



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 128 Communication – Face à la crise, une politique du logement qui apporte des solutions à chacune et chacun.

Mesdames, Messieurs,

Vous le savez, l'accès au logement est, depuis de nombreuses années, un des engagements forts pris vis-à-vis de des Parisiennes et Parisiens afin de faire de Paris une Ville inclusive, mixte, proposant, en plus d'équipements de qualité, une offre de logements durable, abordable et adaptée aux besoins et aux situations des ménages aux revenus modestes comme de la classe moyenne. En un mot : une politique du logement qui apporte des solutions à chacune et chacun.

Si la réalité du marché parisien immobilier complexifie notre action, la Ville de Paris a l'habitude de relever les défis. Le point d'étape et les avancées importantes présentés à travers cette communication témoignent à la fois du chemin parcouru mais également de notre ambition pour les prochaines années. Cette ambition, portée de longue date, a été renforcée par la crise sanitaire qui nous révèle encore davantage le rôle incontournable que joue le logement dans la vie des Parisiennes et des Parisiens. Notre politique en faveur de l'accès au logement, qui s'articule aussi avec la politique de lutte contre les exclusions et le sans-abrisme, se concrétise à travers plusieurs ambitions.

Faciliter la sortie de rue

Depuis maintenant presque vingt ans, la Ville de Paris développe des dispositifs proposant aux personnes sans abri des accueils de jour offrant une réponse aux besoins primaires, un accompagnement social et des centres d'hébergement avec l'aide de partenaires associatifs et de l'Etat. En 2014, une nouvelle étape est franchie avec la reconnaissance de la lutte contre la grande exclusion comme grande cause parisienne. Un pacte multipartenarial est élaboré comprenant plus d'une centaine d'actions dont les principaux axes sont de prévenir l'arrivée à la rue et d'insérer durablement, deux orientations qui font de l'accès et du maintien dans le logement un enjeu central.

Nous déployons des moyens importants en matière de prévention des expulsions, notamment à travers le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), qui viennent encore d'être renforcés avec une augmentation de 5M€ du budget du FSL, l'ouverture des aides aux résidents de logement temporaire, dont les résidences sociales et foyers de jeunes travailleurs, et une augmentation de l'intervention en matière d'accompagnement social lié au logement (ASLL).

Parallèlement, la Ville est signataire de l'Accord collectif départemental (ACD - en cours d'évolution avec l'adoption par le Conseil de Paris de la convention d'attribution en avril 2021), qui facilite, après étude d'un dossier proposé par un travailleur social, l'accès à un logement social à des ménages sortant d'hébergement.

Avec les attributions effectuées sur le contingent de la Ville (hors mairies d'arrondissement) dans le cadre de l'ACD et du processus de désignation classique, près de 1 000 ménages sans logement, qu'ils soient à la rue ou hébergés dans des structures, dans du logement temporaire ou chez des tiers, ont été relogés en 2019 dans le parc social. Un tiers de ces ménages étaient reconnus DALO (droit au logement opposable), soulignant la complémentarité de l'action municipale avec les efforts de relogement des ménages DALO menés par l'Etat, et l'engagement très fort de la Ville pour le Logement d'abord.

En complément, pour répondre aux besoins des publics fragiles et/ou en difficulté, une offre de logements adaptés a été développée par la Ville en lien avec l'Etat, dans le cadre d'une programmation ambitieuse du Plan Local de l'Habitat et de la convention de délégation des Aides à la Pierre (DAP) 2017-2022.

Entre 2014 et 2019, ce sont ainsi 4 500 places en centres d'hébergement d'urgence ou de réinsertion sociale qui ont été réalisées, notamment dans le domaine intercalaire de la Ville, favorisant la sortie de la rue des personnes sans-abri. Les résidences sociales et pensions de famille constituent également un maillon essentiel du parcours résidentiel des personnes sans-abri ou sortant d'hébergement. En ce sens, la Ville de Paris a souhaité proposer et amplifier cette offre : les chiffres de production, supérieurs aux objectifs initiaux pour la mandature 2014-2020, l'illustrent. Près de 500 logements en pension de famille ont ainsi déjà été financés ainsi que 1 041 places en résidences sociales auxquels s'ajoutent 861 logements anciennement foyers de travailleurs migrants et devenus résidences sociales.

Pour aller plus loin, j'ai souhaité que sur cette nouvelle mandature, une pension de famille dans chaque arrondissement puisse être créée. Plusieurs d'entre elles sont ainsi déjà engagées, comme vous avez pu le constater lors des précédentes séances du Conseil de Paris. Ces structures offrent aux personnes sans-abri très désocialisées un logement autonome, dans un cadre à taille humaine (30 logements en moyenne), chaleureux et sécurisant avec un collectif animé par un hôte de maison. Plusieurs pensions de famille vont être très prochainement inaugurées : une pension de famille de 22 logements portée par ICF La Sablière, dans le quartier de la gare Saint-Lazare, 17 bis Rue d'Amsterdam (8^{ème}) ; au 14 rue du Roi d'Alger (18^{ème}), c'est un ancien hôtel meublé qui sera transformé en pension de famille et en attendant le démarrage du chantier, Emmaüs Solidarité y installera un centre d'hébergement pour femmes sans abri ; au 79 rue des Martyrs, (18^{ème}) ; au 9 rue d'Aligre (12^{ème}), une pension de famille de 33 logements ouvrira ses portes en juin dans un ancien hôtel meublé préempté.

Étapes supplémentaires de notre action, en novembre 2020, j'ai souhaité que la Ville, en partenariat avec d'autres acteurs du sans-abrisme, candidate à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Logement d'abord » proposé par la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL). La réponse favorable faite en avril 2021 à notre proposition associée à l'élaboration d'un second Plan de lutte contre la grande exclusion sur la mandature permettra d'en renforcer les moyens, en lien étroit avec nos partenaires associatifs, tout en développant des outils novateurs pour faciliter l'accès au logement des plus démunis. Le projet de convention avec l'Etat qui détaillera les modalités de ce Pacte pour le Logement d'Abord sera ainsi soumis à votre approbation lors du conseil de Paris de septembre prochain.

Proposer une offre de logements accessibles adaptée aux étapes de la vie

Notre action vis-à-vis du logement des jeunes, autre public particulièrement touché par la crise sanitaire, économique et sociale que nous traversons, est là aussi particulièrement importante. Ce sont ainsi 6305 logements étudiants et logements en Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) qui ont été réalisés entre 2014 et 2019. Plusieurs opérations emblématiques prochainement mises en chantiers ou livrées démontrent notre engagement renouvelé : en partenariat avec Sorbonne-Université, propriétaire d'un bâtiment au 4-8 bis rue Cuvier au cœur du 5^{ème} arrondissement (dite « barre Cassan »), une résidence de 565 logements pour étudiants, jeunes chercheurs, doctorants et enseignants sera réalisée ; au sein de la ZAC Batignolles (17^{ème}), un FJT de 63 logements associé à une résidence étudiante de 89 logements seront construits ; une restructuration d'un immeuble de 96 logements sociaux, au 29 avenue de la Porte des Poissonniers (18^{ème}), aboutira à la livraison de 152 logements, dont plusieurs en collocation (soit une capacité de 204 résidents), à destination des étudiants et des jeunes actifs ; ou encore, la résidence « Saint Jacques » (14^e) pour jeunes travailleurs dont la première pierre est prévue pour le mois de juin 2021.

Permettre l'accès au logement social pour les familles

Pour répondre aux besoins des Parisiennes et des Parisiens, et conformément aux objectifs fixés par la loi, j'ai pris l'engagement d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux. Cela passe par le développement massif de logements accessibles aux ménages modestes ou de la classe moyenne. Les résultats sont là aussi au rendez-vous.

Entre 2014 et 2020, ce sont ainsi 41 354 logements sociaux qui ont été produits (77% de logements familiaux et 23% de structures collectives). Des moyens très importants de la Ville ont été engagés pour atteindre nos objectifs, conjugués aux aides à la pierre délégués de l'Etat et au dynamisme des bailleurs sociaux, en premier lieu les trois bailleurs sociaux de la Ville, Paris Habitat, la RIVP et Elogie-Siemp. Ces efforts nous ont permis d'atteindre un taux de 21,8% (au 1^{er} janvier 2020) de logements sociaux livrés, 24% si l'on y ajoute les logements d'ores-et-déjà financés et qui seront livrés dans les prochaines années. Ces résultats nous font mesurer le chemin parcouru alors que le taux SRU était de 18,5% en 2014, et de 13,4% en 2001.

Pour parvenir à ces résultats, l'ensemble des leviers dont dispose la Ville de Paris ont été activés : repérage et acquisition, notamment par voie de préemption, de fonciers et biens immobiliers pour produire du logement social ; mobilisation du foncier municipal et public, en lien avec l'ensemble des partenaires ; transformation de chambres de service, de bureaux, de garages et parkings en logement ; conventionnement ; développement de dispositifs de mobilisation des logements vacants du parc privé avec Louez solidaire et sans risque, etc... La diversité des leviers témoigne ainsi de la mobilisation exemplaire de la Ville de Paris.

Le projet de délibération 2021 DLH 109 présenté lors de ce même Conseil de Paris et visant notamment à définir les engagements réciproques entre la Ville et l'Etat pour l'année 2021 dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat (avenant à la convention DAP 2017-2022) présente plus précisément nos moyens d'action en matière de production de logement social.

Le taux SRU en forte évolution s'accompagne d'un objectif majeur : le rééquilibrage territorial de l'offre de logements sociaux vers les arrondissements du centre et de l'ouest les moins dotés. Cet effort constant et renouvelé a permis d'amorcer un rééquilibrage territorial de l'offre, tant quantitativement que qualitativement. Un exemple : entre 2001 et 2019, le taux de logements sociaux dans le 16^e arrondissement est passé de 1,74% à 7,26%. Le parc social des arrondissements centraux a également plus que doublé entre 2001 et 2019, malgré le peu d'opportunités foncières. À noter enfin que la production de logements très sociaux (PLAI) a été plus dynamique dans les arrondissements déficitaires. Cette mobilisation sera amplifiée dans les années à venir notamment grâce à la poursuite de l'action de préemption, levier incontournable du rééquilibrage territorial, mais également par le soutien opérationnel et financier renforcé de la Ville aux opérations de logements sociaux dans les arrondissements déficitaires, notamment lorsqu'elles sont issues de transformation de bureaux en logements.

Plusieurs opérations emblématiques témoignent de cet effort de rééquilibrage territorial : la restructuration des anciens grands magasins de la Samaritaine, au 14/18 et 30 rue de l'Arbre Sec (Paris centre – 1^{er}) qui comprend 96 logements sociaux, très prochainement inaugurés ; le programme situé 210 rue du Faubourg Saint-Honoré et 32 rue Laure Diebold (8^{ème}), au cœur de la ZAC Beaujon, proposant 23 logements et un commissariat, inaugurés en mai 2021 ; ou encore la transformation des anciens bureaux du ministère de la Défense en 251 logements sociaux, dans le 7^e arrondissement, actuellement en chantier.

On retrouve dans ces opérations tout le savoir-faire de la Ville de Paris et de ses partenaires, notamment en matière de transformation du bâti existant.

Ainsi, la restructuration de trois anciennes casernes parisiennes, dont certaines implantées dans des arrondissements déficitaires en logement sociaux, sont des opérations de valorisation patrimoniale exemplaires en plus de faciliter l'accès au logement des familles populaires et des classes moyennes : la Caserne de Reuilly, 71 boulevard Diderot et 20 bis rue de Reuilly, dans le 12^{ème} arrondissement comportant 211 logements sociaux par Paris Habitat OPH et un total de près de 600 logements sociaux et abordables ; la Caserne des Minimes, 12 rue de Béarn (Paris Centre – 3^{ème}) dans le secteur sauvegardé du Marais, qui comprend 70 logements sociaux ainsi qu'une 1 crèche de 90 berceaux, des locaux d'activité et des commerces, un café associatif, l'installation d'un professionnel de la santé ; la Caserne Exelmans, dans le 16^e arrondissement, est quant à elle en cours de transformation et accueille actuellement des activités sociales et solidaires et des dispositifs d'hébergement à destination des plus fragiles, avant de voir la création de 41 logements sociaux familiaux, un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 51 chambres et une pension de famille de 22 studios, en plus d'équipements dédiés à la petite enfance.

Plus largement, et grâce à notre action, nous avons ainsi livré 7 344 logements sociaux en 2020. Cette dynamique se poursuit en 2021, et pour le seul printemps, ce sont 1000 nouveaux logements qui seront inaugurés.

A l'occasion de cette communication, je souhaite enfin réaffirmer l'engagement pris en matière de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. En effet, alors que le gouvernement, à travers l'article 64 de la loi Elan, a allégé les obligations en matière d'accessibilité des constructions neuves de logements, la Ville a maintenu son ambition : 100% de logements accessibles dans toutes les constructions neuves du parc social municipal. Les trois bailleurs sociaux de la Ville de Paris – Paris Habitat, la RIVP et Elogie-Siemp – continuent ainsi d'appliquer le principe d'universalité pour l'accessibilité de leurs logements aux personnes à mobilité réduite. Cet engagement conforte notre action en faveur de la production de logements adaptés et favorisant l'autonomie.

Les résultats sont là et la trajectoire est tracée. Les efforts en faveur de la production de logement locatif social et du rééquilibrage territorial se poursuivront pour que Paris demeure durablement cette ville mixte et accueillante, qui ne relègue pas les ménages modestes au-delà de ses murs et souvent loin de leur lieu de travail.

Nous regardons donc dès à présent au-delà de l'objectif légal des 25% de logements sociaux, et visons un taux de 30% de logements sociaux en 2030.

Faciliter l'accès au logement des classes moyennes à travers des dispositifs innovants

Parallèlement à la production d'une offre de logements sociaux, j'ai souhaité répondre aux enjeux de mixité sociale et de parcours résidentiel par la mise en place de dispositifs visant à améliorer l'accès au logement des classes moyennes. Ainsi, la création d'un organisme de foncier solidaire, la Foncière de la Ville de Paris (FDVP), début 2020, vise à faciliter l'accession sociale à la propriété de ces ménages parisiens (particulièrement des familles) en proposant des logements à 5000€/m² environ, soit un prix moitié moins cher en moyenne que le marché immobilier actuel. Pour ce faire, la FDVP peut acquérir de façon pérenne le foncier sur lequel des immeubles de logements sont construits, ce qui permet de sanctuariser l'investissement public d'une part, et diminuer le prix de vente des logements pour les ménages d'autre part. Les ménages répondant aux critères légaux du dispositif ainsi qu'au processus de sélection propre à la FDVP peuvent acheter un logement grâce au bail réel solidaire (BRS). Ces logements pourront être revendus par les ménages, dans le respect des plafonds de prix de vente légaux du dispositif, permettant enfin de lutter durablement contre la spéculation immobilière.

La première commercialisation des logements de la Foncière de la Ville de Paris, lancée du 6 au 30 avril 2021, au sein du futur quartier Saint-Vincent-de-Paul, dans le 14^e arrondissement, a suscité un véritable engouement de la part des Parisiennes et Parisiens. D'une capacité constructive de 23 logements en BRS, ce projet, qui sera conçu en habitat participatif et sous la maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat, conforte le besoin, et notre ambition, de proposer une offre d'accession sociale à la propriété à destination des classes moyennes.

Durant cette période, ce sont en effet près de 2 700 dossiers qui ont été déposés, dont 900 dès la première semaine. Concernant le profil des candidats, le public cible de la FDVP est pleinement atteint puisque plus de 90% des répondants sont dans une démarche de primo-accession, avec une moitié de locataires du parc privé et 40% de locataires du parc social. La possibilité d'un parcours résidentiel permise par le BRS est donc clairement recherchée par les candidats pour qui l'accession était jusqu'alors inenvisageable. Enfin, plus de 60% des candidats se sont positionnés sur des logements de type T3, T4 et T5, confirmant le besoin d'une offre de logement en BRS pour les familles. L'instruction des dossiers et la commission de sélection, réunie le 8 juin 2021, détermineront les 23 ménages retenus pour cette première opération, qui en appelle beaucoup d'autres.

D'ores-et-déjà 1000 autres logements en BRS sont confirmés et seront commercialisés dans les années à venir : parmi les toutes prochaines opérations engagées figurent la transformation d'un garage en logements au 77, rue Rébeval (19^e arrondissement) dont la délibération 2021 DU 52, présentée lors de cette séance du Conseil de Paris, prévoit la cession du foncier à la Foncière de la Ville de Paris.

Pour renforcer encore notre action en faveur de la mixité sociale et de l'accès au logement des classes moyennes j'ai souhaité que Paris puisse se doter d'une Foncière Logement Abordable, projet que j'ai pu partager avec vous en juillet dernier lors d'une communication dédiée. Ce nouveau levier de la politique du logement parisienne permettra de proposer une offre de logements dont les loyers se situeront 20 % en dessous des loyers actuels du marché. Les travaux d'élaboration sont en cours et je reviendrai très prochainement devant vous pour présenter plus amplement ce projet.

Poursuivre la préservation du parc résidentiel parisien et la régulation de l'offre locative privée

Le travail engagé par la Ville de Paris pour proposer une offre de logement adaptée dans le parc social ne peut avoir de sens que si elle s'articule avec un second pilier fondamental de la politique du logement : la préservation du parc résidentiel et la régulation de l'offre locative privée. Ainsi, au cours des dernières années, nous avons développé des modalités d'intervention et gagné des batailles nous permettant d'être toujours plus volontaristes en la matière.

La lutte contre l'habitat insalubre, qui touche les publics les plus vulnérables, et les place trop souvent entre les mains de propriétaires peu scrupuleux, est une priorité de l'exécutif. Depuis vingt ans, la puissance publique parisienne mène avec succès une lutte résolue et massive contre l'habitat indigne, au travers d'une politique exemplaire et reconnue partout en France. Près de 700 immeubles privés ont été réhabilités et près de 400 autres ont été acquis pour être lourdement réhabilités. Cet engagement majeur de la Ville s'est traduit par un investissement de 1,3 milliards d'euros, et par le développement d'outils et structures efficaces, tout particulièrement la Soreqa, spécialisée le traitement de l'habitat indigne et insalubre, qui a fêté ses 10 ans en 2020.

La Ville poursuit son action à travers des modes d'actions renouvelés, pour traiter des situations particulièrement complexes et nécessitant un partenariat renforcé avec les associations et le Parquet, pour accompagner les occupants dans l'accès à leurs droits, poursuivre les marchands de sommeil et requalifier durablement les logements insalubres. La Ville met ainsi en œuvre des approches innovantes qui se traduisent notamment par le traitement de 6 000 signalements par an de situations d'habitat indigne. Depuis 2010, en moyenne 300 arrêtés d'insalubrité sont pris chaque année à Paris.

Nous poursuivons en justice par ailleurs les marchands de sommeil en partenariat avec les associations, les services de l'État et notamment le Parquet, partenaire incontournable depuis la signature du protocole de lutte contre l'habitat indigne en septembre 2016. Depuis cette date, les signalements pénaux de la Ville ont été multipliés par 4, passant d'une quinzaine à près de 70 en moyenne annuelle (271 signalements pénaux cumulés depuis 2017). La Ville se constitue désormais systématiquement partie civile dans le cadre des procès contre les marchands de sommeil. Le dernier en date, début 2021, a débouché sur une condamnation à 3 ans de prison ferme ainsi que la confiscation des biens, victoire particulièrement significative pour la suite de notre action. Le repérage et le suivi annuel des immeubles potentiellement dégradés permettent d'engager une intervention publique précoce à l'adresse, constituant une action de prévention indispensable pour la réussite de cette politique. Au titre de cette politique de prévention, chaque année, en moyenne 150 nouvelles adresses sont expertisées par la Ville. Enfin, aux procédures incitatives se traduisant par l'accompagnement technique et financier des copropriétés dégradées (120 actuellement), s'ajoutent des procédures coercitives par le biais des polices administratives qui peuvent conduire la Ville à réaliser d'office les travaux, et d'aménagement par l'appropriation publique, afin de résorber de façon pérenne l'habitat indigne. Depuis 2014, près de 7M€ ont ainsi été avancés par la Ville pour la réalisation des travaux d'office, avec procédure de recouvrement enclenchée à la suite.

En plus de la lutte contre l'habitat indigne, depuis plus d'une dizaine d'années, notre action de préservation de l'offre locative privée doit lutter contre la prolifération des meublés touristiques.

En quelques années, le marché locatif traditionnel parisien a perdu environ 30 000 logements du fait de la transformation de ces appartements en locations meublées touristiques. Ces dernières peuvent représenter jusqu'à 20 % de l'offre locative globale dans les arrondissements du centre de Paris, réduisant d'autant le parc de résidences principales disponible pour les ménages parisiens. Pour protéger l'habitat et permettre aux Parisiennes et Parisiens, dans leur diversité familiale et de ressources, de se loger, nous avons engagé des moyens importants vis à vis des loueurs, particulièrement les loueurs professionnels et les plateformes, afin de s'assurer du respect de la loi.

Cette mobilisation a notamment été permise grâce à notre règlement municipal de changement d'usage, qui prévoit, pour toute location meublée permanente, l'obligation d'une compensation en surface de logements au moins identique. La Ville a également obtenu plusieurs avancées législatives soutenues par une action volontariste : limitation à 120 jours de location de la résidence principale, enregistrement obligatoire du propriétaire loueur, obligation de transmission, par les plateformes, des bilans annuels des nuitées, ou encore obligation de ne publier que les annonces avec numéro d'enregistrement.

Dans ce cadre, j'ai souhaité que notre politique en la matière s'articule autour de plusieurs axes. Tout d'abord, un renforcement des visites et des contrôles de terrain. Près de 6 000 logements sont contrôlés chaque année. Parallèlement, nous avons pu engager des recours tant au niveau national qu'europpéen. Plusieurs centaines d'infractions sont sanctionnées par le tribunal judiciaire chaque année (5 M€ d'amendes en 2018) permettant de contrer les très nombreuses infractions à la loi et au règlement municipal des loueurs et des plateformes.

Cette action a permis de faire évoluer la jurisprudence aux niveaux national et européen. La Ville a ainsi remporté en septembre 2020 une victoire décisive dans le cadre d'une question préjudicielle adressée par des loueurs condamnés à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur la conformité de la loi française et du règlement municipal sur la protection de l'usage des locaux d'habitation au regard de la Directive Service relative aux services dans le marché intérieur de 2006.

Cette décision favorable à la Ville a été confirmée en droit national par la Cour de Cassation le 18 février 2021. Plus de 450 dossiers contentieux en sursis vont ainsi pouvoir être présentés cette année au Tribunal judiciaire. Associés à de nouveaux dossiers, ce sont plus de 600 contentieux qui devraient être jugés dans les prochains mois à l'encontre de loueurs professionnels en infraction. Cette décision a également une portée européenne puisqu'elle permettra aux autres États-membres de justifier leur propre législation en matière de régulation de cette activité de location meublée touristique de courte durée.

Au regard des nombreux enjeux posés par ce phénomène, il devenait indispensable de pouvoir échanger plus directement avec les Parisiennes et Parisiens sur la régulation des meublés touristiques. Comme je m'y étais engagée auprès d'eux, une conférence citoyenne réunissant 26 Parisiennes et Parisiens a ainsi été organisée du 22 janvier au 6 février 2021. Ce panel de citoyens issus de tous les arrondissements a ainsi travaillé pour formuler des recommandations visant à mieux réguler le marché de la location touristique et protéger le logement. Afin de garantir la pluralité des débats, des intervenants de toute nature sont venus enrichir les débats : aussi bien les plateformes de location touristique comme Airbnb ou Booking que des associations de défense du logement, la Fondation Abbé Pierre par exemple, ainsi que des experts, des universitaires, des professionnels du secteur et des usagers. Le fruit de leur réflexion a été formalisé dans un « avis citoyen », restitué lors du Conseil de Paris du mois d'avril 2021. Ces propositions ont été reprises dans un vœu de l'Exécutif adopté lors de cette même séance du Conseil et qui prévoit notamment d'expérimenter des quotas de location touristique différents selon les quartiers et les spécificités locales ; de renforcer la réglementation parisienne afin de protéger les locaux d'habitations et les locaux commerciaux et éviter leur transformation en meublés de tourisme ; de poursuivre le dialogue au sein avec l'Union Européenne pour mieux encadrer les locations touristiques.

Ces orientations souhaitées par les Parisiennes et Parisiens donnent un souffle supplémentaire à notre mobilisation et nous permettent de renforcer nos actions de préservation d'une offre de logements à la location dans le parc privé.

Dernier pilier important de cette politique de régulation du parc privé : l'application de l'encadrement des loyers depuis le 1^{er} juillet 2019.

Dès la promulgation de la loi Elan en novembre 2018, donnant la possibilité de réintroduire un dispositif d'encadrement des loyers, dont la première version avait été suspendue l'année précédente, j'ai sollicité sa réinstauration sur Paris. Paris fut ainsi la première collectivité de France à formuler cette demande et à obtenir son application, au 1^{er} juillet 2019. L'enjeu est clair et s'articule parfaitement avec les autres axes de notre politique du logement : permettre et faciliter l'accès à des logements pour les ménages aux revenus modestes et les classes moyennes à Paris.

Les premières études rendent compte de l'efficacité de l'encadrement des loyers. Récemment, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), dans le bilan fait au 2^{ème} semestre 2019, constatait une baisse moyenne de 3 % des loyers à la relocation (entre deux locataires) initialement supérieurs au loyer de référence majoré. Une simulation de l'application de l'encadrement à l'ensemble du parc, y compris les baux en cours, sur toute l'année 2019, a montré une baisse du loyer mensuel moyen début 2020 de 18 €, soit - 1,6 %.

Sans attendre, nous poursuivons le travail déjà engagé afin d'améliorer l'application de l'encadrement des loyers et renforcer ainsi son efficacité, notamment grâce au travail partenarial engagé avec les services de l'Etat, les agences immobilières et les plateformes numériques de location de logements. Plusieurs axes sont identifiés : veiller au respect de l'encadrement des loyers dès la publication des annonces ; faciliter l'accès aux droits et rendre plus accessible aux Parisiennes et Parisiens les multiples et complexes types de recours du dispositif ; réfléchir à des modalités d'accompagnement des locataires dans l'exercice de leurs droits ; dialoguer dans le cadre du comité de suivi multi-partenarial avec l'Etat pour une amplification des sanctions à l'heure où seule une dizaine d'amendes ont été prises depuis le début du dispositif en juillet 2019.

Renforcer la transition écologique des logements tant dans le parc social que dans le parc privé

Avec 5 000 logements sociaux à rénover chaque année, les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris - adopté en 2018 - sont particulièrement ambitieux. Ces opérations globales conjuguent rénovation énergétique, valorisation patrimoniale mais aussi une amélioration de la qualité de service et du confort, et des économies très nettes pour les locataires en place.

Depuis dix ans, la Ville de Paris, aux côtés des bailleurs sociaux, a permis la rénovation de 477 groupes immobiliers soit 54 367 logements mobilisant un total de 2 212 M € d'investissement, dont environ un quart pris en charge par la Ville de Paris. Sur les 250 000 logements sociaux à Paris, 10% ont ainsi déjà été rénovés et 21% financés avec l'aide de notre collectivité, avec une priorité accordée aux immeubles les plus énergivores, les passoires thermiques.

Ce soutien s'est traduit par des gains d'énergies sur les onze dernières années particulièrement significatifs : gain Cep moyen de 54%, gain GES moyen de 56% et une économie de charges pour les locataires du parc social de 400€/logement/an.

Dans les deux prochaines années, plus de 120 appels d'offres de maîtrise d'œuvre, suivis de marchés travaux, vont être lancés. Les opérations concernent des patrimoines variés – immeubles d'avant 1914, HBM, constructions des

années 1970 et parfois plus récentes - et engagent des solutions techniques et architecturales multiples. Elles sont notamment l'occasion de mettre en œuvre des solutions vertueuses avec l'usage de matériaux décarbonés et biosourcés, des dispositifs améliorant le confort d'été et des stratégies pour désimperméabiliser les sols afin d'augmenter la place du végétal. Dans la suite du Pacte de la construction parisienne et de la conception du Plan Local d'Urbanisme Bioclimatique de Paris en cours, ces opérations permettent aussi de développer de nouveaux usages dans les espaces extérieurs ou encore sur les toitures (jardins partagés, énergies renouvelables, ...) qui viennent améliorer très concrètement le cadre de vie des habitants. La concertation avec celles et ceux qui y habitent déjà est aussi un enjeu majeur pour la bonne transformation de ces immeubles rassemblant quelques unités à plusieurs centaines de logements.

Notre intervention sur le parc résidentiel, qui a vocation à s'amplifier, relève de la même ambition d'accompagner la transition écologique des logements qu'ils soient dans le parc social ou dans le parc privé. Principal consommateur d'énergie et émetteur de gaz à effet de serre, le parc privé doit également s'adapter au changement climatique et se transformer pour contribuer à lutter efficacement contre la précarité énergétique des occupants.

Dans cette perspective, depuis son premier Plan Climat en 2007, la rénovation des copropriétés parisiennes a fait l'objet de l'un de nos principaux axes d'intervention. Le Plan Climat Air Énergie de 2018 prévoit de renforcer cette politique dans l'objectif d'atteindre la rénovation environnementale de 40 000 logements en copropriété par an dès 2030.

Ont été ainsi déployés cinq dispositifs successifs portant sur des champs d'intervention toujours plus larges et des territoires toujours plus étendus. Éco-rénovons Paris 1, lancé en 2016, a été mis en œuvre pour une période de 5 ans. Cette opération avait pour objectif d'accompagner 1 000 immeubles dans leurs démarches de rénovation énergétique dont au moins 300 immeubles, représentant 6 000 logements, dans la mise en œuvre de leurs travaux.

Cela a notamment été rendu possible par le déploiement du « chèque audit », mis en place en 2019, et que la délibération 2021 DLH 102 présentée lors de ce même Conseil de Paris vous proposera de poursuivre. Il s'agit d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés parisiennes souhaitant s'inscrire dans une démarche de rénovation environnementale dans les premières étapes, généralement déterminantes, de leur projet. La délibération 2021 DLH 102 vous proposera également de prolonger le partenariat avec l'Agence Parisienne du Climat (APC) qui est le guichet unique dans ce domaine. En garantissant la constitution d'un groupe important de copropriétés prêtes à s'engager dans une démarche de rénovation environnementale, ce dispositif contribuera au succès de la transition environnementale du territoire.

Près de 1 100 immeubles regroupant presque 32 860 logements ont d'ores-et-déjà bénéficié d'un accompagnement tout au long de l'opération Eco-Rénovons Paris 1, et 251 immeubles regroupant près de 9 500 logements ont déjà voté leur rénovation environnementale. Au 1er janvier 2021, enfin, près de 350 copropriétés déjà accompagnées par la Ville étaient en mesure de poursuivre leur projet, soit des résultats supérieurs aux objectifs annoncés. Elles seront accompagnées, en phase opérationnelle, par l'opération Eco-Rénovons Paris Socle, lancée en 2021 pour poursuivre l'action de la Ville et accompagner les copropriétés repérées dans le cadre d'Eco-Rénovons Paris 1. Ces 350 copropriétés bénéficieront ainsi d'un accompagnement technique, administratif (notamment pour solliciter les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE), les aides sociales spécifiques et l'éco-prêt à taux zéro de l'État) et le cas échéant, d'aides financières spécifiques.

Le retour d'expérience des opérations précédentes permet d'estimer que le dispositif Eco-Rénovons Paris Socle générerait 250M€ de travaux dans les copropriétés parisiennes, 90GWh/an d'économie d'énergie et 15 500 t_{eq}CO₂/an de réduction d'émission de gaz à effet de serre. Il mobilisera 29,6M€ sur crédits Anah et de 24 M € sur crédits Ville de Paris.

Toutefois, dans le cadre du Plan « France Relance » de l'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a profondément remanié son régime d'aides applicable à la rénovation énergétique des copropriétés avec l'instauration de MaPrimeRénov' Copropriétés. Ce nouveau dispositif de financement impacte fortement l'accompagnement financier des propriétaires occupants modestes et très modestes, avec un recul très notable de l'accompagnement financier pour ces deux catégories : une baisse pouvant atteindre jusqu'à 33% pour les modestes et 40% pour les très modestes.

Face à ce désengagement de l'Etat, et en l'absence d'aides alternatives, j'ai décidé de renforcer l'accompagnement de la Ville de Paris auprès des ménages concernés pour les aider à engager des travaux de rénovation énergétique. Une aide individuelle spécifique, présentée dans la délibération 2021 DLH 102, permettra

de compenser le retrait de l'Etat et ainsi de maintenir le niveau de soutien public apporté aux ménages modestes et très modestes.

Cette évolution permettra de rendre pleinement opérationnel et juste le dispositif Éco-rénovons Paris Socle. Il garantira ainsi la continuité de l'action de la Ville dans l'attente d'un nouveau dispositif qui sera déployé prochainement et permettra véritablement d'amplifier l'effort en faveur de l'amélioration de l'offre de logement parisienne et de la rénovation environnementale du parc privé parisien pour atteindre les objectifs du Plan Climat Air Énergie.

Ces ambitions fortes en matière :

- d'accès et de maintien dans le logement des Parisiennes et Parisiens en difficulté,
- d'une meilleure régulation et une protection renforcée du parc de logement habité par les Parisiennes et les Parisiens,
- de production de logements locatifs sociaux et adaptés, à destination des ménages modestes et des publics spécifiques, avec un effort constant en matière de rééquilibrage territorial,
- de développement significatif d'une offre de logement en réponse aux besoins des classes moyennes, à la location ainsi qu'à travers des dispositifs d'accession innovants.
- de traduction des ambitions environnementales de la Ville dans tous les projets, de rénovation et de construction de logements,

dessinent un nouvel horizon pour la politique du logement parisienne que le futur PLU bioclimatique a vocation à traduire.

Mesdames, Messieurs, tels sont les éléments que souhaitais partager avec vous

La Maire de Paris