pour permettre un suivi précis des résultats action par action.

Le PLH 2011-2016 s'appuie sur un diagnostic préalable réalisé en 2010 par l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR)<sup>1</sup>. Dans cet état des lieux, était dressé un bilan du précédent PLH 2004-2007 et des années 2008 et 2009 qui ont suivi.

Pour disposer d'un ensemble de documents cohérent et éviter les ruptures de série, les données de bilan présentées dans le présent rapport portent sur la période 2008-2013. Les résultats sur la seule période 2011-2013 qui constitue la première période du PLH 2011-2016 sont cependant systématiquement isolés.

Le présent bilan à mi-parcours du PLH 2011-2016 de Paris a été préparé par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), dans le cadre de l'Observatoire du logement et de l'habitat de Paris, avec le soutien de la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris.

---

<sup>1</sup> « Le Logement à Paris – Un état des lieux pour préparer le Programme local de l'habitat », Apur, Octobre 2010, <http://www.apur.org/etude/logement-paris-un-lieux-preparer-programme-local-habitat>

# Table des matières

<i>Axe 1. Atteindre des objectifs volontaristes d'offre nouvelle de logements</i> .....	4
Objectif 1. Elargir les possibilités de développement de l'offre de logements pour produire 4 500 logements neufs par an.....	6
Objectif 2. Atteindre 20% de logements sociaux parmi les résidences principales à fin 2013 et 25% en 2030 .....	10
Objectif 3. Protéger le parc de résidences principales.....	13
<i>Axe 2. Adapter l'offre nouvelle et le parc existant à la diversité des besoins.....</i>	15
Objectif 1. Harmoniser les pratiques d'attribution et encourager les mutations .....	17
Objectif 2. Faciliter l'accès au logement et répondre aux besoins des personnes défavorisées .....	19
Objectif 3. Maintenir et développer le parc de logements adaptés aux familles .....	22
Objectif 4. Poursuivre l'effort pour le logement des classes moyennes .....	24
Objectif 5. Répondre aux besoins en logement des jeunes adultes .....	26
Objectif 6. Répondre aux besoins en logement des personnes âgées et des personnes handicapées .....	28
Objectif 7. Développer l'offre de logements et d'hébergement dans le domaine intercalaire .....	31
Objectif 8. Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements.....	32
<i>Axe 3. Poursuivre les efforts pour une gestion sociale adaptée des différents parcs de logements</i> .....	33
Objectif 1. Prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement.....	34
Objectif 2. Améliorer la qualité de vie dans le parc de logement social, notamment dans les quartiers relevant de la « politique de la ville » .....	38
<i>Axe 4. Poursuivre la requalification du parc de logement et l'adapter aux objectifs du Plan Climat et aux exigences de l'environnement</i> .....	41
Objectif 1. Poursuivre la requalification du parc de logements privés et prévenir l'insalubrité .....	43
Objectif 2. Favoriser la réduction de la consommation énergétique des immeubles privés parisiens .....	47
Objectif 3. Poursuivre la requalification du parc social et améliorer sa performance environnementale .....	49
Objectif 4. Contribuer à une meilleure intégration et diffusion de l'approche environnementale dans le traitement du parc des logements parisiens.....	51

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

Face à une demande de logement durablement forte, la Ville de Paris a inscrit dans le PLH 2011-2016 la poursuite de ses efforts pour accroître l'offre. Conformément aux objectifs énoncés dans le projet de SDRIF, la construction est encouragée dans le PLH de manière à atteindre une production de 4 500 logements neufs par an (objectifs définis pour la période 2005 – 2030). Il s'agit de :

- développer les opérations d'aménagement pour exploiter au mieux les dernières opportunités foncières parisiennes, notamment les terrains de l'Etat et ses établissements publics ;
- mobiliser les emplacements réservés inscrits au PLU ;
- utiliser les possibilités de dépassement de COS offertes par le PLU dans les cas de construction de logements locatifs sociaux ou de respect des critères de performances énergétiques ;
- favoriser le retour au logement d'une partie des bureaux ou de locaux d'activités aujourd'hui obsolètes.

Le PLH prévoit en outre que les efforts de construction nouvelle s'accompagnent d'une grande exigence de qualité architecturale, 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 est en outre confortée par une maîtrise accrue sur les transformations de locaux d'habitation et une défense renforcée des résidences principales.

Est également inscrit dans le PLH 2011-2016, la poursuite du développement de l'offre de logements locatifs sociaux dans sa diversité de produits, de manière à défendre la mixité sociale au cœur de l'agglomération et atteindre 20 % de logements locatifs sociaux dès 2014. Le PLH prévoit également que la part de logements sociaux dans les résidences principales soit portée à 25 % minimum en 2030, avant que la loi du 18 janvier 2013 ne porte cet objectif à horizon 2025. Afin de respecter ce double objectif, il était prévu de créer au minimum 6 000 logements locatifs sociaux par an pour la période 2011-2013 et au moins 4 000 logements locatifs sociaux par an pour la période 2014-2016, soit un minimum de 30 000 logements locatifs sociaux entre 2011 et fin 2016. Les évolutions législatives récentes impliquent de renforcer encore cet objectif déjà ambitieux. Pour créer ces logements locatifs sociaux, la Ville au travers du PLH mobilise toutes les voies possibles pour développer le parc, notamment :

- consacrer la moitié des surfaces de logement programmées dans les ZAC et opérations d'aménagement à la production de logements locatifs sociaux ;
- mobiliser les emplacements réservés à la création de logements locatifs sociaux inscrits au PLU ;
- renforcer la production de logements locatifs sociaux en élargissant la zone de déficit en logement social, soumise à la règle des « 25 % » ;
- poursuivre l'acquisition d'immeubles privés ;
- mobiliser le parc privé via l'intermédiation locative.
- maintenir l'ensemble du territoire parisien sous le régime du droit de préemption urbain et utiliser le droit de préemption urbain chaque fois que ce sera pertinent.

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

Le PLH prévoit que la diversité des logements est recherchée pour Paris et dans la mesure du possible au sein de chaque arrondissement. Ainsi dans les arrondissements déjà largement pourvus en logements sociaux (plus de 25 % de logements sociaux PLUS-PLA I ou équivalents), les programmes de logements locatifs sociaux dits intermédiaires (PLS) sont privilégiés. A l'inverse, dans les arrondissements très déficitaires en logement social (moins de 15 % de logement social), la réalisation de logements PLUS-PLA I est privilégiée. De même, dans le but de favoriser la mixité sociale, dans les zones d'aménagement 20 % des surfaces de logements neufs sont spécifiquement consacrées au logement locatif à loyer intermédiaire (part imputée sur les 50% 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, est systématiquement 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. Le PLH prévoit en outre que la répartition des différentes catégories de financement de logements sociaux au sein de chaque programme de logement familial tienne compte du taux de logement social de l'arrondissement et des enjeux de rééquilibrage territorial de l'offre de logement social.

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

Pour tenir compte des difficultés que rencontrent un nombre croissant de ménages, y compris parmi les classes moyennes, pour se loger à Paris, le PLH fixe que deux tiers de la production sociale (20 000 logements) doit être consacrée au logement de type familial permettant une occupation pérenne (par opposition aux logements spécifiques, qui constituent le plus souvent des logements temporaires avec le cas échéant un accompagnement particulier). En outre, la production de grands logements doit être favorisée pour contrebalancer le poids des studios et des deux-pièces à Paris, qui représentent plus de la moitié des résidences principales (55% en 2010 selon l'INSEE) de la Capitale. L'objectif est qu'au moins 35 % des logements locatifs sociaux produits dans des programmes neufs comprennent 4 pièces et plus. Dans les programmes privés, une plus grande diversité en termes de taille des logements est également recherchée : les programmes privés en ZAC et opérations d'aménagement sont concernés, mais aussi ceux en secteur diffus.

Le PLH intègre également des actions visant à poursuivre les efforts en direction des publics spécifiques. Il prévoit notamment qu'un tiers de l'offre sociale nouvelle (soit 10 000 logements) de 2011 à 2016 doit viser l'accueil de publics spécifiques qu'il s'agisse des étudiants (résidences étudiantes) et des jeunes travailleurs (foyers de jeunes travailleurs), des personnes âgées (EPAHD) et handicapées ou bien encore de personnes en difficultés (résidences sociales et maison relais).

Enfin, la crise du logement à Paris et plus généralement en Ile-de-France ne pouvant être résolue que par une relance générale de la construction dans l'ensemble de la future métropole du Grand Paris, la Ville de Paris, en plus des efforts consentis intra-muros, s'est donnée pour objectif au travers de son PLH de favoriser la construction nouvelle sur les terrains qu'elle possède hors de son territoire en accord avec les communes concernées, comme par exemple avec Saint-Ouen ou La-Celle-Saint-Cloud. Pour contribuer à la production de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, le PLH prévoit la constitution de nouveaux partenariats métropolitains entre les bailleurs sociaux parisiens et les collectivités locales en dehors de Paris, et un renfort de ceux existant.

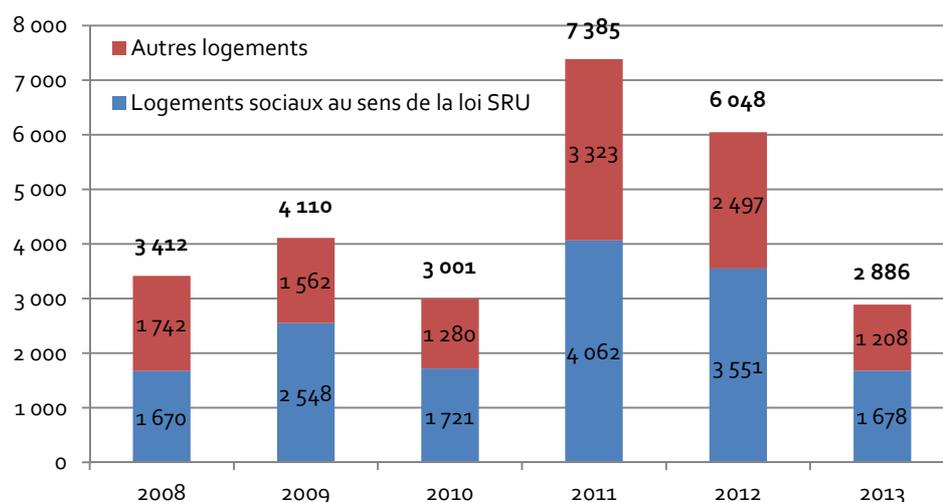
## Objectif 1. Elargir les possibilités de développement de l'offre de logements pour produire 4 500 logements neufs par an

Pour atteindre cet objectif d'élargir les possibilités de développement de l'offre de logements afin de produire 4 500 logements neufs par an, le programme local de l'habitat prévoit 7 actions.

- Action 1.1.1. Développer des opérations d'aménagement
- Action 1.1.2. Mobiliser les réserves du PLU et poursuivre l'identification de nouvelles réserves
- Action 1.1.3. Utiliser les potentialités de dépassement de COS
- Action 1.1.4. Favoriser le retour au logement des bureaux obsolètes
- Action 1.1.5. Mobiliser prioritairement le foncier disponible de l'Etat, des établissements publics, des bailleurs sociaux et de la Ville de Paris
- Action 1.1.6. Développer les projets de partenariats à l'échelle de la métropole parisienne
- Action 1.1.7. Promouvoir une architecture de qualité

Toutes ces actions ont été lancées et ont commencé à révéler leurs effets. Les années 2011 et 2012 ont été exceptionnelles pour ce qui est du nombre de logements neufs autorisés au sens du permis de construire. L'année 2013 est en revanche en retrait. Un constat similaire est fait dans le reste de l'Île-de-France.

### Indicateur 1.1.0 Nombre de logements neufs autorisés au sens du permis de construire



Source : Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme

Dans le détail,

- Les grandes opérations d'aménagement déjà engagées, telles que Paris-Rive Gauche et Paris-Nord-Est ont été poursuivies. L'opération Paris-Nord-Est a été étendue avec le lancement de la ZAC « Claude Bernard » (secteur F de l'opération Paris-Nord-Est), regroupant 40 000 m<sup>2</sup> de logements programmés. Deux nouvelles opérations ont été engagées en 2013 dans le 12<sup>e</sup> arrondissement « Porte de Vincennes » (création de la ZAC en novembre 2013 – 37 900 m<sup>2</sup> dont 2 700 m<sup>2</sup> consacrés au logement), et dans le 13<sup>e</sup> arrondissement « Paul Bourget » (création de la ZAC en octobre 2013 – 63 000 m<sup>2</sup> dont 31 500 m<sup>2</sup> consacrés au logement).  
Sur la période 2008 à 2013, 10 563 logements neufs ont été autorisés dans le périmètre des opérations d'aménagement actives (plus de 610 000 m<sup>2</sup> de SHON), soit en moyenne 1 761 logements chaque année (102 000 m<sup>2</sup> de SHON). Sur la seule période 2011 à 2013 correspondant à la première phase du PLH, ce sont 7 445 logements neufs qui ont été autorisés (424 000 m<sup>2</sup> de SHON) sur ces opérations.  
Des travaux de réflexion pour identifier de nouvelles opportunités d'opérations d'aménagement ont été engagés depuis l'adoption du PLH. Face à de nouveaux

enjeux urbains, à des évolutions et à des centralités qui se redessinent, la Ville de Paris a souhaité dès 2012 engager des travaux d'études pour l'aménagement du secteur « Paris Nord Est élargi ». Depuis octobre 2013, l'étude urbaine est lancée sur ce territoire, élargi au 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Le mandataire de l'équipe titulaire du marché de l'étude urbaine est l'agence François Leclercq.

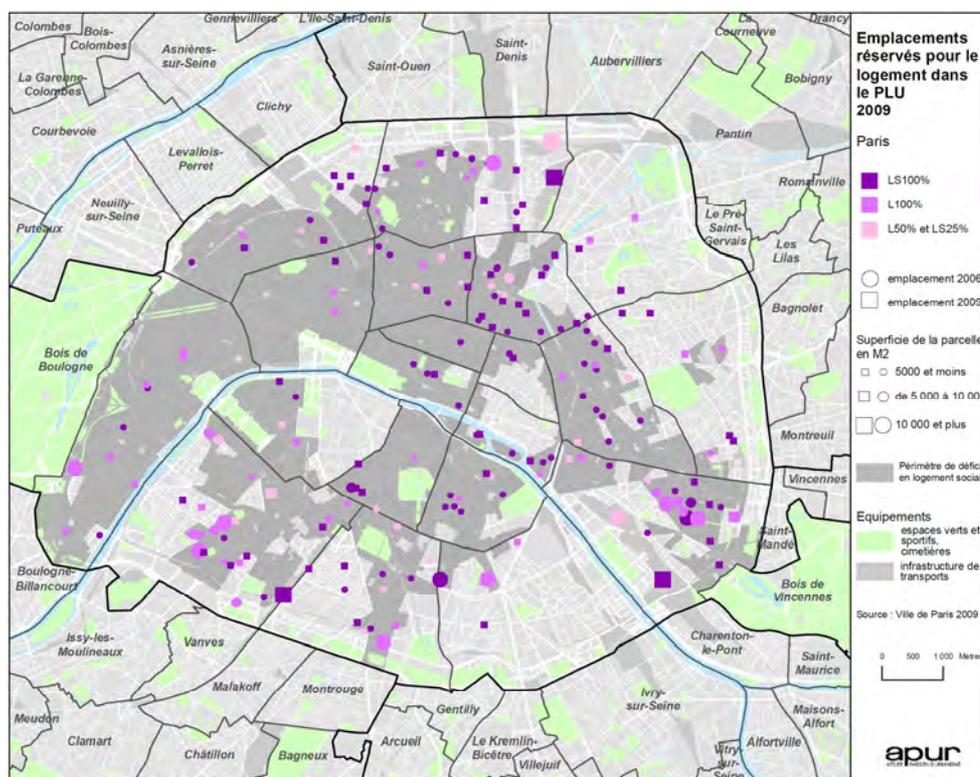
Enfin, la collaboration avec les communes limitrophes en matière d'aménagement a été poursuivie, notamment pour assurer la cohérence des projets situés aux portes de Paris.

- Une action foncière volontariste a été conduite pour mobiliser les réserves inscrites au PLU : des négociations amiables ont déjà été engagées avec certains propriétaires en vue d'acquisition via le compte foncier municipal des parcelles inscrites comme réserves. Certains propriétaires ont aussi été directement mis en relation avec un bailleur social. Pour plusieurs cas, l'Etablissement public foncier de la Région Ile-de-France (EPFIF) est également intervenu.

Sur la période 2008-2012, 2 767 logements ont été autorisés au sens du permis de construire sur des parcelles inscrites comme réserves au PLU, dont 2 281 logements sur la seule période 2011-2012. Sur la période 2008-2013, 3 318 logements sociaux ont été financés sur emplacements réservés, dont 1 724 logements sur la seule période 2011-2013.

Depuis l'adoption du PLH, des travaux de prospection sont en cours sur le territoire parisien en vue de l'inscription au PLU de nouvelles réserves en faveur du logement.

Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (PSMV du Marais) a fait l'objet d'une procédure de révision, engagée par décret ministériel du 15 juin 2006, qui est désormais achevée. Le Conseil de Paris a donné son avis favorable à ce projet de révision par délibération des 12 et 13 novembre 2013, préalablement à son approbation par arrêté du Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, du 18 décembre 2013. Le nouveau plan prévoit 15 emplacements réservés pour produire du logement (dont 8 réserves prévoyant de 30% à 100% de logements sociaux) sur le modèle des réserves inscrites dans le PLU. Une révision du second PSMV existant à Paris, le PSMV du 7<sup>e</sup> arrondissement, a aussi été engagée en 2006, elle n'est cependant pas encore achevée en 2013.



- De 2008 à 2013, 1 791 logements dans 131 opérations, dont 1 590 logements dans 84 opérations sur la seule période 2011-2013, ont été autorisés en utilisant les possibilités de dépassement de Coefficient d'occupation du sol (COS) offertes par le mécanisme du COS de fait ou par les articles L127-1 et L128-1 anciens du Code de l'Urbanisme. Ces règles sont cependant à revoir d'une part, depuis l'ordonnance relative au

développement de la construction de logements adoptée le 2 octobre 2013<sup>2</sup> et d'autre part, depuis l'adoption de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. En effet, la notion de Coefficient d'occupation du sol (COS) a disparu du Code de l'urbanisme. Un mécanisme similaire favorisant la production de logements par la densification de parcelles existantes, est donc à définir qui pourra s'appuyer sur des règles morphologiques, tenant compte de la hauteur et du gabarit des bâtiments.

- Une étude sur le parc de bureaux a été lancée en 2012, en lien avec l'Apur, pour localiser précisément les parcelles de « bureaux » sur le territoire de Paris et évaluer les potentiels en matière de restructuration de bureaux permettant de produire du logement. L'étude devait initialement permettre un repérage des immeubles de bureaux « obsolètes » qui pourraient être transformés en tout ou partie en logements. Il est cependant apparu que l'« obsolescence » était difficile à définir et à traduire en termes opérationnels. L'étude se poursuit cependant, elle doit permettre à terme d'identifier d'éventuelles nouvelles réserves au bénéfice du logement qui pourraient être inscrites au PLU. La transformation de locaux d'activité en logement est une des principales sources de nouveaux logements à Paris : 8 275 logements ont ainsi été autorisés au sens du permis de construire dans des opérations de transformation de locaux d'activité en logement sur la période 2008-2013, dont 4 893 logements sur la seule période 2011-2013.
- Un plan de mobilisation des emprises de l'Etat et des entités sous sa tutelle a été engagé dès 2005 dans le cadre du plan de cohésion sociale. Depuis le lancement de ce plan, une cinquantaine de sites propriété de l'Etat ou emprises ferroviaires ont été mobilisés (hors ZAC Paris Rive Gauche) représentant environ 45 hectares de terrain. Entre 2006 et 2009, en comptabilisant les ZAC créées sur des emprises ferroviaires, 2 000 logements ont été livrés grâce aux terrains publics mobilisés.

Suite à 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, une première liste précise d'emprises de l'Etat mutables d'ici 2016, a été établie. L'arrêté n°2013290-0008 du 17 octobre 2013 établit la liste régionale des terrains de l'Etat mobilisables aux fins de production de logement et susceptibles de bénéficier d'une décote sur le prix de cession pour la création de logements locatifs sociaux. En 2013, la liste comporte 6 emprises foncières dans les 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements :

PARIS (7 <sup>e</sup> )	4 rue de Lille (bibliothèque INALCO)
PARIS (8 <sup>e</sup> )	26 bis rue de Saint-Pétersbourg / 73 rue d'Amsterdam / (INPI)
PARIS (12 <sup>e</sup> )	42-44 rue de Lyon (reliquat foncier de l'Opéra Bastille)
PARIS (15 <sup>e</sup> )	13-19 avenue du Maine (ENGREF)
PARIS (19 <sup>e</sup> )	102-116 boulevard Macdonald (Garage préfecture de Police)
PARIS (19 <sup>e</sup> )	58-66 rue de la Mouzaïa (DIRECCTE)

Le montage des dossiers de décote concernant ces 6 emprises est en cours. Le « 4 rue de Lille » est le dossier le plus avancé. Par ailleurs, même si elle n'apparaît pas dans la liste, la caserne de Reuilly fait l'objet d'un accord entre l'Etat et Paris Habitat.

Cette liste sera complétée en 2014 par une liste de terrains des établissements publics de l'Etat (RATP/RFF/SNCF). Le projet de liste comporte à ce stade 4 terrains parisiens :

PARIS (12 <sup>e</sup> )	77 avenue du docteur Arnold Netter (RATP)
PARIS (15 <sup>e</sup> )	Centre bus Croix-Nivert (RATP)
Paris (18 <sup>e</sup> )	Chapelle Charbon (RFF/SNCF)
Paris (18 <sup>e</sup> )	Gare des Mines (RFF)

<sup>2</sup> L'ordonnance relative au développement de la construction de logements adoptée le 2 octobre 2013 autorise des dérogations aux règles des documents d'urbanisme afin de pouvoir favoriser les alignements à la hauteur entre bâtiments contigus, faciliter la réalisation des opérations de surélévation d'immeubles de logements, favoriser la transformation des immeubles de bureaux en bâtiment à destination de logement et réduire les obligations de réalisation de places de stationnement à la charge des constructeurs de logements, dès lors que le projet est situé à proximité d'une station de transport public guidé.

Enfin, d'autres emprises de l'Etat (notamment le site du ministère de la défense du boulevard Saint Germain) pourraient également être mobilisées à des fins de production de logement. Des discussions sont en cours avec l'Etat sur ce point.

La mobilisation du foncier public ne concerne pas que l'Etat et ses établissements publics. Celle d'emprises et bâtiments municipaux devenus inadaptés a déjà été engagée y compris dans les arrondissements centraux à l'instar des opérations du quai des Célestins dans le 4<sup>e</sup> arrondissement, et de la rue de Rome dans le 8<sup>e</sup> arrondissement qui sont déjà livrées. On citera également les sites de la rue Cadet dans le 9<sup>e</sup> arrondissement et de la Rue Schœlcher dans le 14<sup>e</sup> arrondissement, dont les opérations sont en cours de montage et déjà financées.

En parallèle, un recensement du foncier et de l'immobilier des bailleurs sociaux parisiens et de la Ville de Paris sur le territoire parisien et à l'extérieur a été initié. Il permet d'identifier le foncier susceptible d'être rapidement mobilisé en faveur d'une offre nouvelle de logements notamment sociaux, en tenant compte du tissu urbain local, de la situation de déficit en logement social, comme des politiques de l'habitat des communes concernées au regard du respect de la loi SRU et des objectifs du SDRIF.

Afin d'encourager le développement d'une architecture de qualité diversifiée et innovante, les procédures de consultation de type concours ou appel d'offre restreint sur note d'intention ont été systématisées dans les opérations de construction neuve et de restructuration lourde de l'ensemble des bailleurs sociaux. Dans les ZAC et opérations d'aménagement, les 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 ont également été systématisés. Les actions de valorisation de la qualité architecturale dans le logement à Paris par le Pavillon de l'Arsenal via des expositions ont été poursuivies en favorisant la dimension métropolitaine des événements et expositions.

- Des contacts réguliers avec les promoteurs privés de la place de Paris ont permis la réalisation de logements sociaux neufs dans la zone de déficit en logement social (règle des « 25% »), mais aussi hors de cette zone, ainsi que le développement de logements intermédiaires dans certains secteurs.

**Le PLH 2011-2016 prévoit d'élargir les possibilités de développement de l'offre de logements pour produire 4 500 logements neufs par an.**

**→ En moyenne, 4 475 logements ont été autorisés chaque année au sens du permis de construire sur la période 2008-2013, dont 5 442 sur la seule période 2011-2013.**

## Objectif 2. Atteindre 20% de logements sociaux parmi les résidences principales à fin 2013 et 25% en 2030

Le programme local de l'habitat comporte 7 actions spécifiques pour atteindre le taux de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales parisiennes, le taux étant exprimé en logements livrés, rapportés au total des résidences principales parisiennes.

Ce n'est qu'une fois livrés que les logements financés sont comptabilisés au sens de la loi SRU parmi les logements sociaux de la Capitale. L'objectif du pourcentage de logements sociaux rapporté aux résidences principales fixé par la loi SRU était de 20% au moment de l'adoption du PLH en 2011. Le taux cible légal a évolué depuis cette date, passant de 20 à 25% de logements sociaux au sens de la loi SRU à atteindre d'ici 2025. Les objectifs du PLH en la matière ont donc vocation à être modifiés pour se conformer au nouvel objectif légal.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, 17,9% des résidences principales parisiennes sont des logements sociaux au sens de la loi SRU. Ce taux était de 15,6% au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et de 17,1% au 1<sup>er</sup> janvier 2011. Le bilan des logements sociaux financés en 2013 ou au cours des années précédentes et livrés au cours de l'année 2013, permet d'estimer le taux de logements sociaux au sens de la loi SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 18,5%. En considérant les logements sociaux financés non encore livrés au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le taux potentiel de logements sociaux SRU est de 20,5% à cette même date.

*Action 1.2.1. Financer entre 30 000 et 36 000 logements sociaux en assurant un équilibre entre les différentes catégories de logements produits et leur répartition géographique*

*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*

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

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

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

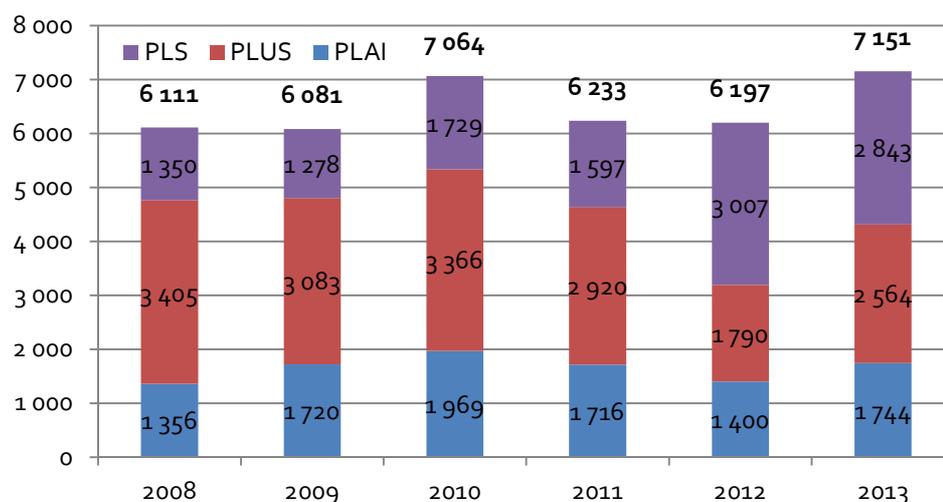
*Action 1.2.6. Pour un plan de sauvegarde du parc de logement social de fait*

*Action 1.2.7. Mobiliser le parc privé via l'intermédiation locative (« Louez solidaire et sans risque »)*

Toutes ces actions ont été lancées et ont commencé à porter leurs fruits. Ainsi,

- Plus de 6 000 logements sociaux ont été financés annuellement à Paris depuis 2008, et plus de 7 000 en 2013.

**Indicateur 1.2.1.1. Nombre de logements sociaux financés au cours de l'année N, par catégorie de financement (PLAI, PLUS, PLS)**



Source : Ville de Paris, Direction du Logement et de l'Habitat

Sur la période 2008-2013, ce sont ainsi 38 837 logements qui ont été financés, dont 19 581 sur la seule période 2011-2013. On notera en 2010 le conventionnement sans travaux de 7 603 logements ILM 28 (hors mécanisme de financement du logement

social). Les volumes de création sont très importants puisque les constructions neuves représentent 59% du total de logements financés sur la seule période 2011-2013.

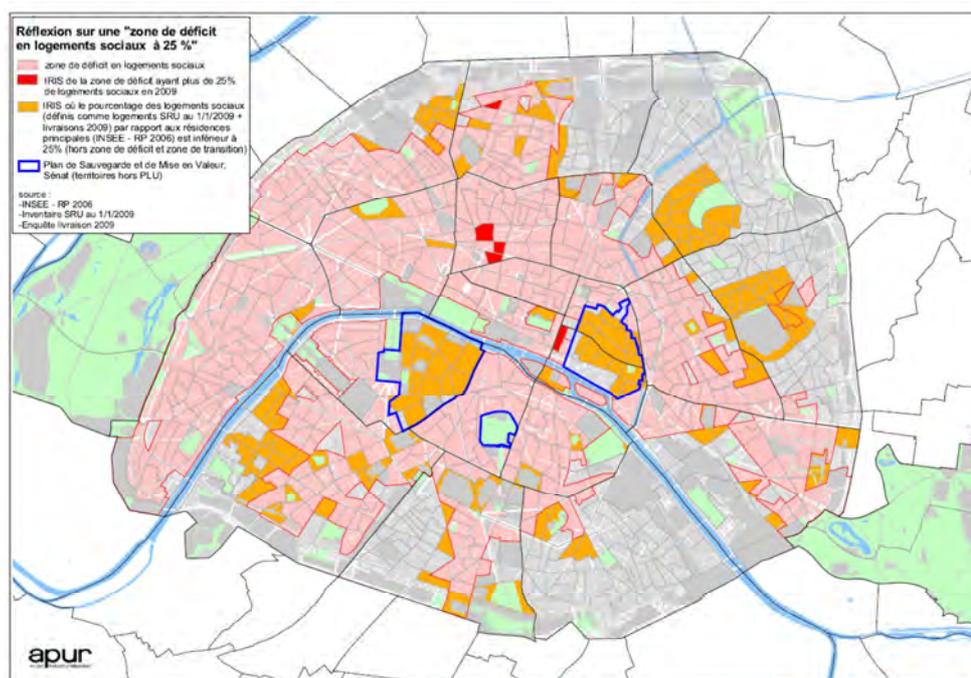
Les logements financés entre 2008 et 2013 se répartissent en 26% de PLA I, 44% de PLUS et 30% de PLS. Sur la seule période 2011-2013, la répartition est de 25% de logements PLA I, 37% de logements PLUS et 38% de logements PLS.

Près des deux tiers des logements financés sur la période 2008-2013 sont des logements familiaux (24 358 logements, soit 63% du total des logements financés).

Les 14 546 logements non familiaux (dont 6 952 sur la seule période 2011-2013) se répartissent en 29% de résidences pour étudiants, 10% de résidences pour personnes âgées, 6% de résidences pour personnes handicapées, 7% de résidences sociales, 5% de places d'hébergement d'urgence, et 44% dans d'autres types de résidences (notamment restructuration de FTM et de FJT, Pensions de Familles...).

Les volumes produits sont donc très importants, mais les évolutions législatives survenues en 2013, avec notamment le renforcement des obligations en matière de logements sociaux au sens de la loi SRU (atteindre 25% de logements sociaux SRU dès 2025), impliquent de renforcer encore les objectifs inscrits dans le PLH pour tenir les objectifs fixés par la loi.

- Sur la période 2008-2013, 322 logements sociaux au sens de la loi SRU (dont 280 sur les années 2011-2013) ont été financés dans le cadre de la règle du PLU qui impose la réalisation de 25% de logements sociaux dans les opérations de construction de logements de plus de 800 m<sup>2</sup> dans la zone dite de déficit en logement social. Ces logements étaient répartis en 26% de PLA I, 43% de PLUS et 30% de PLS. Une étude est en cours pour apprécier les modalités de mise à jour de la zone de déficit en logement social à règle constante, voire de modifier la règle elle-même, pour tenir compte des évolutions législatives récentes, notamment le renforcement du pourcentage de logements sociaux « SRU » issu de la loi n° 2013-61 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. Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais (PSMV du Marais) a été révisé en décembre 2013. Ce secteur étant dans une situation de déficit en logement social comparable à celle qui sous-tend la zone dite de déficit en logement social inscrite dans le PLU, il s'y applique depuis la révision une règle similaire à la règle du PLU qui impose la réalisation de 25% de logements sociaux dans les opérations de construction de logements de plus de 800 m<sup>2</sup>. Le pourcentage de logements sociaux exigé est cependant de 30% dans le PSMV.



- Entre 2008 et 2013, 42 secteurs d'aménagement sont actifs à Paris dont 11 zones d'aménagement concertées (ZAC). Deux nouvelles ZAC ont été créées en 2013 : « Porte de Vincennes » (12<sup>e</sup> arrondissement) et « Paul Bourget » (13<sup>e</sup> arrondissement). Sur cette même période, 9 623 logements sociaux au sens de la loi SRU ont été financés (parmi les 38 837 logements financés à Paris) dans le périmètre de secteurs d'aménagement, dont 5 044 logements sur la seule période 2011-2013. Ces logements étaient répartis en 25% de PLAI, 39% de PLUS et 36% de PLS. Les opérations d'aménagement récemment créées à Paris prévoient une quotité minimale de 50% de logements sociaux parmi les logements créés dans le périmètre de l'opération.
- Entre 2008 et 2013, 201 actifs immobiliers (terrains ou immeubles entiers) ont été 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, dont 67 sur la seule période 2011-2013. Ces emprises foncières sont mobilisées pour faire du logement social : 3 661 logements sociaux sont prévus sur ces parcelles, voire ont déjà été financés (dont 1 094 sur la seule période 2011-2013). De 2008 à 2013, 4 932 logements sociaux (soit 822 logements par an en moyenne) dont 2 337 logements sur la seule période 2011-2013 ont été financés sur des emprises foncières (terrains ou immeubles entiers) préalablement acquises, par le biais de diverses procédures, par la Ville de Paris ou par un organisme à qui la Ville a délégué le droit de préemption urbain.
- Sur la période 2008-2013, la Ville de Paris et les organismes à qui elle a délégué le droit de préemption urbain ont acquis des lots de copropriété dans le but affiché de les conventionner en logement social. Toutefois, le plus souvent, ces acquisitions ont été faites avec l'objectif de développer le parc de logement social, mais pas de développer spécifiquement un parc de logement social constitué de lots isolés en diffus au sein d'immeubles de logements privés. La loi ALUR adoptée début 2014 prévoit une information de la commune par le propriétaire en cas de refus de l'offre de vente par l'occupant dans le cadre de la loi du 31 décembre 1975 : cette meilleure information pourrait avoir des conséquences sur la politique d'achat de lots isolés de la Ville de Paris.
- Une étude de l'Apur de novembre 2007<sup>3</sup>, avait permis d'identifier 50 782 logements dont les caractéristiques permettaient de les considérer comme constituant un parc social de fait. Sur la période 2008-2013, 1 253 logements sociaux ont été financés, dont 631 au cours des seules années 2011, 2012 et 2013, dans 52 parcelles qui selon l'inventaire réalisé en 2007 comportaient des logements du parc social de fait. Un nouvel exercice d'identification est en cours, mobilisant les données statistiques les plus récemment disponibles.
- La mobilisation des logements vacants du parc privé parisien s'est faite progressivement au cours de la période 2008-2013. Au 31 décembre 2013, 841 logements étaient gérés dans le cadre du dispositif « louez solidaire et sans risque » (logement temporaire) et 164 logements par une Agence immobilière sociale (AIS) (« Solidarité habitat » et « SIRES métropole ») qui offrent un logement pérenne aux ménages bénéficiaires.

**Le PLH 2011-2016 prévoit d'atteindre 20% de logements sociaux parmi les résidences principales à fin 2013 et 25% en 2030. Cela implique de produire 30 000 logements sociaux sur la période 2011-2016 (30% PLAI, 40% PLUS et 30% PLS).**

**→ Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, on peut estimer que 18,5% des résidences principales parisiennes sont des logements sociaux au sens de la loi SRU. En considérant les logements sociaux financés non encore livrés au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le taux potentiel de logements sociaux SRU est de 20,5% à cette même date.**

**→ 19 581 logements sociaux ont été financés sur la période 2011-2013 (25% PLAI, 37% PLUS et 38% PLS).**

<sup>3</sup> « Définir et localiser les immeubles du parc social de fait à Paris », Apur, Novembre 2007  
<http://www.apur.org/etude/definir-localiser-immeubles-parc-social-paris>

## Objectif 3. Protéger le parc de résidences principales

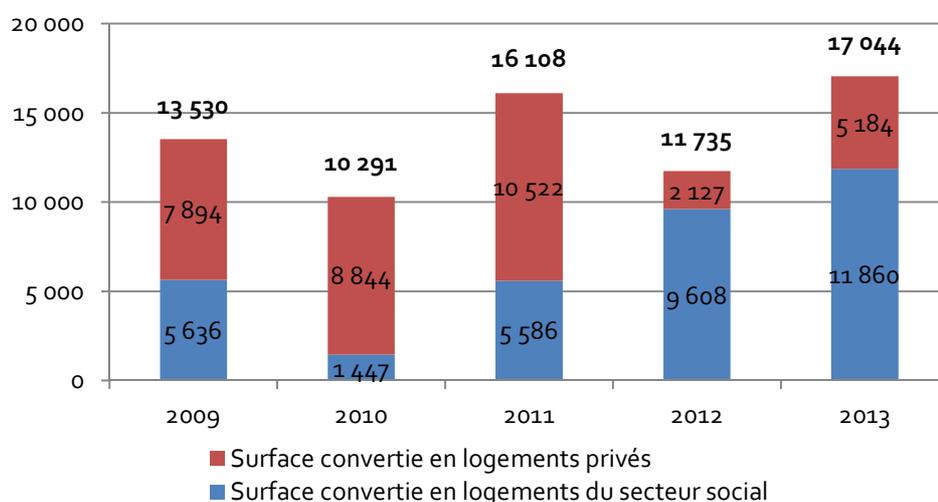
Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009, la Ville de Paris est compétente pour délivrer les autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en lieu et place de l'Etat (Préfecture de Paris) en application de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH). Cette police administrative a pour but la protection du logement et la préservation de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique.

Le programme local de l'habitat comporte une action spécifique pour ce thème.

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

L'application du règlement municipal découlant de l'article L. 631-7 du CCH a conduit à la conversion de plus de 68 700 m<sup>2</sup> de surface d'activité en surface d'habitation, en compensation des logements transformés en un autre usage, sur la période 2009-2013.

**Indicateur 1.3.1. Surfaces converties au cours de l'année N à l'habitation en compensation des logements transformés en un autre usage (accords de principe et décisions provisoires)**



Source : Ville de Paris, 2013

- De 2009 à 2013, 34 137 m<sup>2</sup> ont été convertis en surface d'habitation du secteur social en compensation de logements transformés en un autre usage (soit plus de 6 800 m<sup>2</sup> de surface habitable chaque année), dont plus de 27 000 m<sup>2</sup> au cours de la seule période 2011-2013. Près de 29% de ces surfaces sont situées dans le seul 9<sup>e</sup> arrondissement, 17% dans le 10<sup>e</sup> arrondissement et 11% dans le 15<sup>e</sup> arrondissement. Une bonification quand la compensation est faite au bénéfice de logements sociaux a été introduite en mars 2011. L'impact de cette mesure a été important : si seulement 1 447 m<sup>2</sup> étaient converties en surface d'habitation du secteur social en 2010, ce sont 5 586 m<sup>2</sup> en 2011, 9 608 m<sup>2</sup> en 2012 et plus de 11 860 m<sup>2</sup> en 2013 qui ont été converties en surface d'habitation du secteur social.
- Sur la période 2009-2013, 34 571 m<sup>2</sup> ont été convertis en surface d'habitation du secteur privé en compensation de logements transformés en un autre usage (soit plus de 6 900 m<sup>2</sup> chaque année). Près de 46% de ces surfaces sont situées dans le 8<sup>e</sup> arrondissement, et 16% dans le 16<sup>e</sup> arrondissement. Les 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> arrondissements ne représentent respectivement que 4% et 2% de ces surfaces. La bonification des compensations au bénéfice du logement social, entrée en vigueur en mars 2011, a eu pour effet de diminuer les compensations au bénéfice du secteur privé : sur la seule période 2011-2013, 17 833 m<sup>2</sup> ont été convertis en surface d'habitation, soit 51,5% des surfaces transformés sur la période 2009-2013.
- Les refus d'autorisation de changement d'usage : sur la base du règlement municipal modifié en 2011 et qui renvoie aux objectifs de protection du parc de résidences principales du PLH, la Ville a prononcé 86 refus d'autorisations sur la période 2011-2013 représentant 8 287 m<sup>2</sup> dont 25 refus (29%) dans le 8<sup>e</sup> arrondissement portant sur une surface de 2 828 m<sup>2</sup> (34%).

- La Ville a de même initié en 2011 une action visant à limiter le développement de la location meublée touristique (environ 20 000 logements au minimum seraient concernés à l'automne 2011, selon une étude de de l'Apur<sup>4</sup>) en vue de maintenir un parc de résidences principales pour les parisiens : information renforcée sur l'obligation d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage, nécessaire compensation, contrôles et sanctions renforcées (jurisprudence constante du TGI de Paris), avec un effet dissuasif certain, et une centaine de dossiers régularisés chaque année par retour à l'habitation ou changement d'usage avec compensation.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de protéger le parc de résidences principales.**

**➔ *L'application du règlement municipal découlant de l'article L. 631-7 du CCH a conduit à la conversion de plus de 68 700 m<sup>2</sup> de surface d'activité en surface d'habitation, en compensation des logements transformés en un autre usage, sur la période 2009-2013.***

---

<sup>4</sup> « Les locations meublées de courte durée à Paris – état des lieux et propositions », Apur, novembre 2011  
<http://www.apur.org/etude/locations-meublees-courte-duree-paris-lieux-propositions>

## **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 programme local de l'habitat 2011-2016. Les interventions prévues dans le PLH 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 rencontrent aujourd'hui des difficultés qui s'amplifieront 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.

La politique mise en œuvre vise à accueillir ou maintenir à Paris les ménages modestes tout en poursuivant les efforts de lutte contre l'éviction des classes moyennes.

Pour permettre un égal accès de tous au logement public, la Ville de Paris souhaite encourager une harmonisation des pratiques d'attributions des bailleurs sociaux parisiens et a prévu dans son PLH une politique volontariste de promotion des mutations afin de fluidifier les parcours des ménages au sein du parc social et ainsi optimiser l'occupation des logements : 21,1% des demandeurs de logement social inscrits à Paris sont déjà locataires du parc social.

Concomitamment avec l'évolution du dispositif de gestion et de suivi des demandes de logement (mise en place du numéro unique régional), la Ville soutient l'idée de développer à l'échelle métropolitaine 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, notamment par le biais de l'Accord collectif départemental. Pour ce faire la Ville de Paris a prévu dans son PLH de mobiliser 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 est notamment une priorité du PLH. L'amélioration de la gestion de l'accès et de la sortie des logements et des structures d'hébergement et de logement temporaire constitue également un objectif fort du PLH.

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

Les disparités de richesse au centre de l'agglomération parisienne sont installées et se maintiennent. La crise du logement au centre de l'agglomération touche toutes les catégories sociales. La collectivité a prévu dans le présent PLH de porter naturellement ses efforts pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis, tout en permettant également aux classes moyennes et intermédiaires de rester à Paris par la mise à disposition de logements financièrement accessibles pour ces ménages. Le présent PLH prévoit donc que l'application du supplément de loyer de solidarité soit modulée pour protéger la mixité sociale dans les quartiers d'habitat social.

Le centre de l'agglomération parisienne est un territoire attractif pour les jeunes adultes et Paris est aussi un centre universitaire mondial. Or l'accès à la capitale est devenu particulièrement difficile pour les 25-39 ans. Le PLH prévoit le développement d'une offre de logements accessibles et de structures de logements spécifiques pour répondre aux besoins

particuliers des jeunes adultes qui arrivent à Paris pour leurs études ou leur premier emploi. Ces réflexions se prolongeront à l'échelle métropolitaine.

Enfin, afin d'assurer une qualité de vie pour les personnes fragiles à Paris, la Ville de Paris, au travers de son PLH, poursuit les efforts déjà engagés 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). La Ville a également développé les Unités de Logements Spécialisés, destinées à des personnes en situation de handicap lourd.

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

Au 31 décembre 2013, 135 000 ménages étaient inscrits dans le fichier des demandeurs de logements sociaux tenu par la Ville de Paris, dont 21,1% déjà locataires d'un logement social. Chaque année depuis 2008, environ 12 000 ménages ont obtenu un logement social à Paris, après désignation par un réservataire (Préfecture de Paris, Ville de Paris, Collecteur Action Logement, entreprises, etc.), et passage en commission d'attribution du bailleur (Paris Habitat, RIVP, ELOGIE, Immobilière 3F, ICF la Sablière, etc.).

Le programme local de l'habitat comporte deux actions sur la problématique générale des attributions de logements sociaux :

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

*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*

Depuis l'adoption du PLH, la problématique de la demande de logement social et des attributions de logement social a pris une toute autre ampleur, notamment à l'échelle nationale.

Tout d'abord, les modalités de la demande de logement social ont sensiblement évolué en 2011, en particulier en Ile-de-France : depuis fin mars 2011, l'enregistrement des demandes qui était départemental est devenu régional. Le candidat qui souhaite obtenir un logement social doit effectuer sa demande au moyen d'un formulaire national. En Ile-de-France, une seule demande doit être déposée, dans laquelle l'utilisateur peut solliciter jusqu'à 8 communes situées dans la région. Cette demande fait l'objet d'un enregistrement unique et donne lieu à l'attribution d'un numéro unique régional de demandeur de logement.

Les services de la Ville de Paris en charge du traitement de la demande de logement ont intégré ces différentes évolutions réglementaires, notamment avec la mise en place d'une liaison logicielle entre le système national de gestion des demandes de logements et l'outil AIDA utilisé par la Ville de Paris pour la gestion du fichier parisien des demandeurs de logement et la gestion de son contingent de logements réservés.

Lors de sa séance du 6 février 2012, le Conseil de Paris a décidé de créer une Mission d'Information et d'Évaluation (MIE) sur le thème « Modes et méthodes d'attribution des logements sociaux à Paris — Etat des lieux et mise en perspective » (délibération n° 2012-SGCP-1). Un rapport a été rendu en juillet 2012 dans lequel sont formulées 28 recommandations. La première recommandation est de mettre en place un système de cotation de la demande, pour rendre lisible le processus de désignation des candidats.

La Ville de Paris a travaillé depuis lors sur ces différentes recommandations.

Parallèlement, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement a lancé le 16 janvier 2013, une concertation nationale sur les attributions de logements sociaux dont le principal objectif était de préparer une profonde réforme des attributions des logements sociaux afin de progresser vers plus d'efficacité des processus et de transparence pour le demandeur. Le rapport synthétisant les travaux des différents groupes de travail a été remis à la ministre le 22 mai 2013. Certains éléments issus de cette concertation sont transcrits dans la loi ALUR, et affecteront les pratiques parisiennes. La loi ALUR comporte sur le thème des attributions deux mesures principales. 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. Ce point sera précisé dans les décrets d'application de la loi, et la Ville de Paris s'y conformera quand les détails seront connus.

Les travaux visant à faciliter les mutations au sein du parc social ont été poursuivis pour tendre vers une occupation du parc social adaptée à la situation des ménages. Depuis 2009, la charte sur les mutations internes au parc social a été mise en œuvre. Il est difficile d'en dresser un bilan pour l'ensemble des bailleurs parisiens, toutes les données nécessaires n'étant pas

disponibles. Cependant, sur le contingent de la Ville de Paris, les attributions à des locataires du parc social dépassent l'objectif de 20% fixé dans la charte des mutations et elles ont cru sur la période 2008-2013 : moins de 20% en 2008, 20,7% en 2009 et 2010, 21,8% en 2011 et 22,6% en 2012 et 2013. Sur l'ensemble des contingents (tous réservataires confondus), pour les bailleurs ayant adhéré à la charte (Paris Habitat, RIVP, Elogie et la SIEMP), le taux de mutations marque une progression entre 2010 et 2012 : 14,5% en 2010, 15,5% en 2011 et 16% en 2012. Paris Habitat réalise à lui seul plus de la moitié des mutations internes et y consacre près d'un tiers de son contingent propre.

**Le PLH 2011-2016 prévoit d'harmoniser les pratiques d'attribution et d'encourager les mutations.**

**→ Les modalités de la demande de logement social ont sensiblement évolué depuis l'adoption du PLH et la Ville de Paris a intégré ces différentes évolutions réglementaires.**

**→ La charte sur les mutations internes au parc social est mise en œuvre depuis 2009 : le taux de mutations marque une progression entre 2010 et 2012 : 14,5% en 2010, 15,5% en 2011 et 16% en 2012.**

**→ Sur le seul contingent de la Ville de Paris, les attributions à des locataires du parc social dépassent l'objectif de 20% fixé dans la charte des mutations : moins de 20% en 2008, 22,6% en 2013.**

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

Le programme local de l'habitat comporte cinq actions visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes défavorisées :

- Action 2.2.1. Attribuer des logements aux ménages défavorisés en accord avec le PDALPD*
- Action 2.2.2. Créer de nouvelles maisons relais ou résidences sociales pour personnes défavorisées*
- Action 2.2.3. Mener à son terme la réhabilitation et la restructuration en résidences sociales des foyers de travailleurs migrants*
- Action 2.2.4. Mener à son terme l'humanisation des structures d'hébergement d'urgence et créer de nouveaux centres de qualité*
- Action 2.2.5. Mieux organiser la gestion de l'accès et de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire*

Ces différentes actions ont été engagées. Ainsi,

- Sur la période 2008-2013, près de 12 000 logements gérés par des bailleurs sociaux ont été attribués chaque année sur le territoire parisien, à des demandeurs de logement. Plus de 3 800 de ces attributions ont été réalisées en moyenne chaque année au bénéfice de demandeurs désignés par la Ville de Paris dans le cadre de ses réservations.
- L'Accord collectif départemental (ACD) est le principal outil opérationnel permettant de favoriser objectivement le relogement des ménages défavorisés considérés comme prioritaires par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La nouvelle version de l'Accord collectif départemental d'octobre 2009 cible principalement deux catégories de public : Les ménages relevant de la catégorie 1 sont des ménages à faibles ressources 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. Les ménages relevant de la catégorie 2 sont des ménages, occupants de bonne foi un logement mais concernés par les problématiques d'habitat indigne.

Sur la période 2008-2013, chaque année en moyenne, 1 220 logements ont été attribués à des demandeurs sélectionnés dans le cadre de l'Accord collectif départemental. Les ménages relevant de la catégorie 1 représentent 85% de ces attributions au cours des dernières années (2011, 2012, 2013). La Ville de Paris a contribué en moyenne sur la période 2008-2013 à hauteur de 46% du total des logements attribués.

L'Accord collectif départemental qui couvrait la période 2009-2012, prévoyait, pour la première fois, la participation des collecteurs de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) - Action Logement, à côté de celles de la Préfecture de Paris, de la Ville de Paris et des bailleurs sociaux, avec un objectif de 250 mises à disposition/an en faveur de candidats « double labellisés » ACD/DALO. L'UESL - Action Logement a reconduit son engagement, en signant, en octobre 2013, le nouvel accord collectif départemental (qui court jusqu'au 31/12/2015). Son engagement sur cet accord triennal est de 750 mises à disposition sur 3 ans, soit une moyenne de 250 par an. Les modalités de désignation des candidats ACD sur les contingents des collecteurs ont eu des conséquences sur leur atteinte des objectifs : s'ils avaient atteint leur objectif au 1<sup>er</sup> semestre 2011, le nombre de mises à disposition a ensuite fortement chuté depuis juin 2011 (taux de réalisation de 10% de l'objectif sur 2012 et 2013). La récente adaptation des procédures a permis une reprise des mises à disposition depuis janvier 2014. Elle devrait permettre l'atteinte des objectifs de l'UESL - Action logement dans le cadre du nouvel ACD.

Pour plus de détails sur les attributions de logement à Paris (ACD et hors ACD), on se reportera au rapport annuel « L'Accès au logement social à Paris » réalisé en 2013 par l'Apur<sup>5</sup>.

- 43 nouvelles maisons relais (MR) ou résidences sociales (RS) ont été financées à Paris sur la période 2008-2013, regroupant 972 logements. Sur la seule période 2011-2013, le nombre de maisons relais ou résidences sociales financées à Paris est de 15 et elles regroupent 354 logements. Le projet social de ces nouvelles résidences est conçu afin de promouvoir un réel parcours résidentiel ascendant pour les ménages bénéficiaires de ces logements.
- 2 290 logements, issus de la restructuration des foyers de travailleurs migrants (FTM) en résidences sociales, ont été financés sur la période 2008-2013, dont 1 429 sur la seule période 2011-2013. A ces logements s'ajoutent 796 nouveaux logements financés en sites de desserrement et réalisés en compensation des pertes de capacité dues aux restructurations (dont 420 logements sur la seule période 2011-2013).
- De 2008 à 2013, la restructuration de plusieurs structures d'hébergement existantes a été financée pour mettre à disposition 1 101 places d'hébergement (urgence (CHU), réinsertion sociale (CHRS), stabilisation) dans des conditions satisfaisantes, dont 265 entre 2011 et 2013. Sur la même période, 1 122 places d'hébergement ont été financées dans des structures nouvelles, dont 209 sur la seule période 2011-2013.
- Dans l'objectif de mieux organiser la gestion de l'accès des structures d'hébergement et de logement temporaire, mais aussi d'uniformiser les pratiques professionnelles des travailleurs sociaux parisiens et d'avoir une cohérence dans l'utilisation des outils, les différents services de la Ville de Paris qui souhaitent déposer une demande d'admission en Foyer pour jeunes travailleurs (FJT), résidence sociale (RS) et pension de famille (ex Maisons relais – MR), sur le contingent de la ville, doivent depuis mars 2012 utiliser le formulaire établi par le Service intégré de l'accueil et de l'orientation dédié à la problématique insertion (SIAO insertion).
- Depuis 2011, la Ville de Paris dresse également un bilan annuel détaillé des attributions de logement temporaire réalisées sur son contingent. Ainsi, au 31/12/2013, le parc de logements temporaires du contingent de la Ville de Paris était composé de 1 853 logements. Le Bureau des relogements et de l'intermédiation locative a reçu 2 146 candidatures en 2013 (augmentation de 14 % par rapport à 2012). Plus de 900 désignations de candidats ont été faites en 2013, qui ont abouti à 517 relogements temporaires. L'écart entre le nombre de désignations et les relogements effectifs s'explique par le nombre important de refus de propositions, essentiellement sur les foyers de jeunes travailleurs (50%).

Afin de mieux organiser la gestion de la sortie des structures d'hébergement et de logement temporaire, la Ville de Paris a demandé en 2012 à l'Apur de réaliser une étude sur la demande de logement social émanant des ménages hébergés en structure et sur les attributions de logements (familiaux) réalisées en 2012 au bénéfice de cette catégorie de demandeurs. 16 665 demandeurs déclaraient être hébergés en structure au 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit 12% de la population des demandeurs et 680 logements ont été attribués sur désignation par la Ville de Paris en 2012 à des ménages demandeurs initialement hébergés en structure, soit 17% des attributions réalisées sur le contingent de la Ville de Paris.

Enfin, pour apprécier la place occupée par Paris à l'échelle métropolitaine, en matière d'hébergement et de logement temporaire, l'Apur a réalisé en 2013, un travail de cartographie des structures d'hébergement et de logement temporaire existant au 1<sup>er</sup> juillet 2012 à Paris et dans les départements de la petite couronne<sup>6</sup>. Les données du

<sup>5</sup> « L'accès au logement social à Paris - Analyse de la demande de logement social et bilan des propositions et des attributions de logements sociaux à Paris en 2012 », Apur, septembre 2013  
<http://www.apur.org/etude/acces-logement-social-paris-analyse-demande-logement-social-bilan-propositions-attributions-l-o>

<sup>6</sup> « Paris et le centre de l'agglomération parisienne au cœur de l'hébergement et du logement temporaire », Apur, Note de 4/8 pages - Numéro 59  
<http://www.apur.org/note/paris-centre-agglomeration-parisienne-coeur-hebergement-logement-temporaire>

fichier FINESS ont été utilisées pour ce travail, complétées par des données sur les places d'hébergement financées en hôtel par l'État. Paris concentre sur son territoire plus de 43% des places d'hébergements d'urgence et de logement temporaire en structure permanente d'Île-de-France : les établissements d'hébergement de type CADA, CHRS, CHU, CPH<sup>7</sup> situés à Paris regroupent 8 218 places d'hébergement. En outre, plus de 9 000 équivalents-places d'hébergement en hôtel sont mobilisées au cours d'une année par différents services parisiens et financés par l'État ou par la Ville de Paris en Île-de-France. Les hôtels mobilisés par le Samu social de Paris pour le compte de l'État sont cependant situés aux deux tiers hors de Paris. En ce qui concerne le logement temporaire, Paris concentre 22% des logements temporaires en Île-de-France, soit 16 686 places. Cette catégorie regroupe les FJT, FTM, MR et RS<sup>8</sup>.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de faciliter l'accès au logement et de répondre aux besoins spécifiques des personnes défavorisées.**

**→ Chaque année depuis 2008, près de 12 000 logements gérés par des bailleurs sociaux ont été attribués sur le territoire parisien à des demandeurs de logement. En moyenne, plus de 3 800 de ces attributions sont réalisées au bénéfice de demandeurs désignés par la Ville de Paris dans le cadre de ses réservations.**

**Le PLH 2011-2016 prévoit également de mener à son terme la réhabilitation, la restructuration et l'humanisation de diverses structures d'hébergement existantes (Résidences sociales, maisons relais, foyers de travailleurs migrants...).**

**→ Sur la période 2011-2013, 11 nouvelles maisons relais (MR) ou résidences sociales (RS) regroupant 354 logements ont été financées à Paris, et 209 places d'hébergement (urgence (CHU), réinsertion sociale (CHRS), stabilisation) ont été financées dans des structures nouvelles.**

**→ Sur la période 2011-2013, 1 429 logements issus de la restructuration des foyers de travailleurs migrants (FTM) en résidences sociales ont été financés. A ces logements s'ajoutent 420 nouveaux logements financés en sites de desserrement et réalisés en compensation des pertes de capacité dues aux restructurations.**

<sup>7</sup> CADA : Centre d'accueil pour demandeurs d'asile, CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale, CHU : Centre d'hébergement d'urgence, CPH : Centre provisoires d'hébergement (CHRS spécialisé pour l'accueil des réfugiés)

<sup>8</sup> FJT : foyer de jeunes travailleurs, FTM : Foyers de travailleurs migrants, MR : Maison relais et RS : Résidences sociales

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

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 a souhaité consacrer des efforts importants au maintien et au développement du parc de logements adaptés aux familles.

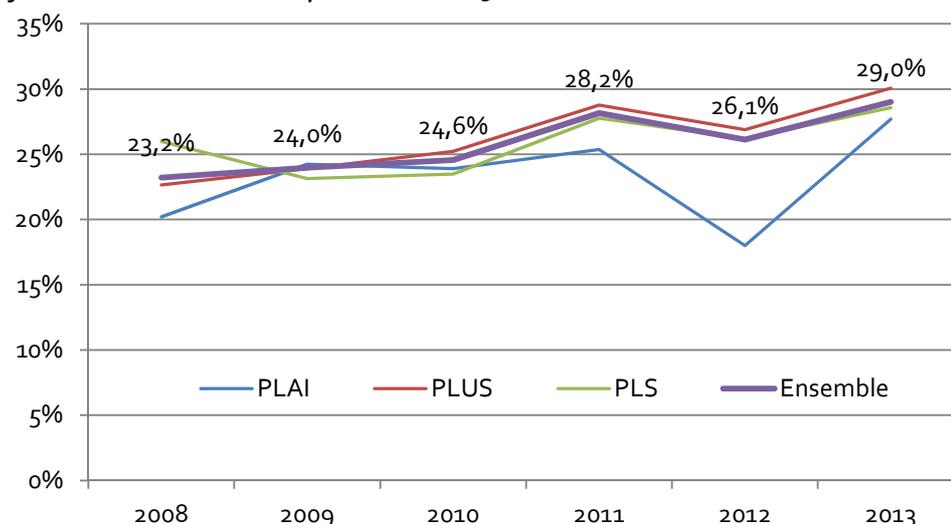
Deux actions du programme local de l'habitat traduisent cette volonté :

- Action 2.3.1. Favoriser la production de logements adaptés aux familles
- Action 2.3.2. Favoriser l'accès au logement des familles dans le parc social

Depuis l'adoption du PLH,

- la part des grands logements familiaux dans les programmes de logements sociaux financés a augmenté. Le PLH fixe un objectif de production de 35% de logements sociaux T4 et plus dans les nouveaux programmes de logements sociaux. Les logements de 4 pièces et plus représentaient 23% des logements familiaux financés en 2008, ils représentent 29% des logements familiaux financés en 2013. La tendance est similaire quelle que soit la catégorie de financement (PLAI, PLUS ou PLS) des logements considérés ;

**Indicateur 2.3.1.1. Part des logements de 4 pièces et plus parmi les logements sociaux familiaux financés annuellement sur la période 2008-2013**



Source : Ville de Paris, 2013

- le programme de regroupement des chambres de bonne présentes dans le patrimoine ancien des bailleurs sociaux, pour en faire des logements familiaux a été poursuivi : 286 logements sociaux financés sur la période 2008-2013 sont ainsi issus du regroupement de chambres de bonne, dont 136 logements sur la seule période 2011-2013 ;
- des contacts réguliers avec les promoteurs privés de la place de Paris ont permis la réalisation de logements sociaux neufs pour les familles dans la zone de déficit en logement social (règle des « 25% »), mais aussi hors de cette zone, ainsi que le développement de logements intermédiaires dans certains secteurs.

Depuis 2001, la Ville de Paris propose en outre des aides financières 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. Ces différentes aides constituent des outils précieux mobilisés pour favoriser l'accès au logement des familles, tel que souhaité dans le PLH :

- chaque année, depuis 2008, plus de 20 000 ménages parisiens bénéficient de l'aide « Paris logement familles (2 enfants et plus) » et plus de 8 500 ménages bénéficient de « Paris logement familles monoparentales ». Pour cette dernière aide, la barre des 10 000 ménages aidés a été dépassée en 2013,
- l'aide « Paris logement couple avec 1 enfant » monte en puissance depuis sa création en 2009 : 8 685 ménages ont ainsi bénéficié de cette aide en 2013.

**Le PLH prévoit de maintenir et développer le parc de logements adaptés aux familles, notamment en fixant un objectif de production de 35% de logements sociaux T4 et plus dans les nouveaux programmes de logements sociaux.**

**➔ Les logements de 4 pièces et plus représentent 28% des logements familiaux financés en 2011, 26% en 2012 et 29% en 2013.**

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

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 une 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.

Les bailleurs sociaux disposent d'un parc de logements variés à Paris. La plus grande partie de ce parc est constituée de logements sociaux à destination des ménages modestes. Les bailleurs gèrent également des 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. Rappelons que 63% des ménages parisiens ont des revenus qui les rendent éligibles à un logement social. Malgré la pression des besoins, il s'agit de conserver une cohérence entre les attributions et les catégories de financement des logements.

Le PLH a prévu quatre actions visant à conserver la mixité sociale parisienne.

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

*Action 2.4.2. Développer une offre de logements locatifs privés à loyer maîtrisé*

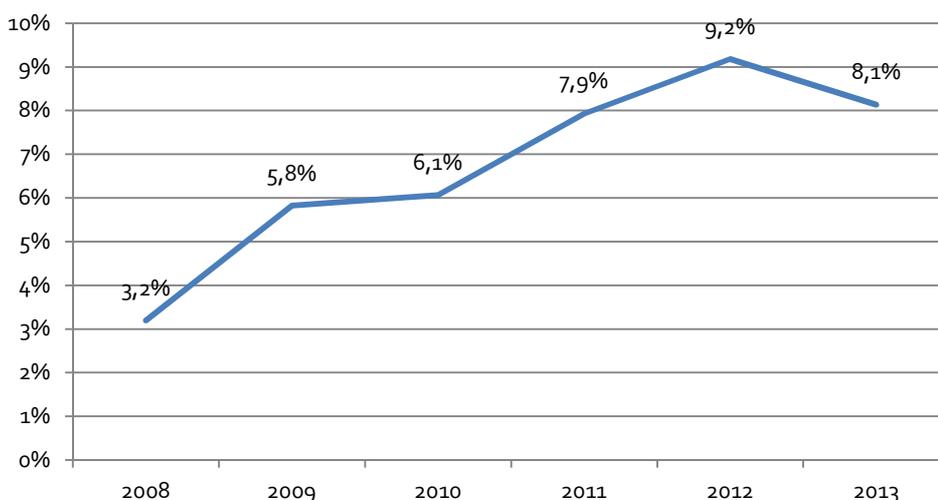
*Action 2.4.3. Poursuivre la mise en œuvre du PPL et du PPR pour favoriser l'accès à la propriété*

*Action 2.4.4. Adapter le surloyer de solidarité pour favoriser la mixité sociale*

Ces différentes actions ont été engagées.

- Sur la période 2008-2013, 11 800 logements sociaux ont été financés en PLS, catégorie de logement social conventionné destiné à accueillir des classes moyennes. Ils représentent 30% du total des logements sociaux financés sur la même période. L'objectif défini par le PLH est que le PLS représente 30% de la production de logements sociaux. En se limitant à la période 2011-2013, correspondant exactement à la première période du PLH 2011-2016, ce sont 7 447 logements qui ont été financés en PLS, soit 38% de l'ensemble des logements sociaux financés sur la période. A l'échelle des arrondissements et des quartiers, le PLS est un outil de diversification dans les secteurs marqués par une forte présence de logements locatifs sociaux. A l'échelle des opérations, il est veillé à la diversité des catégories dans les opérations qui dépassent une certaine taille ;

**Indicateur 2.4.1 Pourcentage de ménages de la classe moyenne (revenus > aux plafonds PLUS) parmi les bénéficiaires des attributions de logement, suite à une désignation par la Ville de Paris**



Source : Ville de Paris, 2013

- Dans un objectif de mixité sociale, le PLH prévoit de tendre vers une meilleure cohérence entre les attributions et les catégories de logement, en favorisant l'accès au logement social et intermédiaire des classes moyennes : si la grande majorité des

demandeurs qui ont obtenu un logement après désignation par la Ville de Paris ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, la proportion de ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS s'est accrue sur la période 2008-2013, passant de 3,2% en 2008 à 8,1% en 2013.

- Une offre de logements locatifs privés à loyer intermédiaire a été créée depuis l'adoption du PLH : une fraction des logements neufs construits dans plusieurs secteurs d'aménagement sont cédés à des bailleurs qui s'engagent en contrepartie à limiter les loyers à environ 17 euros le mètre carré pendant 20 ans. Ces nouveaux logements constituent une des réponses aux besoins en logement des classes moyennes à Paris. Ont ainsi été engagées, 18 opérations regroupant près de 1 100 logements dans les 13<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup>, 17<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> arrondissements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, 7 opérations regroupant plus de 500 logements parmi ces 18 ont déjà fait l'objet du dépôt d'un permis de construire.
- Les Prêts Paris Logement 0% (PPL 0%) et Parcours Résidentiel (PPR) ont été institués respectivement en 2004 et 2009 et confirmés dans le cadre du PLH pour permettre aux classes moyennes parisiennes d'accéder pour la première fois à la propriété à Paris. Le second vise en outre à faciliter le parcours résidentiel des ménages du parc social vers le parc privé. Sur la période 2008-2012, 12 911 PPL 0% ont été accordés à des ménages accédant à la propriété à Paris, soit près de 2 600 prêts chaque année. Sur la seule période 2011-2012, seuls 3 849 PPL 0% ont été accordés. Cette contraction du nombre de bénéficiaires s'explique d'une part par la conjoncture : les niveaux de prix des logements sur le territoire parisien ont atteint des sommets en fin de période, et le marché de l'immobilier a sensiblement ralenti. D'autre part, les critères d'attributions des prêts ont été revus pour éviter les effets d'aubaine en imposant un taux d'endettement minimal pour les futurs accédants. Enfin, une majoration du niveau des prêts avait été mise en place au plus fort de la crise, et le retour au niveau habituel opéré ensuite a réduit la demande. En ce qui concerne les PPR, depuis 2009 jusqu'à la fin 2012, 69 prêts ont été accordés à des ménages qui occupaient un logement social pour qu'ils accèdent à la propriété dans Paris. Le nombre de PPR sur la seule période 2011-2012 reste relativement faible, avec seulement 21 prêts accordés, en lien avec les niveaux particulièrement élevés des prix des logements à Paris.
- Conformément à la loi, l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) a été modulée sur le territoire parisien pour limiter les éventuels effets pervers du départ de locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds des logements qu'ils occupent, dans les quartiers où se concentrent les plus grandes difficultés sociales. Le législateur avait anticipé dès l'origine du dispositif cette difficulté en excluant du champ du SLS, les zones urbaines sensibles (ZUS). La Ville a étendu le périmètre dans lequel le SLS ne s'applique pas, en référence à l'article L 441-3 du CCH, au périmètre du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU), tel que défini par la délibération du 20 mars 2002 du Conseil de Paris. En outre, conformément à l'article L 441-12 du CCH, la Ville a demandé aux bailleurs sociaux de reprendre une modulation du SLS tendant à annihiler les effets en 2010 de la baisse réglementaire des plafonds de ressources pour l'accès au logement social sur le calcul du SLS acquitté par les classes intermédiaires. Plus de 42 000 logements sociaux conventionnés parmi les 200 000 logements sociaux au sens de la loi SRU présents à Paris, sont exemptés de SLS en 2013 afin de préserver la mixité sociale dans des secteurs difficiles. Dans les quartiers en GPRU, le PLH a prévu l'exonération de SLS : plus de 36 000 logements conventionnés SRU y sont gérés par des bailleurs sociaux en 2013. A l'issue d'une enquête conduite en 2013 auprès de ces bailleurs, il apparaît que 700 ménages environ bénéficient de cette exonération.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de poursuivre l'effort pour le logement des classes moyennes, notamment en assurant une meilleure cohérence entre les attributions et les catégories de logement et en favorisant l'accès au logement social et intermédiaire des classes moyennes**

**→ Si la grande majorité des demandeurs qui ont obtenu un logement après désignation par la Ville de Paris ont des ressources inférieures aux plafonds PLUS, la proportion de ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS s'est accrue sur la période 2008-2013, passant de 3,2% en 2008 à 8,1% en 2013.**

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

Le PLH comporte 4 actions visant à répondre aux besoins particuliers des jeunes adultes qui arrivent à Paris pour leurs études ou leur premier emploi.

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

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

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

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

Ces différentes actions ont été engagées.

- Pour répondre aux besoins en logement des jeunes en parcours d'insertion professionnelle ou en situation de démarrage dans la vie active, l'hébergement en résidence sociale peut constituer une bonne solution pour leur permettre d'accéder à la Capitale ou de décohabiter. Le PLH prévoit le financement d'au moins 2 500 places nouvelles en résidences sociales pour jeunes d'ici fin 2016. Sur la période 2008-2013, 3 111 logements en résidences pour jeunes (hors étudiants) ont été financés, soit plus de 500 logements chaque année. Sur la seule période 2011-2013, 1 407 logements de ce type ont été financés. Le projet social des résidences nouvellement produites a été élaboré pour améliorer les conditions d'accueil et les modalités d'accompagnement des jeunes, notamment ceux qui rencontrent des difficultés sociales :
  - présence d'équipes socio-éducatives chargées d'animer des ateliers collectifs (santé, emploi, accès au logement, etc...) et/ou de recevoir les résidents en entretien individuel et mise en place, dans les résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA) de mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) financées par le département ;
  - développement de l'accueil (encouragé par la ville) de jeunes présentant un parcours fragile (exemple : jeunes pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE)) ;
  - ouverture, dans certaines structures, de places dédiées aux personnes handicapées, en fauteuil roulant.
- Paris est l'une des principales villes étudiantes d'Europe, mais le parc de logements dédiés aux étudiants est peu développé et le marché locatif privé parisien s'avère particulièrement difficile d'accès pour les étudiants. Le PLH prévoit le financement d'au moins 3 000 places nouvelles en résidences pour étudiants d'ici fin 2016. Sur la période 2008-2013, 4 207 logements en résidences étudiantes ont été financés, soit plus de 700 logements chaque année. Sur la seule période 2011-2013, 1 801 logements de ce type ont été financés.
- Dans le contexte de pénurie de l'offre de logements, de nouveaux modes d'habitation originaux permettent d'optimiser les conditions d'occupation de logements. Le PLH prévoit de promouvoir ces nouveaux modes d'habitation (colocation, cohabitation intergénérationnelle) en s'appuyant notamment sur la charte de la cohabitation intergénérationnelle signée en 2010 par la Ville de Paris, les principales associations ayant développé des dispositifs d'habitat intergénérationnel, le Comité départemental des retraités et personnes âgées (CODERPA) et la Maison de l'Europe. Depuis l'adoption du PLH, 15 logements en cohabitation intergénérationnelle ont été mobilisés par les associations signataires de la charte parisienne. En outre, à la demande du Maire de Paris, sept bailleurs sociaux parisiens ont lancé dès la rentrée universitaire 2013 des expérimentations de colocation pour étudiants et jeunes dans de grands logements atypiques à loyers intermédiaires, sur le contingent municipal mais aussi sur leur contingent propre. Le public cible correspond à des jeunes, étudiants et travailleurs de moins de 30 ans. Ce projet concerne environ 25 logements représentant 70 chambres. Les modalités demeurent à la discrétion des bailleurs sociaux concernant la gestion (directe ou via un opérateur), sa durée (un an renouvelable ou trois ans). Il s'agit principalement de locations meublées.
- Enfin, en ce qui concerne le développement d'une offre de logements dédiés à l'accueil de chercheurs en mobilité, la Ville de Paris a financé 190 logements spécialement dédiés à ce public : 1 opération de 100 logements en 2008 et deux

opérations comptant respectivement 28 et 62 logements en 2013. Deux autres opérations regroupant 116 logements sont déjà prévues pour être financées en 2014.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de répondre aux besoins en logement des jeunes adultes, notamment avec le financement d'au moins 2 500 places nouvelles en résidences sociales pour jeunes, et de 3 000 places nouvelles en résidences étudiantes d'ici fin 2016.**

**→ Sur la période 2011-2013, 1 407 logements en résidences pour jeunes (hors étudiants) ont été financés.**

**→ Sur la période 2011-2013, 1 801 logements en résidences étudiantes ont été financés.**

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

Afin d'assurer une qualité de vie pour les personnes fragiles à Paris, la Ville de Paris, au travers de son PLH, poursuit les efforts engagés 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).

Le PLH comporte ainsi 5 actions sur ce thème.

*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*

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

*Action 2.6.3. Poursuivre la création des EHPAD*

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

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

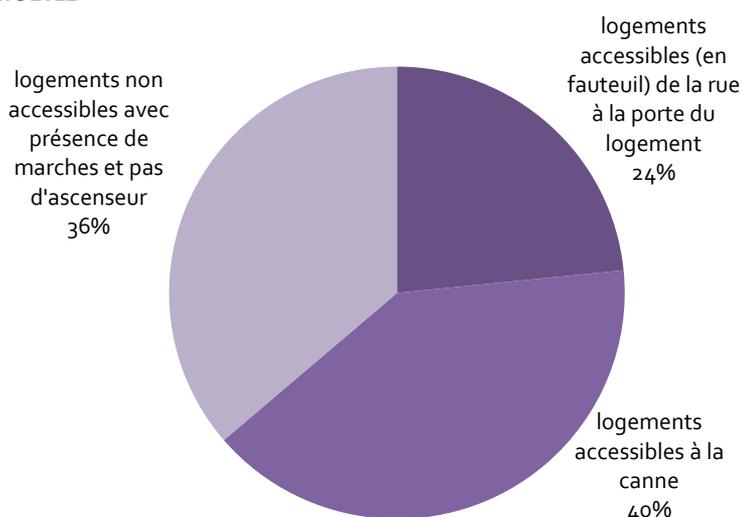
Ces différentes actions ont été engagées et ont commencé à donner des fruits.

- Après désignation d'un référent handicap et vieillissement chez chacun des bailleurs, un travail particulier d'échanges et d'information a été engagé avec les bailleurs, la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), ainsi que les associations œuvrant dans le domaine du handicap physique ou mental et a abouti à la diffusion en 2012 d'un référentiel utilisable par tous les bailleurs sociaux sur l'ensemble de leur patrimoine. Ce document qui comprend des recommandations en matière d'accessibilité et d'adaptation permet un niveau d'adaptation commun à l'ensemble des bailleurs.

Le diagnostic accessibilité au 31/12/2012 a porté sur 209 552 logements des bailleurs sociaux, qui se répartissent de la manière suivante :

- 49 062 logements sont accessibles (en fauteuil) de la rue à la porte du logement (24% du parc) ;
- 84 454 logements sont accessibles à la canne (40%) ;
- 76 036 logements sont non accessibles (36%) avec présence de marches et pas d'ascenseur ;

### **Indicateur 2.6.1 Accessibilité des logements des bailleurs sociaux parisiens au 31 décembre 2012**



Source : Ville de Paris, 2013

Parmi les 209 552 logements enquêtés, 2 597 logements (1,25% du parc) sont adaptés au handicap physique.

Plus de 600 logements sont désormais adaptés chaque année depuis la mobilisation du dispositif de déduction du coût des travaux de la Taxe Foncière sur les propriétés bâties.

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, c'est-à-dire 40% de logements accessibles et 3% de logements adaptés avant 2020, il a été demandé à chacun des bailleurs d'élaborer un programme pluriannuel de mise en accessibilité de son patrimoine et de passer avec la Ville (DLH) une convention d'objectifs comportant un engagement chiffré sur le nombre de logements livrés neufs accessibles ou adaptés ou présentant ces caractéristiques après travaux dans le parc existant. La première convention d'objectifs a été signée le 15 janvier 2014 avec la RIVP. Une seconde convention d'objectifs a été signée le 21 mars 2014 avec la SIEMP. Plusieurs autres conventions sont actuellement en cours de signature.

A noter par ailleurs le financement au 31/12/2013 de 208 Unités de Logements Spécialisés (ULS), logements sociaux bénéficiant d'une domotisation permettant à l'occupant, touché par un handicap physique lourd, titulaire du bail, de vivre avec une relative autonomie.

Pour mieux prendre en compte le handicap dans la demande de logement, plusieurs actions ont été engagées :

- mise en place d'un programme d'initiation au handicap destiné aux agents de la Ville en charge de recevoir les demandeurs de logement ;
- priorité donnée depuis juin 2009 aux situations de handicap dans la charte des mutations adoptée par les quatre bailleurs de la Ville de Paris ;
- mise en place à compter de mars 2011 de l'annexe à la demande de logement Cerfa sur le Handicap et élaboration à l'initiative de la Ville puis diffusion d'une notice destinée à faciliter le recueil des informations. Depuis 2011, après une campagne de sensibilisation des bailleurs, l'information des réservataires s'est nettement améliorée sur les caractéristiques du logement libéré, son accessibilité et son adaptation/adaptabilité. Ces données figurent dans l'outil privatif AIDA, et permet une désignation optimisée des ménages en fonction des besoins de la personne en situation de handicap.

En 2013, ce sont 440 demandeurs en situation de handicap qui ont été relogés suite à une désignation par la Ville de Paris, soit 12,7% des ménages relogés sur le contingent Ville.

- Le PLH prévoit également de 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. Sur la période 2008-2013, 260 logements du parc privé ont fait l'objet de travaux d'adaptation à la mobilité réduite avec l'aide de l'Anah en partie privative, soit en moyenne 46 logements chaque année. Sur la seule période 2011-2013, 98 logements ont fait l'objet de ce type de travaux d'adaptation. Entre 2008 et 2013, 2 128 logements du parc privé ont bénéficié de travaux d'adaptation à la mobilité réduite en partie commune avec l'aide de l'Anah, soit 384 logements chaque année. Sur la seule période 2011-2013, 1 453 logements ont fait l'objet de ce type de travaux d'adaptation.
- Le PLH prévoit également le développement du nombre de structures spécialisées permettant un meilleur accueil des parisiens âgés dépendants (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes - EHPAD), mais aussi de structures non médicalisées (Résidence pour personnes âgées - RPA). 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. L'objectif chiffré inscrit dans le PLH est de créer au moins 800 places nouvelles en EHPAD au cours de la période 2011-2016, dont 50 % habilitées à l'aide sociale. Sur la période 2008-2013, 1 485 logements conventionnés en structures dédiées aux personnes âgées (1370 EHPAD et 115 RPA) ont été financés, soit en moyenne 248 logement chaque année. Sur la seule période 2011-2013, 696 logements de ce type ont été financés (581 EHPAD et 115 RPA).
- Paris manque de places en foyers d'accueil pour personnes handicapées. Au 1<sup>er</sup> janvier 2008, 1 126 places étaient disponibles. Il s'agit de permettre aux personnes handicapées de bénéficier d'une prise en charge adaptée en structure avec hébergement. Le PLH 2011-2016 prévoit la création d'au moins 500 places dans les différentes catégories d'établissements (foyer d'hébergement, foyer de vie, foyer

d'accueil médicalisé, maison d'accueil spécialisé). Sur la période 2008-2013, 809 logements dédiés ont été financés dans les différentes catégories d'établissements, dont 586 logements sur la seule période 2011-2013.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de répondre aux besoins en logement des personnes âgées et des personnes handicapées, notamment avec le développement du nombre de structures spécialisées permettant un meilleur accueil des parisiens âgés dépendants (EHPAD) et le développement du nombre de places en foyers d'accueil pour personnes handicapées.**

**→ Sur la période 2011-2013, 696 logements conventionnés en structures dédiées aux personnes âgées (581 EHPAD et 115 RPA) ont été financés.**

**→ Sur la période 2011-2013, 586 logements dédiés aux personnes handicapées ont été financés dans les différentes catégories d'établissements.**

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

Le Service d'Administration d'Immeubles (SADI) est chargé de la gestion des immeubles affectés à la Direction du Logement et de l'Habitat par le secrétariat général dans l'attente de leur cession ou de leur affectation à une autre Direction ou à un opérateur externe désigné (organisme HLM et SEM principalement). Le domaine constitué par ces immeubles est dit « intercalaire ».

Le PLH prévoit une action particulière concernant le domaine « intercalaire » : il s'agit de le valoriser au mieux en permettant lorsque cela est possible des occupations provisoires.

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

Au 31 décembre 2013, le patrimoine relevant du domaine « intercalaire » de la Ville de Paris était constitué de 490 adresses sur lesquelles portent 526 contrats d'occupation.

Dans le cadre de la convention de délégation de compétence 2011-2016 et afin de développer l'offre de places d'hébergement provisoire, la possibilité de financer l'aménagement de sites à des fins d'hébergement, via la mobilisation du parc intercalaire de la Ville et des bailleurs a été renouvelée. Ainsi, ces immeubles, destinés ultérieurement à devenir soit un équipement public soit un programme de logement social, ont pu faire l'objet de travaux pour un usage d'hébergement d'urgence, pour quelques mois et parfois pour quelques années suivant le calendrier de réalisation de l'opération à laquelle ils étaient destinés. C'est à ce titre que, par exemple, les sites 37 bd St-Marcel ou 57 bd de Sébastopol, appartenant au patrimoine de la Ville, ont pu être mobilisés depuis mi 2013. D'autres sites, appartenant ou transférés à des bailleurs sociaux, ont également été mobilisés, comme par exemple Bréguet, Gergovie, Coq ou Villette.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de développer l'offre de logements et d'hébergement dans le domaine intercalaire.**

**→ La possibilité de financer l'aménagement de sites à des fins d'hébergement, via la mobilisation du parc intercalaire de la Ville et des bailleurs, a été utilisée à plusieurs reprises depuis l'adoption du PLH, notamment sur les sites du 37 boulevard St-Marcel et du 57 boulevard de Sébastopol.**

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

L'habitat participatif devrait se développer dans les années à venir. Le PLH 2011-2016 prévoit dans une action dédiée la création d'un dispositif spécifique pour aider au montage de projets d'habitat participatif, en faisant appel à un pôle d'experts compétents en la matière.

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

En novembre 2010, a été créé le réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif, à l'initiative de la Communauté urbaine de Strasbourg. Depuis sa création, la Ville de Paris s'est associée à ce réseau qui constitue à la fois une plateforme active d'échanges d'expériences et un outil opérationnel prospectif et engagé, pour faire de l'habitat participatif un véritable modèle alternatif. Ce réseau s'inscrit dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs engagés. En janvier 2014, le réseau s'est constitué sous la forme d'une association à laquelle la Ville de Paris a choisi d'adhérer. En tant que membre du réseau national, la Ville de Paris a largement participé aux ateliers du Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires pour la préparation du chapitre VI de la loi ALUR dédié à l'habitat participatif.

A travers ses multiples rencontres avec des collectivités pionnières dans le domaine telles que la communauté urbaine de Strasbourg, Lille Métropole ou Montreuil, la Ville de Paris s'est enrichie d'une expérience qu'elle met à profit pour le lancement sur son territoire d'un appel à projets à destination de groupes de futurs habitants courant 2014. Trois parcelles propriétés municipales sont réservées pour accueillir ces projets et la Ville de Paris s'est dotée d'un prestataire spécialisé pour l'animation de son opération au travers de la tenue de réunions publiques d'information et de la création d'une plateforme web dédiée, qui propose notamment un centre documentaire sur le sujet de l'habitat participatif.

Afin d'inscrire son action dans le contexte métropolitain, la Ville de Paris a déjà eu l'occasion d'échanger avec plusieurs communes de proches banlieues pour envisager des coopérations futures autour de l'habitat participatif.

Enfin, la loi ALUR votée en février 2014 donne dorénavant un cadre juridique précis et sécurisé à ces opérations, ce qui va faciliter leur développement.

La Ville de Paris a lancé un appel à projets sur ce thème au printemps 2014.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logements.**

**→ La loi ALUR votée en février 2014 donne un cadre juridique précis et sécurisé à ces opérations.**

**→ La Ville de Paris a adhéré au réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif qui s'est constitué en janvier 2014 sous la forme d'une association.**

**→ La Ville de Paris a lancé un appel à projets sur ce thème au printemps 2014.**

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

Au-delà du développement d'une offre supplémentaire, le PLH 2011-2016 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.

De nombreuses aides existent à Paris pour renforcer la solvabilité des locataires. Elles sont mobilisables en complément des allocations versées par la Caisse d'allocations familiales (CAF) et visent à prévenir les expulsions et à favoriser le maintien dans le logement des ménages modestes qui supportent de lourdes charges de loyer. Ce sont notamment les 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, il est prévu dans le PLH 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 a été 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. Chaque usager qui en a besoin doit pouvoir bénéficier d'un accompagnement social adapté à chaque étape de son parcours résidentiel. Enfin, pour faciliter l'accès au logement des ménages en difficultés, le PLH prévoit d'expérimenter de nouvelles actions de médiation locative.

Pour agir sur les situations de précarité énergétique, une action spécifique a été inscrite dans le PLH afin de détecter ces situations et mobiliser les moyens nécessaires pour y remédier.

Tout un volet du PLH 2011-2016 concerne également l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire parisien, notamment dans les quartiers de la politique de la ville. En 2011, dans un contexte d'incertitude sur les orientations nationales en matière de politique de la Ville, le PLH réaffirmait la nécessité du maintien d'une géographie de la politique de la ville à Paris et l'importance de maintenir la mobilisation et l'articulation des politiques liées à l'habitat en direction des 14 quartiers prioritaires existants identifiés dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) signé en 2007. En 2014, le contexte s'est clarifié et il est prévu au cours de l'année 2014, une refonte générale et nationale de l'approche des quartiers de la politique de la Ville. En 2009, une Convention Ville-Bailleurs portant sur les 14 CUCS a été signée fixant pour les années à venir des modalités d'actions partenariales pour améliorer la gestion de proximité des patrimoines des bailleurs signataires, développer les relations entre les bailleurs, les habitants et leurs représentants associatifs, lutter contre l'insécurité, faciliter l'implantation d'activités et d'associations, et enfin promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés d'insertion. En fonction du résultat définitif de la refonte nationale en cours des quartiers « politique de la Ville », il conviendra d'adapter les actions du PLH, ainsi que la convention entre la Ville et les bailleurs sur cette question. Diverses actions spécifiques sont également prévues par le PLH dans le périmètre des quartiers : assurer un suivi de l'occupation du parc de logements sociaux, poursuivre le « baromètre des quartiers », et conforter et développer la démarche de gestion urbaine de proximité (GUP).

Au-delà des quartiers intégrés à la politique de la ville, le PLH prévoit 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.

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

Le PLH 2011-2016 met l'accent sur la 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. De nombreuses aides et dispositifs existent, qu'ils convient de rendre visibles pour les éventuels bénéficiaires et de mobiliser de manière optimale pour améliorer ou conforter la situation en matière de logement des ménages parisiens.

Le PLH comporte 6 actions sur ce thème.

*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*

*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*

*Action 3.1.3. Optimiser l'utilisation des aides financières directes du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat*

*Action 3.1.4. Expérimenter de nouvelles actions de médiation locative*

*Action 3.1.5. Consolider les partenariats pour mieux coordonner les actions de prévention des expulsions locatives*

*Action 3.1.6. Lutter contre la précarité énergétique*

Ainsi,

- En ce qui concerne le renforcement de l'information sur les dispositifs existants, depuis l'adoption du PLH, le guide « Prévention des expulsions locatives » réalisé en partenariat avec l'État a été mis à jour. La rubrique « prévention des expulsions » du site paris.fr a été entièrement remaniée. Un guide pratique des dispositifs facilitant l'accès au logement a été élaboré. Enfin, des réunions d'échanges et d'information entre les représentants des bailleurs privés et l'adjointe au maire de Paris en charge de la politique sociale ont eu lieu sur le thème de la prévention des expulsions. Des réunions d'information publiques ont été menées sur des thèmes variés, notamment la gestion de la consommation d'énergie et d'eau, en partenariat avec les fournisseurs d'énergie et avec les distributeurs d'eau.
- De nombreux dispositifs d'accompagnement social visant à favoriser l'accès à un nouveau logement et à garantir la réussite des relogements existent à Paris. Chaque situation étant différente, il s'agit de garantir à chaque usager qui en aurait besoin la mise en place d'un accompagnement social adapté à chaque stade de son parcours résidentiel. Plus de 2 500 mesures individuelles d'accompagnement social lié au logement ont été mises en œuvre chaque année depuis 2008 auxquelles s'ajoutent chaque année environ 1 500 diagnostics sociaux financés dans le cadre de la charte de prévention des expulsions (1 416 en 2011). Chaque année, sur la période 2008-2011, des associations ont été financées et ont organisé des actions collectives spécifiques qui ont concerné en cumulé près de 2 000 personnes (800 personnes sur la seule année 2011).
- Le fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat intervient à travers le versement d'aides directes aux ménages défavorisés et le soutien aux organismes mettant en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement. Sur la période 2008-2012, le fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) Paris Solidarité Habitat a octroyé chaque année en moyenne 5 000 aides au titre du maintien dans les lieux (soit 7,8 M€ en moyenne). Le coût moyen de l'aide apportée à un bénéficiaire a augmenté au cours de la période passant de 1 356€ en 2008 à 1 754€ en 2012 (et le coût global également, car le nombre de bénéficiaire n'a pas diminué, sauf en 2012).  
Pour certains dossiers FSL particulièrement complexes concernant des locataires en endettement locatif sur le parc social, le versement de l'aide est conditionné à la mutation sur un logement plus adapté aux revenus (situations de disproportion loyer/ressources) et/ou à la composition familiale. Ces situations donnent lieu à un suivi particulièrement attentif de la part des bailleurs, et certaines nécessitent un travail conjoint bailleurs/Services Sociaux/DLH.

En ce qui concerne, les aides FSL énergie, 6 000 ménages ont bénéficié en moyenne chaque année sur la période 2008-2012 d'une aide curative. Ce nombre moyen annuel monte à 7 000 pour la seule période 2011-2012. Le coût moyen de l'aide par ménage est d'environ 160€. Plus de 9 200 ménages ont également bénéficié chaque année d'une aide FSL énergie préventive. Ce nombre est resté stable sur toute la période. Le coût moyen de l'aide par ménage est d'environ 220€.

- La demande de logement social et les critères de désignation du public sur le contingent de la Ville prennent en compte les situations d'expulsion :
  - distinction, dans l'outil AIDA, des différentes phases de la procédure (5 étapes, depuis la lettre de congé jusqu'au concours accordé par la force publique) qui permet d'évaluer de façon plus précise l'urgence des situations,
  - au titre des critères de l'Accord Collectif Départemental, qui vise au relogement prioritaire de ménages en difficulté : le risque d'expulsion est un critère d'éligibilité (stade du jugement d'expulsion et sous réserve, le cas échéant, du traitement de la dette), si la situation respecte d'autres critères liés notamment au barème de ressources et au parcours d'insertion. Une centaine de ménages en situation d'expulsion imminente sont relogés dans ce cadre chaque année.
- Une action expérimentale de médiation locative pour la prévention des expulsions dans le parc privé a été mise en œuvre d'avril 2011 à avril 2013. Un opérateur, SIRES METROPOLE (en étroite coordination avec les services de la collectivité parisienne), a été désigné pour cette mission, dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Cette expérimentation avait pour objectif la prévention des expulsions locatives par la médiation locative et par la mobilisation éventuelle des dispositifs d'intermédiation locative. Cependant, les résultats quantitatifs ont été bien inférieurs aux objectifs fixés initialement (139 candidatures traitées sur un objectif de 400, moins d'une vingtaine de situations réglées). En effet, ce dispositif expérimental reposait sur des critères précis, faisait face à de nombreuses contraintes juridiques et a, de fait, nécessité un temps d'élaboration et d'appropriation très long par les services. Par ailleurs, la complexité de chaque situation et la durée des négociations engagées avec les bailleurs ont impliqué un travail de longue haleine, au cas par cas, et sans obtention, pour nombre de dossiers, d'un résultat satisfaisant à l'issue de ces démarches. Compte tenu de ces résultats mitigés, il a été décidé de mettre fin à cette expérimentation en 2013, mais une réflexion est en cours pour compléter l'offre de service destinée à renforcer le dispositif de prévention des expulsions, notamment dans le cadre de l'évolution des prérogatives de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX), prévue par la loi ALUR.
- La Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) est mise en place dans chaque département, en vertu de la loi du 25 mars 2009. Elle est chargée :
  - de coordonner et de piloter la stratégie de prévention des expulsions ;
  - de délivrer des avis aux instances décisionnelles et des recommandations à l'ensemble des partenaires œuvrant localement à la prévention des expulsions ;
  - la CCAPEX de Paris est co-présidée par le département (DASES) et l'Etat ;
  - elle se réunit tous les mois, et examine une trentaine de dossiers, souvent au stade de l'expulsion imminente. Elle peut émettre des recommandations de suspension de la procédure d'expulsion (en direction du bailleur et de la Préfecture de Police) et de relogement (en direction de la ville et/ou de l'Etat). Ses avis ne sont que consultatifs.

La CCAPEX a permis d'éviter (au moins provisoirement) l'expulsion d'une centaine de ménages en 2012.

Il est à noter que la loi ALUR élargit les compétences de la CCAPEX (saisine systématique dès le commandement de quitter les lieux), ce qui présente un risque d'engorgement de la CCAPEX de Paris.

- 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.

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.

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 :

- l'amélioration de la connaissance des ménages ayant bénéficié d'une aide sociale (FSL, Tarif de Première Nécessité - TPN, Paris Energie Famille) 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 technicien 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 de Paris ou Habitat & Développement) pour la réalisation d'un programme de travaux.

L'association APC n'étant plus en mesure de réaliser les visites à domicile, le dispositif a été adapté : les services sociaux continuent de signaler à l'APC les ménages en situation de précarité énergétique et celle-ci établit un diagnostic de la situation du ménage et oriente les propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah vers les opérateurs d'habitat privé, afin d'étudier la possibilité de réaliser des travaux d'amélioration thermique. Des actions de sensibilisation sont également menées dans les locaux d'accueil du public des services sociaux. Enfin, les logements parisiens étant majoritairement situés en habitat collectif, le relais est également assuré via les dispositifs mis en place pour l'amélioration des bâtiments, tant du parc privé (dispositif " Copropriétés Objectif Climat ") que du parc social.

Sur 2011-2013, il y a eu 408 signalements concernant des ménages en situation de précarité énergétique, et ces signalements ont donné lieu à plus de 200 visites par des techniciens spécialisés pour aider les personnes concernées.

L'existence d'un contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique à Paris rend possible l'octroi à des propriétaires bailleurs et à des syndicats de copropriétaires qui réalisent des travaux d'économies d'énergie, d'aide du fonds d'aide à la rénovation énergétique (Fart) dans le cadre du programme Habiter Mieux. Le Fart est géré par l'Anah pour le compte de l'Etat dans le cadre du programme d'investissements d'avenir « Rénovation thermique des logements privés ». Si le nombre de primes accordée en 2011 et 2012 était faible (respectivement 4 et 9 propriétaires occupants ont bénéficié de primes), le dispositif est monté en puissance au 2<sup>nd</sup> semestre 2013 à l'occasion d'une plus grande ouverture de la réglementation

pour l'attribution des aides : 53 propriétaires occupants, 8 propriétaires bailleurs et 62 syndicats de copropriétaires ont bénéficié d'aide sous la forme de primes en 2013.

**Les actions inscrites dans cet objectif visaient à prévenir les expulsions et favoriser le maintien dans son logement.**

**→ De nombreux aides et dispositifs existent et la Ville de Paris s'est attachée à les rendre visibles pour les éventuels bénéficiaires et à les mobiliser de manière optimale pour améliorer ou conforter la situation en matière de logement des ménages parisiens.**

**→ Depuis l'adoption du PLH, la situation des ménages en matière d'expulsion apparaît clairement dans l'outil informatique AIDA et est prise en compte de manière précise parmi les critères de désignation des demandeurs de logement sur le contingent de la Ville.**

**→ Dans le cadre du programme national d'aide à la rénovation thermique des logements « Habiter Mieux », la Ville de Paris a conclu un Contrat Local d'Engagement (CLE) en 2011. Sur la période 2011-2013, il y a eu 408 signalements concernant des ménages en situation de précarité énergétique, et ces signalements ont donné lieu à plus de 200 visites par des techniciens spécialisés pour aider les personnes concernées. De plus 136 aides sous la forme de primes du fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart) ont été accordées sur la période 2011-2013.**

## Objectif 2. Améliorer la qualité de vie dans le parc de logement social, notamment dans les quartiers relevant de la « politique de la ville »

Le PLH 2011-2016 intègre 5 actions qui doivent permettre l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire parisien, notamment dans les quartiers de la politique de la ville.

La Ville a en effet consacré de nombreux efforts à mobiliser et articuler les politiques liées à l'habitat en direction des 14 quartiers prioritaires existants identifiés dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) signé en 2007. En 2011, dans un contexte d'incertitude sur les orientations nationales en matière de politique de la Ville, la Ville de Paris réaffirmait au travers de son PLH la nécessité du maintien d'une géographie de la politique de la ville à Paris.

<i>Action 3.2.1.</i>	<i>Améliorer la qualité de services aux locataires du parc social</i>
<i>Action 3.2.2.</i>	<i>Assurer le suivi de l'occupation du parc de logements sociaux des quartiers prioritaires</i>
<i>Action 3.2.3.</i>	<i>Poursuivre le « baromètre des quartiers »</i>
<i>Action 3.2.4.</i>	<i>Mettre en œuvre la Convention Ville-Bailleurs</i>
<i>Action 3.2.5.</i>	<i>Poursuivre et étendre la mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité</i>

Depuis l'adoption du PLH, la Ville de Paris a travaillé à améliorer la qualité du service rendu par les bailleurs sociaux sur l'ensemble de son territoire. Les quartiers de la politique de la Ville ont en outre fait l'objet d'actions spécifiques.

- Un référentiel « usagers et sécurité » a été créé fin 2012 en partenariat avec les quatre bailleurs sociaux de la Ville de Paris (Paris Habitat – OPH, RIVP, SGIM et SIEMP) pour améliorer le fonctionnement des ascenseurs dans l'ensemble de leur parc. Les exigences du référentiel se traduisent par un traitement plus efficace des pannes répétitives, un renforcement de la prévention et une augmentation du nombre de techniciens avec un niveau de qualification garanti. Les critères du référentiel sont pris en compte lors du renouvellement des contrats ascenseurs des bailleurs. La démarche initiée par les bailleurs de la ville de Paris a été élargie à l'ensemble des organismes HLM franciliens début 2013, soit 24 bailleurs adhérents représentant plus de la moitié du parc social. L'Association Exigence Ascenseur a été créée le 18 octobre 2013 et présentée en conférence de presse le 26 novembre 2013, à l'occasion de sa première assemblée générale.
- L'amélioration de la qualité de service rendu au locataire du parc social est un objectif fondamental pour la Ville. A cet effet, la Ville a participé à la définition des engagements pris par les bailleurs en la matière dans le cadre des Conventions d'utilité sociale (CUS). La ville de Paris assure par ailleurs un suivi des résultats des enquêtes de satisfaction menées par les principaux bailleurs et travaille à l'élaboration d'une charte Qualité qui serait signée avec Paris Habitat, la RIVP, Elogie et la SIEMP.
- Le PLH prévoit la réalisation d'une étude pour connaître l'occupation du parc de logements sociaux dans les 14 quartiers prioritaires, et notamment le profil économique des entrants et des sortants du parc. Il n'est cependant pas possible d'accéder aux informations fines qui seraient nécessaires pour une telle étude. Les données de l'enquête officielle sur l'occupation du parc de logement social (enquête OPS) ne sont pas accessibles à un niveau fin pour réaliser l'étude envisagée. Le Répertoire du parc locatif social (RPLS) créé en 2011, contient cependant des informations au logement sur l'ensemble des logements gérés par les bailleurs sociaux. S'il ne contient aucune information sur l'occupant, il comporte cependant pour chaque logement la date de signature du bail en cours. Cette information permet de constater que, dans certains quartiers, une fraction importante des occupants du parc social est constituée de ménages qui résident dans leur logement depuis de très nombreuses années (notamment Porte de Clichy / Porte de Saint-Ouen et Porte de Vanves, plus de 20% des baux ont une ancienneté supérieure à 30 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2013), alors que d'autres quartiers se distinguent à l'inverse par un taux de rotation relativement élevé (plus du tiers des logements sociaux de la Goutte d'Or sont en cours de changement de locataire ou sont occupés par un locataire dont le bail a moins de 5 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le constat est quasi similaire dans le

quartier Amiraux Simplon). Le quartier Porte de Clichy / Porte de Saint-Ouen est cependant en train de changer : les logements sans occupant ou occupés avec des baux de moins de 5 ans représentaient 22% des logements sociaux du quartier en 2012, mais ce taux dépasse 29% en 2013 (c'est la proportion de logements sans occupant qui a sensiblement augmenté en lien avec les programmes de démolitions/reconstructions sur le site). Le RPLS étant mis à jour chaque année, il sera possible de suivre cet indicateur dans les années prochaines.

- La Délégation à la politique de la Ville (DPVI) de la Ville de Paris missionne l'APUR chaque année depuis 2004, pour réaliser le « baromètre des quartiers », sur la base des données collectées dans le cadre d'un Observatoire dédié. En outre, chaque année depuis 2011, des enquêtes sont réalisées par l'Apur en partenariat avec l'Université Paris IV, auprès d'habitants des quartiers « politique de la ville ». Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, ce sont ainsi plus de 1 800 questionnaires qui ont été renseignés par des habitants des quartiers.

Il ressort de l'exercice « baromètre des quartiers » et des enquêtes auprès des habitants, une satisfaction en général sur le logement mais aussi une faible mobilité des habitants. Le logement ressort nettement parmi les améliorations constatées par les habitants au cours des dernières années. Les principaux sujets de mécontentement qui demeurent sont en revanche la propreté, le bruit et la sécurité.

Un rapport synthétisant les évolutions récentes dans les quartiers de la politique de la ville à Paris, a été réalisé par l'Apur en mai 2013<sup>9</sup>. Dans le contexte de la concertation nationale pour la réforme de la politique de la ville, il était en effet opportun d'actualiser le diagnostic sur les 14 quartiers prioritaires parisiens. L'analyse réalisée à partir des dernières données de l'Observatoire met en évidence un maintien des écarts de revenu entre ces quartiers et Paris dans son ensemble. On observe aussi du fait de la crise des signes de dégradation de la situation sociale au sein des quartiers prioritaires avec par exemple un nombre croissant de foyers à bas revenus ou d'allocataires de minima sociaux. Trois d'entre eux sont particulièrement concernés dans la période récente : Porte Montmartre (18<sup>e</sup> arrondissement), Flandre (19<sup>e</sup> arrondissement) et Porte de Montreuil (20<sup>e</sup> arrondissement).

Le diagnostic a été complété en 2013 par un exercice de comparaison entre les quartiers prioritaires de Paris et ceux d'Ile-de-France et de France<sup>10</sup>. Les quartiers parisiens connaîtraient-ils des difficultés moins grandes que leurs homologues ? Que ce soit en termes de revenu médian ou de pourcentage de personnes à bas revenus, les indicateurs de l'Insee montrent au contraire que les quartiers parisiens sont globalement au même niveau de difficultés que les autres.

- La Convention Ville-Bailleurs, signée en 2009, constitue un cadre de travail pour inciter et valoriser l'action des bailleurs dans les quartiers populaires, pour favoriser l'échange d'expériences et la diffusion de bonnes pratiques. Un comité de pilotage, réunissant l'ensemble des signataires, a fait un point d'étape de la mise en œuvre de la convention en février 2012. Des groupes de travail se sont réunis régulièrement en 2012 et 2013 sur trois thématiques jugées prioritaires par les signataires : la gestion urbaine de proximité, l'emploi et l'insertion, les locaux en pieds d'immeubles.

Afin de développer encore les collaborations avec les bailleurs au bénéfice des locataires et habitants des quartiers, il a été décidé de décliner la convention Ville-Bailleurs-SEM en protocoles de coopération bilatéraux afin de contractualiser des objectifs spécifiques avec chaque bailleur en fonction du niveau de partenariat existant et des problématiques singulières rencontrées par les organismes.

Un premier protocole de coopération a été signé le 29 janvier 2014 avec Paris Habitat-OPH, bailleur le plus important à Paris et dans les quartiers Politique de la Ville (34 500 logements, 66% du parc social de ces quartiers). Le protocole prévoit notamment une meilleure prise en compte dans les projets d'agence de Paris Habitat, des besoins spécifiques des locataires habitant dans les quartiers « politique de la ville ». Très précisément, il est inscrit dans ce protocole que « *la qualité de service rendue par les services urbains et par le bailleur en matière d'entretien et de maintenance fait partie intégrante de la qualité du cadre de vie des locataires. Paris Habitat intègre dans son projet d'entreprise « Paris Habitat 2017 », comme un objectif*

<sup>9</sup> « Évolutions récentes dans les quartiers de la politique de la ville à Paris », Apur, mai 2013  
<http://www.apur.org/etude/evolutions-recentes-quartiers-politique-ville-paris>

<sup>10</sup> « Politique de la ville – Le positionnement des quartiers parisiens dans la géographie prioritaire régionale et nationale », Apur, mai 2013  
[http://www.apur.org/sites/default/files/documents/politique\\_ville\\_quartiers\\_parisiens.pdf](http://www.apur.org/sites/default/files/documents/politique_ville_quartiers_parisiens.pdf)

*majeur, l'amélioration de cette qualité de service, visant notamment l'amélioration de la relation avec ses locataires et la réactivité et qualité de ses interventions techniques. Cet objectif se traduit notamment, au niveau de la gestion de proximité, par des projets d'agences, qui pourront intégrer des problématiques spécifiques liés aux quartiers de la politique de la ville. Au niveau de l'établissement Paris Habitat OPH engage un processus en vue de sa certification ISO 9001. ».*

Il est à noter que la convention Ville-Bailleurs comme le protocole avec Paris Habitat, sont adossés au Contrat Urbain de Cohésion Sociale et s'achèveront en même temps que lui en décembre 2014. Dans le cadre du futur contrat de ville, il sera proposé de poursuivre les partenariats engagés avec les bailleurs et de nouvelles contractualisations avec eux seront envisagées.

- La démarche de Gestion urbaine de proximité (GUP) constitue un axe prioritaire de la Convention Ville-Bailleurs signée en 2009. La convention prévoit de généraliser la démarche de GUP dans tous les territoires en Politique de la Ville et notamment les sites concernés par un projet de renouvellement urbain et/ou faisant l'objet d'une Convention avec l'ANRU. Depuis l'adoption du PLH, deux nouvelles conventions de GUP ont été signées : la GUP pour le secteur Grange-aux-Belles / Buisson-Saint-Louis a été signée en 2012 (en place depuis 2009) et la GUP pour le secteur Orgues de Flandres a été signée en octobre 2013 (en place depuis 2012).

**Le PLH 2011-2016 prévoit d'améliorer la qualité de vie dans le parc de logement social, notamment dans les quartiers relevant de la « politique de la ville ».**

**→ La Ville de Paris a travaillé à améliorer la qualité du service rendu par les bailleurs sociaux sur l'ensemble de son territoire. Les quartiers en politique de la ville ont en outre fait l'objet d'actions spécifiques.**

**→ Un référentiel « usagers et sécurité » a été créé fin 2012 en partenariat avec les quatre bailleurs sociaux de la Ville de Paris (Paris Habitat, RIVP, SGIM et SIEMP) pour améliorer le fonctionnement des ascenseurs dans l'ensemble de leur parc.**

**→ La Convention Ville-Bailleurs, signée en 2009, constitue un cadre de travail pour inciter et valoriser l'action des bailleurs dans les quartiers populaires, pour favoriser l'échange d'expériences et la diffusion de bonnes pratiques. La convention est déclinée en protocole de coopération bilatéral avec les différents bailleurs parisiens : un premier protocole de coopération a été signé le 29 janvier 2014 avec Paris Habitat.**

**→ Depuis l'adoption du PLH, deux nouvelles conventions de GUP ont été signées dans les secteurs Grange-aux-Belles / Buisson-Saint-Louis et Orgues de Flandres.**

## **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 et aux exigences de l'environnement.

Le PLH 2011-2016 a intégré l'importance des enjeux de l'environnement et de la lutte contre le changement climatique.

Les différentes actions de requalification et d'adaptation engagées concernent d'abord l'habitat privé. Les logements privés parisiens sont pour la plupart anciens et 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 qui s'est terminée simultanément avec l'adoption du PLH 2011-2016, a été relayée au sein du PLH 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, le PLH prévoit également que l'effort de requalification du parc de logements privés soit poursuivi au travers des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et ponctuellement grâce à l'Opération d'amélioration de l'Habitat dégradé (OAH).

Des actions spécifiques ont également été inscrites dans le PLH pour réguler et améliorer le parc d'hôtels meublés, forme traditionnelle et ancienne d'habitat à Paris. En complément des actions de surveillance de la Préfecture de Police de Paris, le PLH prévoit des aides sous conditions, aux exploitants / propriétaires pour améliorer leurs établissements. Et, quand le bâti est en très mauvais état ou quand les exploitants se comportent en marchands de sommeil, le PLH prévoit que 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 PLH a ainsi intégré des objectifs d'adaptation au changement climatique, qui ont notamment conduit à une réflexion approfondie sur la question des îlots de chaleur et du confort d'été.

Le PLH reprend les objectifs qui avaient été définis par la Ville de Paris dans son Plan Climat adopté par le Conseil de Paris le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Ce plan a depuis été actualisé et complété : le plan Climat énergie a ainsi été adopté fin 2012. Enfin sa déclinaison pour le logement, le Carnet logement du Plan Climat, est paru à l'été 2013. D'ici 2020, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre 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 agir sur le parc privé existant, le PLH comporte plusieurs dispositifs 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 SEM Énergie POSITIF créée en janvier 2013 à l'initiative de la Région Île-de-France, et dont la Ville de Paris est actionnaire, propose aux copropriétés un mécanisme de financement de la rénovation énergétique innovant, le tiers financement.

Un programme ambitieux de renouvellement urbain notamment dans les quartiers d'habitat social, et de réhabilitation du parc de logement social existant a été engagé par la Ville et inscrit dans le PLH. Les opérations de rénovation énergétique menées par les bailleurs sociaux sont ainsi subventionnées par la Ville sous conditions de performance.

En outre, le PLH intègre les engagements pris par la Ville de Paris de production de nouveaux logements sociaux (notamment dans les ZAC), en fixant des objectifs de consommation énergétique qui dépassent les labels d'État les plus exigeants et des critères de qualité environnementale ambitieux.

Par ailleurs, le PLH prévoit également le développement d'outils de connaissance sur les questions de qualité environnementale du bâti et une large diffusion des pratiques et des outils qui permettent une gestion des ressources énergétiques plus performante. L'Agence parisienne du climat joue un rôle central dans cette démarche.

Les actions définies dans le cadre du PLH permettent ainsi de mobiliser tous les acteurs du logement, des bailleurs sociaux aux promoteurs privés, en passant par les ménages eux-mêmes.

Enfin, certaines des démarches sur la requalification du parc de logements ont trouvé des applications dans la métropole dans le cadre de collaborations avec les autres communes, par exemple avec la création de la société publique locale d'aménagement (SOREQA) par la Ville de Paris et Plaine Commune, mais aussi avec la création de la SEM Energie Posit'If précitée.

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

La poursuite des actions engagées depuis 2001 qui ont permis notamment un recul important de l'habitat indigne qui existait alors à Paris, se traduit par 7 actions dans le PLH.

*Action 4.1.1. Développer une offre de logements à loyer maîtrisé dans le parc existant en mobilisant les aides de l'Anah*

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

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

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

*Action 4.1.5. Poursuivre l'action coercitive*

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

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

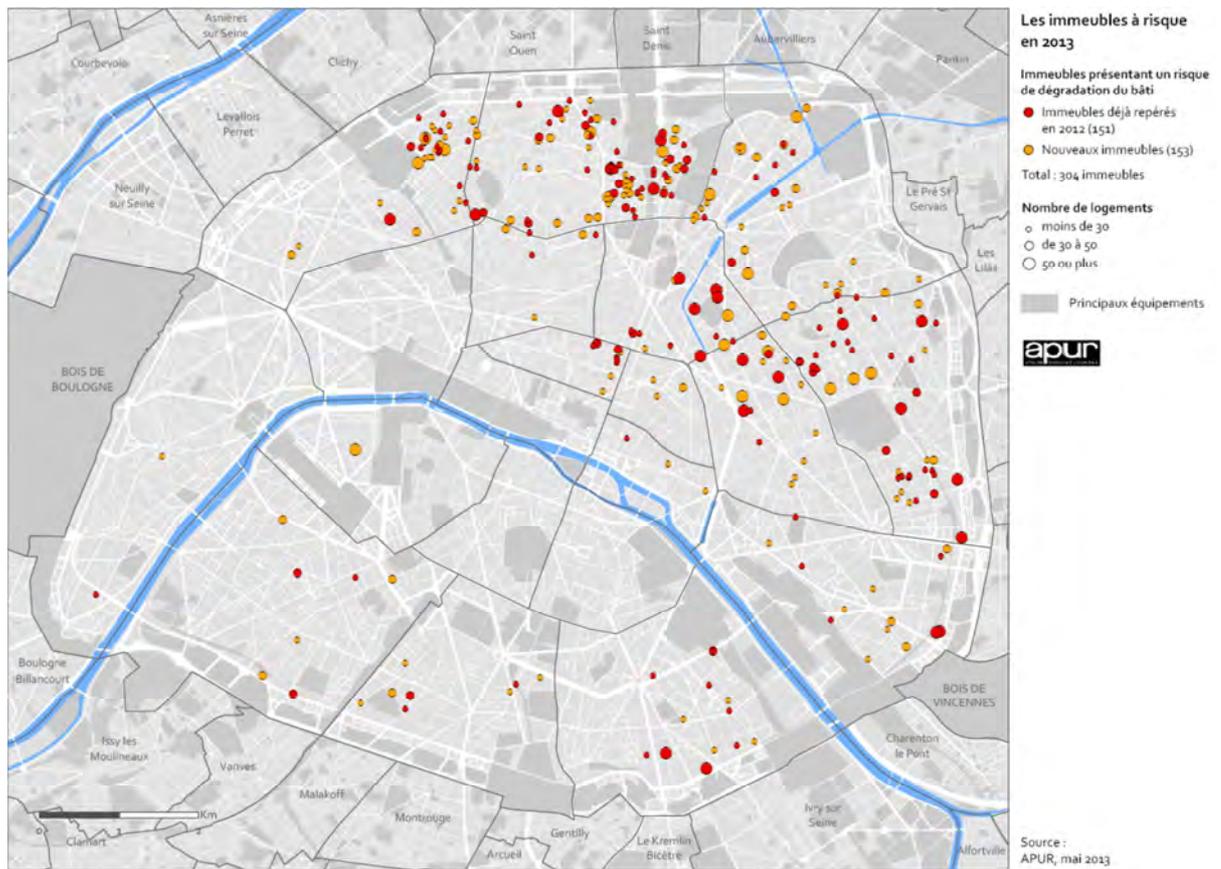
Ces différentes actions ont toutes été engagées.

- Le programme d'intérêt général (PIG) « loyers maîtrisés » recouvre l'ensemble du territoire parisien et permet aux propriétaires bailleurs qui souhaitent réaliser des travaux dans leur logement de bénéficier de subventions de l'Anah en contrepartie d'un engagement de maîtrise des loyers. Il a été reconduit en 2013. Malgré le recentrage depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 des subventions de l'Anah sur les travaux et opérations d'une certaine ampleur, 314 logements à loyer maîtrisé dans la catégorie Intermédiaire avec travaux ont été financés sur la période 2011-2013, auxquels il faut ajouter 6 logements dans la catégorie Social avec travaux, et 25 logements dans la catégorie Très social avec travaux. Par ailleurs, sur la période 2011-2013, 280 logements ont été conventionnés sans travaux dont 277 logements de la catégorie Intermédiaire.

Le PLH 2011-2016 prévoit un suivi des sorties de conventionnement et un contrôle du respect des engagements pris par les propriétaires bailleurs en termes de plafonds de ressources et de loyers. Le contrôle du respect des engagements relève de l'Anah.

- En outre, pour relancer l'investissement des institutionnels sur le marché des logements locatifs intermédiaires, les élus parisiens ont sollicité des évolutions législatives au plan national. Les évolutions législatives récentes, notamment les ordonnances prises par le gouvernement en 2013 et en 2014, ainsi que la loi de finance initiale 2014 (LFI 2014) reprennent un certain nombre de propositions parisiennes.
- Une nouvelle Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) a été lancée en novembre 2011 qui simultanément poursuit les missions de la précédente OAHD, répond à de nouvelles problématiques telles que le traitement des immeubles repérés par l'observatoire de prévention de la dégradation des bâtiments d'habitation parisiens (OPDB) présentant des risques de dégradation de leur bâti ou l'identification et le traitement de difficultés de fonctionnement de copropriétés fragiles, et intègre le traitement d'hôtels meublés dégradés. A fin décembre 2013, 108 immeubles étaient suivis dans le cadre de l'OAHD.

Dans ce cadre renouvelé, la politique de prévention de la dégradation a en effet été poursuivie. Chaque année, les services de la Ville de Paris peuvent ainsi s'appuyer sur une liste mise à jour d'immeubles repérés grâce à l'outil de prévention de la dégradation du bâti de l'OPDB : la liste comportait 328 immeubles en 2011, 272 immeubles en 2012 et 304 immeubles en 2013. Parmi les 108 immeubles suivis dans le cadre de l'OAHD au 31 décembre 2013, 40 immeubles ont été repérés grâce à l'OPDB.



- Le PLH prévoit le maintien d'une capacité d'intervention lourde contre l'habitat indigne grâce à une société publique locale d'aménagement (la SOREQA créée en 2010) et une concession d'aménagement dédiée (signée en 2010) pour procéder à une appropriation publique d'immeubles et au relogement de leurs occupants lorsque cela s'avère nécessaire. La SOREQA a assuré efficacement les missions qui lui ont été confiées : au 31 décembre 2013, depuis sa création en 2010, plus de 60 immeubles parisiens en copropriété ont été intégrés dans le contrat de concession en acquisition publique et 28 immeubles ont été acquis en totalité. Au 31 décembre 2013, la SOREQA est propriétaire de lots dans 40 immeubles intégrés dans le contrat de concession en acquisition publique en vue de la production de logements sociaux. Ce nombre croît progressivement depuis 2010, même si des immeubles sortent chaque année de la concession, une fois qu'ils ont été acquis en totalité. Au cours de l'année 2013, la SOREQA est devenue propriétaire à 100% de 5 immeubles. En outre la SOREQA suit, dans le cadre de sa concession, plusieurs immeubles qui bénéficient de ce fait d'une action incitative aux travaux de réhabilitation : en 2010, 8 immeubles étaient suivis dans ce cadre, ce nombre est passé à 16 en 2011, puis 17 à partir de 2012, et enfin 19 en 2014. Sur la période 2011-2013, ce sont ainsi 11 immeubles dans la concession SOREQA qui ont été totalement réhabilités suite à l'action incitative aux travaux.

Les quartiers particulièrement concernés par les problématiques d'habitat privé dégradé doivent faire l'objet d'opérations ciblées d'amélioration de l'habitat. Des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) existent depuis plusieurs années sur le territoire parisien. Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, il y avait 3 OPAH actives orientées vers le traitement de la dégradation (Villa d'Este-Place de la Vénétie, Sentier, Epinettes). Le secteur des Epinettes fait aujourd'hui l'objet d'une seconde OPAH renouvelée en 2013. Une nouvelle OPAH a également été lancée en 2011 dans le quartier Belliard-Doudeauville. L'opération porte sur les immeubles d'habitation privés, construits depuis plus de 15 ans, et situés entre les rues Doudeauville au sud, Belliard au nord, Carco à l'est et Ornano à l'ouest. Cette opération devrait durer 5 ans. Certains immeubles du périmètre sont très dégradés et nécessitent un traitement particulier pour ne pas basculer, à terme, dans des situations d'insalubrité irrémédiable. Avec cette opération publique, la Ville de Paris, l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) affirment leur volonté d'accompagner la réhabilitation de ce quartier. Une étude, non anticipée au PLH, a

par ailleurs été lancée sur un secteur comprenant 16 copropriétés le long du côté impair du boulevard Ornano dans le 18<sup>e</sup> arrondissement, suite au constat de divers désordres structurels sur des immeubles voisins les uns des autres. L'étude n'a pas identifié de mouvement d'ensemble mais des désordres localisés avec des causes distinctes pour deux groupes d'immeubles qui ne justifient pas la réalisation d'une étude de sol groupée ni la mise en place d'un dispositif de traitement particulier sous l'égide de la Ville de Paris.

Sur la période 2008-2013, plus de 15 600 logements ont bénéficié d'une aide financière dans le cadre d'une OPAH parisienne, dont plus de 7 200 durant la période 2011-2013, et 2 049 pour la seule année 2013.

- Certains propriétaires ne réalisent pas les travaux nécessaires d'amélioration de leur bien en dépit de situations d'indignité caractérisées. Parallèlement à la démarche de repérage précoce et de prévention de dégradation du bâti grâce à l'outil d'observation et aux dispositifs incitatifs d'aide financière à la réhabilitation auprès des propriétaires, une action coercitive est inscrite dans le PLH pour garantir la santé et la sécurité des occupants et débloquent des situations d'indécision en particulier dans les copropriétés : il s'agit de débloquent les immeubles en stratégie de réhabilitation privée, d'assurer la protection des occupants et de réaffirmer la volonté des pouvoirs publics de lutter contre les propriétaires indécis.

La démarche coercitive est particulièrement soutenue : plus de 1 800 arrêtés d'insalubrité réparable et irréparable ont été pris sur la période 2008-2013 (hors mains levées), dont 941 sur la seule période 2011-2013. Plus de 930 mises en demeure de faire des travaux à un mois ont été effectuées sur la période 2008-2013, dont près de 401 sur la seule période 2011-2013. Enfin, 663 opérations de travaux d'offices ont été engagées en lieu et place des propriétaires défaillants entre 2008 et 2013, avec une optimisation des procédés d'intervention, notamment le concours d'un opérateur social qui vient en appui de l'opération de travaux auprès des occupants, dont 228 engagements de travaux sur la seule période 2011-2013. Les créances de la commune résultant des frais d'exécution d'office sont recouvrées comme en matière de contribution directe. Fin 2012, plus d'un million d'euros ont été recouverts par la municipalité à ce titre.

En outre depuis l'adoption du PLH, la substitution financière de la Ville de Paris aux copropriétaires défaillants lorsqu'un immeuble est frappé par un arrêté préfectoral d'insalubrité est devenue de plus en plus fréquente aussi bien dans les logements que dans les 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 assurer la protection des occupants.

Grâce à la coordination étroite entre les services de la préfecture de police, de la préfecture de Paris et de la Ville, dans le cas où le propriétaire ne satisfait pas à son obligation de relogement de ses 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, 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.

Parallèlement, des réunions régulières ont été organisées avec la Préfecture de Police de Paris (PP), la Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement (DRIHL) et l'Agence régionale de santé (ARS) pour suivre l'évolution de la situation d'immeubles considérés comme dangereux.

Enfin en 2013, a été institué le Pôle parisien de lutte contre l'habitat indigne (PPLHI). Il s'agit d'une instance d'orientation stratégique, de coordination et de suivi de la mise en œuvre de la LHI à Paris, pilotée par les 3 autorités administratives compétentes, à savoir le préfet de police, le préfet de Paris et le maire, et à laquelle le magistrat référent du Parquet est également associé.

Dans le cadre de l'OPAH Epinettes, un dispositif coercitif visant à l'éradication des termites a été mis en œuvre dès 2010 pour traiter les îlots termités. Il permet d'enjoindre aux propriétaires d'immeubles bâtis et non bâtis de réaliser des diagnostics de présence de ces insectes xylophages et le cas échéant les travaux préventifs et/ou d'éradication nécessaires, et à défaut de se substituer aux

propriétaires défaillants, par la voie des mesures d'office après autorisation du président du tribunal de grande instance (TGI). La présence de termites étant avérée dans les 20 arrondissements parisiens, le pouvoir d'injonction du maire en matière de lutte contre les termites a été étendu, en 2012, à l'ensemble du territoire communal.

- Afin de mieux réguler et améliorer le parc d'hôtels meublés parisiens, un dispositif visant à aider les hôteliers à effectuer les travaux de mise aux normes nécessaires dans leur établissement a été expérimenté de 2007 à 2010 : l'opération programmée d'amélioration des hôtels meublés (OPAHM). Les actions engagées dans le cadre de l'OPAHM ont été poursuivies dans le cadre plus général de la nouvelle OAHM. Le PLH prévoit de mettre en place les conditions d'une régulation du marché de l'hébergement d'urgence. Il s'agissait d'une part, de faire évoluer le règlement départemental de l'aide sociale à l'enfance (ASE) de façon à permettre d'allouer en matière d'hébergement d'urgence une aide en nature aux familles et pas seulement financière et d'autre part, de confier à un opérateur unique, commun à l'Etat et la Ville, 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. Depuis l'adoption du PLH, une démarche conjointe Ville de Paris / Samu Social a permis de peser sur les prix et la qualité des hôtels dans lesquels la Ville de Paris finance des nuitées au travers de l'ASE. Un suivi des hôtels utilisés par les services en charge de l'hébergement est réalisé sur le territoire de Paris par l'Apur : au 31 décembre 2013, 719 hôtels étaient suivis, dont 467 hôtels meublés. 628 hôtels étaient considérés comme utilisables pour héberger des ménages et 91 étaient considérés comme non utilisables, en raison de problèmes de décence ou de confort.
- Le PLH prévoit d'étudier la possibilité d'étendre d'une part l'outil de prévention de la dégradation du bâti existant à Paris et d'autre part l'outil de suivi des hôtels meublés, deux outils de suivi à visée opérationnelle dont dispose la Ville de Paris, aux communes métropolitaines. Paris a présenté ces dispositifs aux territoires intéressés. Cependant, les données statistiques nécessaires à la reproduction de ces exercices hors du territoire parisien ne sont pas forcément disponibles, ce qui les rend plus difficiles à mettre en œuvre.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de poursuivre les efforts de requalification du parc de logements privés et d'agir pour prévenir l'insalubrité.**

**→ La politique de prévention de la dégradation a été poursuivie, dans un cadre renouvelé : une nouvelle OAHM a été lancée fin 2011, et grâce à l'OPDB, les services de la Ville de Paris disposent d'une liste mise à jour chaque année d'immeubles susceptibles d'être dans une situation nécessitant leur intégration dans le dispositif OAHM.**

**→ La SOREQA a assuré efficacement les missions qui lui ont été confiées : au 31 décembre 2013, depuis sa création en 2010, plus de 60 immeubles parisiens en copropriété ont été intégrés dans le contrat de concession en acquisition publique et 28 immeubles ont été acquis en totalité.**

**→ Au 1<sup>er</sup> janvier 2010, il y avait 3 OPAH actives orientées vers le traitement de la dégradation (Villa d'Este-Place de la Vénétie, Sentier, Epinettes). Le secteur des Epinettes fait aujourd'hui l'objet d'une seconde OPAH renouvelée en 2013. Enfin, une nouvelle OPAH a également été lancée en 2011 dans le quartier Belliard-Doudeauville.**

**→ Certains propriétaires ne réalisant pas les travaux nécessaires d'amélioration de leur bien en dépit de situations d'indignité caractérisées, la démarche coercitive portée par la Ville de Paris est particulièrement soutenue : plus de 941 arrêtés d'insalubrité rémédiabiles et irrémédiables ont été pris sur la période 2011-2013 (hors mains levées). Plus de 400 mises en demeure de faire des travaux à un mois ont été effectuées sur la période 2011-2013. Enfin, 228 opérations de travaux d'offices ont été engagées en lieu et place des propriétaires défaillants entre 2011 et 2013, avec une optimisation des procédés d'intervention, notamment le concours d'un opérateur social qui vient en appui de l'opération de travaux auprès des occupants.**

## Objectif 2. Favoriser la réduction de la consommation énergétique des immeubles privés parisiens

Le PLH reprend les objectifs définis par la Ville de Paris dans son Plan Climat, devenu Plan Climat Energie en décembre 2012.

Pour agir sur le parc privé existant, le PLH comporte plusieurs dispositifs pour inciter et aider les propriétaires à s'engager dans une démarche d'amélioration des qualités environnementales de leur patrimoine, regroupés en 3 actions.

*Action 4.2.1. Poursuivre et améliorer les dispositifs expérimentaux « Copropriétés Objectif Climat » et OPATB*

*Action 4.2.2. Définir de nouveaux périmètres d'action ciblés sur les thématiques du développement durable (OPAH développement durable)*

*Action 4.2.3. 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*

Ces différentes actions ont été lancées et ont pris de l'ampleur.

- Les dispositifs expérimentaux « Copropriétés Objectif Climat » et OPATB  
Le dispositif « Copropriétés Objectif Climat » ou COC a été lancé en 2008 et a été prolongé de 3 ans depuis l'adoption du PLH. Il 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 de différentes prestations intellectuelles pour la conception et la réalisation d'un projet de rénovation énergétique (audit énergétique, assistance à maîtrise d'ouvrage, aide à la passation d'un contrat de performance énergétique...) à hauteur de 70 % de son montant. Des conseillers Info Énergie les accompagnent tout au long de leur démarche du premier contact à la phase travaux. Depuis son lancement le dispositif est monté en puissance : 214 copropriétés ont ainsi fait établir un diagnostic dans le cadre du dispositif, sur la période 2008-2013, dont 111 au cours de la seule période 2011-2013. Et sur la même période, 41 copropriétés ont voté des travaux dans le cadre du dispositif, dont 35 au cours de la seule période 2011-2013. L'opération d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) a été lancée en novembre 2009 dans le 13<sup>e</sup> arrondissement. D'une durée qui a été portée à 5 ans, cette opération concerne toutes les copropriétés privées de logements construites entre 1940 et 1981 dans le 13<sup>e</sup> arrondissement. Un opérateur spécialisé dans l'habitat, épaulé par un bureau d'études, accompagne les propriétaires qui souhaitent s'engager dans une démarche d'économie d'énergie sur leur patrimoine bâti. La Ville de Paris propose à travers son opérateur de financer intégralement un diagnostic énergétique approfondi. Depuis son lancement, l'opération prend de l'ampleur : 151 copropriétés ont ainsi fait établir un diagnostic, dans le cadre du dispositif, sur la période 2010-2013, dont 98 au cours de la période 2011-2013. Après la réalisation du diagnostic, 26 copropriétés ont voté des travaux dans le cadre de l'OPATB .
- L'OPAH Développement Durable et Economie d'Énergie (dite « OPAH 2D2E ») du secteur de la place de la République, qui s'inscrit sur les territoires des 3<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements, a démarré en septembre 2012 pour une durée de 3 ans. Elle pourra être prolongée d'une année supplémentaire. L'OPAH 2D2E a pour objectif de susciter l'adhésion des propriétaires du secteur à une démarche de rénovation environnementale et thermique de leur immeuble. Pour le volet thermique, cela se traduit par une réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments, et pour le volet environnemental, par l'amélioration de l'accessibilité des immeubles et des logements, l'optimisation des parties communes, l'amélioration du traitement des déchets et de la gestion de l'eau ou encore la végétalisation d'espaces et le stationnement des deux-roues et des poussettes. La réalisation de ces objectifs nécessite l'implication des propriétaires, faute de réglementation contraignante pour la réalisation de travaux. C'est pourquoi l'OPAH 2D2E se présente sous une forme innovante : elle repose sur un principe d'appel à candidatures auprès des copropriétaires, qui constitue le point de départ de l'accompagnement proposé. Une première phase d'appel à candidatures s'est déroulée de février à juin 2013. 29 copropriétés se sont portées candidates. A l'issue de la commission de sélection des dossiers qui s'est tenue le 17 juillet 2013, 28

candidatures ont été retenues. Les copropriétés sélectionnées bénéficient d'un diagnostic gratuit, préalable à un accompagnement dans la réalisation de leurs projets de travaux d'économie d'énergie et d'amélioration environnementale de leur immeuble. D'autres phases d'appel à candidature sont prévues en 2014, l'objectif à terme étant d'accompagner 60 copropriétés dans une démarche d'amélioration.

La démarche de l'OPAH 2D2E comporte également un volet global de sensibilisation au développement durable et aux économies d'énergie : cela se traduit par l'organisation d'événements tels des balades thermographiques, des ateliers thématiques mensuels ouverts au public organisés par l'opérateur (sur des thèmes tels que isolation-ventilation-chauffage, surélévation, biodiversité, végétalisation, agriculture urbaine...), par la création d'un « show-room » permettant de présenter des matériaux et des systèmes, par la participation à des événements tels que les journées du développement durable, et une communication large sur cette question à l'ensemble des Parisiens par le biais d'une campagne de communication (site internet dédié, affichage, communication sur les réseaux sociaux, courriers).

- L'Agence parisienne du climat (APC), structure pour l'information des habitants sur les économies d'énergie, a été mise en place en 2010. Son objectif est de faire évoluer les habitudes des habitants en matière de consommation d'énergie. Depuis sa création, plusieurs campagnes d'information ont été conduites pour sensibiliser l'ensemble des copropriétés à la nécessité d'entreprendre des travaux de rénovation thermique, et plusieurs outils de communication et d'échanges numériques sur ces questions ont été créés. Les Espaces Info-Energie et les permanences qui existaient auparavant dans les mairies d'arrondissement ont été regroupés au sein de l'APC qui centralise dorénavant l'information et la sensibilisation sur les économies d'énergie. Les spécialistes de l'APC prodiguent gratuitement au public des conseils en matière d'habitat (notamment isolation), de chauffage (choix des énergies) et d'équipements. Les conseillers accompagnent les copropriétés dans l'établissement d'un bilan énergétique simplifié, et orientent celles qui souhaitent aller plus loin vers les conseillers en charge de l'animation du dispositif « Copropriétés Objectif Climat ». Sur la période 2011-2013, 5 316 personnes sont entrées en contact avec un conseiller info-énergie pour obtenir des informations. L'APC a également développé et lancé en 2013 la plateforme internet gratuite « CoachCopro ». Cette plateforme accompagne les copropriétaires dans leur projet de rénovation énergétique pour assurer le succès de la rénovation énergétique de leur copropriété. Enfin, toujours pour aider les particuliers dans leurs travaux de remise en conformité énergétique, un « guichet unique » de la rénovation thermique a été mis en place à Paris en relais du Plan de rénovation énergétique de l'habitat lancé par le gouvernement en octobre 2013.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de favoriser la réduction de la consommation énergétique des immeubles privés parisiens.**

**→ Depuis leur lancement, les dispositifs COC et OPATB sont montés en puissance : sur la période 2011-2013, 111 copropriétés ont fait établir un diagnostic dans le cadre du dispositif COC et 35 ont voté des travaux.**

**→ L'OPAH Développement Durable et Economie d'Energie (dite « OPAH 2D2E ») a démarré en septembre 2012 (3<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup> et 11<sup>e</sup> arrondissements) : il s'agit de susciter l'adhésion des propriétaires du secteur à la démarche de rénovation environnementale et thermique de leur immeuble. Elle a donné lieu en 2013 à un appel à candidatures auprès des copropriétaires : sur 29 candidatures, 28 ont été retenues.**

**→ L'APC a lancé plusieurs campagnes d'information pour sensibiliser les copropriétaires aux travaux de rénovation thermique, et a créé plusieurs outils de communication et d'échanges numériques sur ces questions. Sur la période 2011-2013, 5 316 personnes sont entrées en contact avec un conseiller info-énergie pour obtenir des informations. En 2013, l'APC a lancé la plateforme internet gratuite « CoachCopro » qui accompagne les copropriétaires dans leur projet de rénovation énergétique.**

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

Cette volonté se traduit en 3 actions dans le PLH.

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

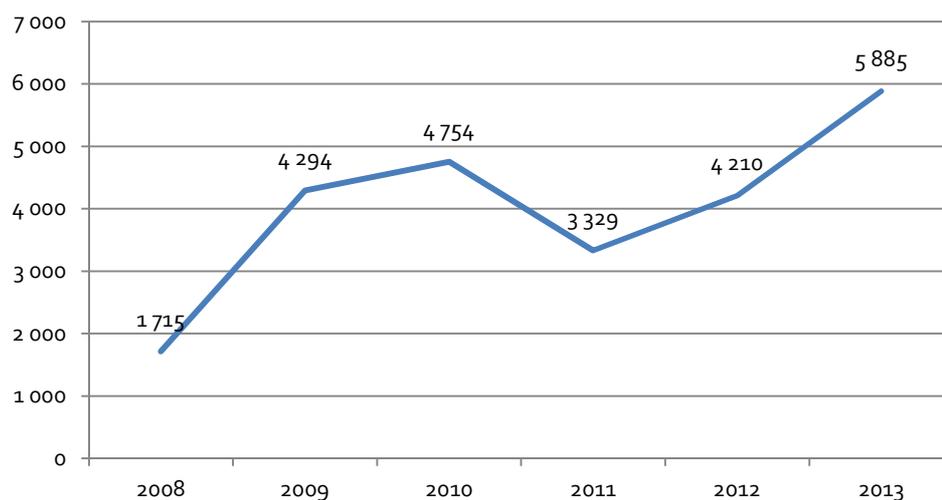
Action 4.3.2. Poursuivre la mise en œuvre d'exigences environnementales dans la production de nouveaux logements sociaux

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

Ainsi,

- Les financements en rénovation Plan Climat ont été mis en place en 2008 par la Ville de Paris et leur octroi est soumis au respect des conditions de performance énergétique prescrites par la Ville de Paris. Sur la période 2008-2013, ce sont ainsi plus de 24 187 logements sociaux qui ont bénéficié de financement de la Ville de Paris au titre d'opérations de rénovation Plan Climat (y compris rénovation progressive), dont 13 424 sur la seule période 2011-2013. On peut estimer que sur l'ensemble de la période 2009-2013<sup>11</sup>, ces rénovations Plan climat permettent d'éviter la consommation de plus de 222,2 GWh/an.

**Indicateur 4.3.1.1. Nombre total de logements sociaux dans les opérations de réhabilitation financées au titre de la rénovation Plan Climat (y compris rénovation progressive)**

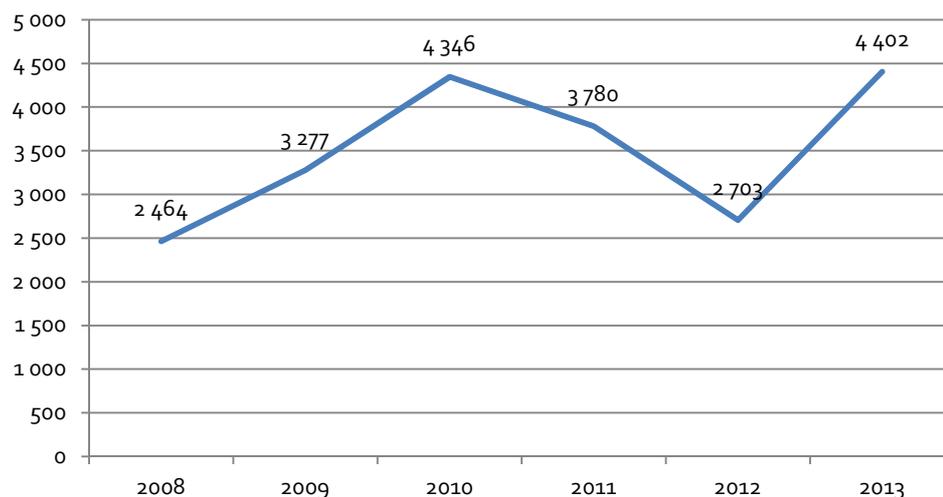


Source : Ville de Paris 2013

- 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. En plus d'objectifs précis en termes de consommation énergétique, les bailleurs sont soumis au respect d'un cahier des charges environnemental, dans lequel la Ville a indiqué les critères qu'elle considère comme ayant une importance particulière. Les principaux objectifs poursuivis par la Ville de Paris au-delà de la recherche de performance énergétique sont la mise en œuvre d'un chantier propre, la qualité des travaux entrepris, le confort et la santé des occupants, et la maîtrise des consommations d'eau. En tout, ce sont 20 972 logements locatifs sociaux financés de 2008 à 2013 qui répondent aux objectifs de consommation énergétique fixés par le Plan Climat. Sur la seule période 2011-2013, 10 885 logements sociaux répondant aux objectifs de consommation énergétique fixés par le Plan Climat ont été financés.

<sup>11</sup> L'estimation n'est pas possible pour l'année 2008.

**Indicateur 4.3.2.1. Nombre de logements locatifs sociaux financés annuellement répondant aux objectifs de consommation énergétique fixés par le Plan Climat**



Source : Ville de Paris 2013

- 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). Onze sites d'habitat social sont inscrits dans le dispositif et cinq autres secteurs font l'objet de conventions financières particulières. Il s'agissait de mieux insérer ces quartiers dans la ville, notamment par une transformation du bâti existant, par une intervention sur les espaces extérieurs, par leur désenclavement et par l'introduction de programmes favorisant la diversité des fonctions et la mixité sociale dans ces quartiers. Le PLH prévoit notamment la poursuite des actions déjà engagées et programmées dans ces secteurs identifiés et l'achèvement des études engagées pour programmer et réaliser de nouvelles actions nécessaires. En 2013, il apparaît que la rénovation de 8 quartiers est particulièrement avancée parmi les 11 secteurs qui sont inscrits dans le dispositif GPRU. Il est à noter que plus de 5 600 logements locatifs sociaux ont été rénovés dans les secteurs de renouvellement urbain sur la période 2008-2013.

Les sites GPRU actifs sur la période 2008-2013 sont ainsi :

- JOSEPH BEDIER - PORTE D'IVRY
- OLYMPIADES
- PARIS NORD-EST
- PLAISANCE / PORTE DE VANVES
- PORTE DE MONTREUIL
- PORTE DE VINCENNES
- PORTE DES LILAS
- PORTE POUCHET
- PTES MONTMARTRE - CLIGNANCOURT - POISSONNIERS
- RESIDENCE MICHELET
- SAINT-BLAISE

**Le PLH 2011-2016 prévoit de poursuivre la requalification du parc social et améliorer sa performance environnementale**

**→ Sur la période 2011-2013, 13 424 logements sociaux ont bénéficié de financements de la Ville de Paris au titre d'opérations de rénovation Plan Climat (y compris rénovation progressive).**

**→ Sur la période 2011-2013, 10 885 logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements financés répondent aux objectifs de consommations énergétiques fixés par le Plan Climat.**

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

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 engagées et orienter l'action des années à venir.

L'atteinte des objectifs d'amélioration de la qualité environnementale des logements parisiens implique en outre un changement des pratiques pour une meilleure intégration de la problématique environnementale.

Il s'agit d'intégrer la problématique environnementale dans tout le processus de gestion et de traitement du parc de logement parisien et de mutualiser les expériences réalisées dans ce domaine, notamment dans le logement social.

Le PLH comporte deux actions à cette fin.

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

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

Ces actions ont été traduites opérationnellement depuis l'adoption du PLH.

- En 2011, la Ville de Paris a réalisé, en partenariat avec les principaux bailleurs sociaux intervenant sur son territoire, une enquête sur les données de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre de leurs parcs de logements. En 2013, ces données ont été mises à jour et recouvrent plus de 200 000 logements du parc, propriétés d'une douzaine de structures. Ces données permettent notamment d'identifier pour partie les enjeux propres à l'atteinte des objectifs du Plan Climat Énergie de Paris selon les typologies des bâtiments présents sur son territoire. La Ville de Paris et ses partenaires renouvelleront cette enquête en 2015.
- Afin d'améliorer la qualité des données recueillies pour la connaissance des consommations énergétiques de l'ensemble du parc résidentiel parisien, la Ville de Paris s'est rapprochée du distributeur de gaz GrDF pour débiter une expérimentation sur l'exploitation des données de livraison de gaz à l'échelle de l'immeuble. Une première fourniture de données a pu être réalisée sur le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris pour les bâtiments équipés de chauffage au gaz individuel. La Ville de Paris et GrDF travaillent à l'établissement de conditions favorables à l'exploitation des données de livraison des bâtiments équipés de chaudière collective au gaz.
- Depuis 2008, les opérations de création de logements sociaux, financées par la Ville de Paris, doivent être certifiées par CERQUAL et obtenir un label de performance énergétique. Ces certifications contribuent au contrôle du respect des exigences fixées par la Ville de Paris pour la production de logements sociaux. En 2011, la coopération entre la Ville de Paris et CERQUAL est renforcée au travers d'une convention de partenariat mettant en place une collaboration sur les enjeux de la qualité environnementale, de la performance énergétique et de la qualité d'usage des bâtiments de logements sociaux parisiens, notamment via un échange systématique de données pour le suivi des procédures de certification.
- Depuis 2010, la Ville de Paris anime régulièrement les réunions d'un réseau des principaux acteurs du logement social parisien afin de favoriser la mutualisation d'expérience et la concertation autour de l'amélioration environnementale des bâtiments de logement social parisien. La Ville de Paris a mis en place un outil de travail collaboratif pour assurer le secrétariat de ces rendez-vous puis capitaliser et mettre à disposition les documents partagés à ces occasions. Ces rendez-vous ont permis d'aborder des thèmes aussi variés que la rénovation énergétique du patrimoine bâti ancien, la prise en compte de la biodiversité ou la production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'immeuble.

- Enfin, la Ville de Paris travaille en interne à une meilleure intégration de l'enjeu de l'amélioration thermique des bâtiments à sa politique de ravalement des façades. Une expérimentation a été menée sur le 19<sup>e</sup> arrondissement afin d'associer un repérage des façades présentant un potentiel fort d'isolation thermique par l'extérieur au recensement des façades nécessitant un ravalement. Cette démarche doit permettre la généralisation d'une information ciblée des propriétaires pour la prise en compte des enjeux de l'isolation à l'occasion d'un ravalement.

**Le PLH 2011-2016 prévoit de contribuer à une meilleure intégration et diffusion de l'approche environnementale dans le traitement du parc des logements parisiens**

***→ Depuis l'adoption du PLH, la problématique environnementale a été intégrée dans tout le processus de gestion et de traitement du parc de logement parisien, et des efforts particuliers ont été faits pour collecter des informations précises afin d'éclairer la problématique (enquête auprès des bailleurs, recueil de données auprès des fournisseurs d'énergie, etc.) et de mutualiser les expériences réalisées dans ce domaine, notamment dans le logement social.***