

## Communication

### Une année pour le droit à la ville : état des lieux du logement dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement et stratégie municipale

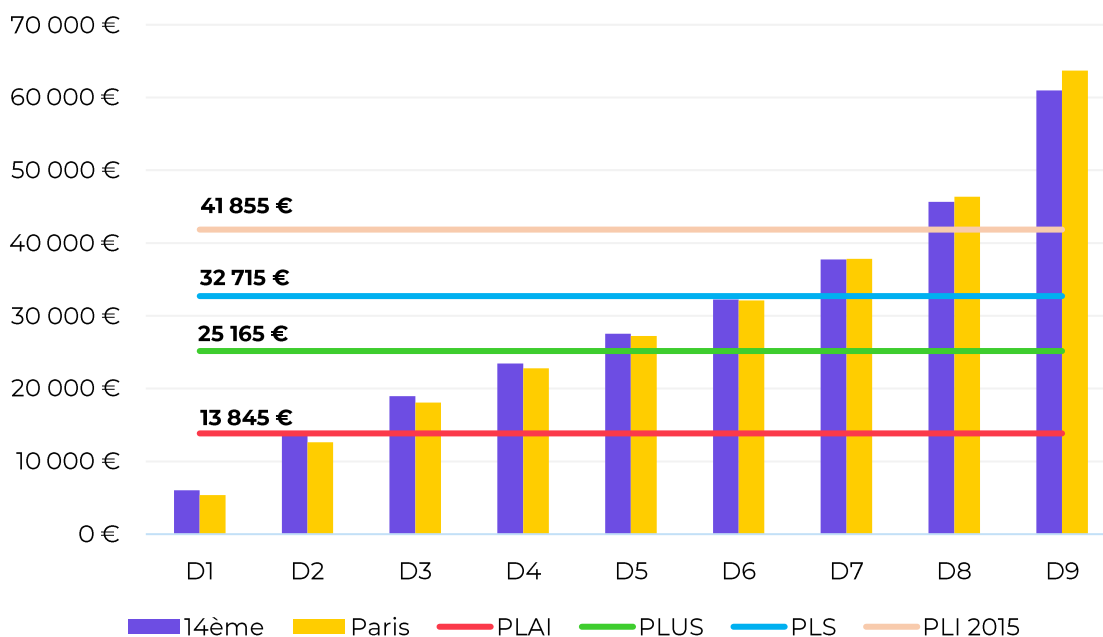
#### 1. Un marché privé peu accessible et une offre sociale croissante mais encore insuffisante

##### a. Les chiffres du logement social dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement

La part de logements sociaux parmi les résidences principales atteint 29,5% dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement (21 296 logements), ce qui le place à la 4<sup>ème</sup> place des 17 arrondissements parisiens.

Nombre de demandeurs et de logements sociaux au 31 décembre 2021	
Nombre de demandeurs d'un logement social à Paris	251 555
Nombre de demandeurs d'un logement social dans le 14 <sup>ème</sup>	206 867
Nombre de demandeurs habitant le 14 <sup>ème</sup>	7 630
Nombre de demandeurs habitant et demandant un logement social dans le 14 <sup>ème</sup>	7 204
Nombre de logements sociaux à Paris (et taux SRU)	260 563 (22%)
Nombre de logements sociaux dans le 14 <sup>ème</sup> arrondissement (et taux SRU)	21 296 (29%)
Sources : DLH, ADIL 75	

#### Distribution des revenus annuels et plafonds du logement social Ménages d'une personne (54% des demandeurs)



Sources : DLH, INSEE (FiLoSoFi)

Lecture : près de 50% (D1-D5) des ménages d'une personne dans le 14<sup>ème</sup> se situent sous le plafond du PLUS. Près de 70% de la population est éligible au logement social à Paris.

##### b. Une situation sociale préoccupante et une hausse du nombre de personnes à la rue

La 6<sup>ème</sup> édition de la Nuit de la Solidarité (26-27 janvier 2023) a permis, grâce à la mobilisation de près de 2 000 bénévoles, de recenser la population sans abri à Paris. Au total, **3015 personnes sans solution d'hébergement** ont été rencontrées, dont 117 dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement. Il s'agit d'une augmentation de 16% par-rapport à 2022 (2 598 personnes), après une baisse de 8% entre 2021 et 2022.

Le nombre de mineurs à la rue est particulièrement important : 105 ont été recensés dans Paris par les bénévoles.

A ce jour, le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et l'Office français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII) régulent chaque jour et chaque nuit **plus de 47 500 places d'hébergement**, un chiffre en augmentation régulière depuis plusieurs années. Les services sociaux de l'arrondissement prennent également toute leur part dans l'accueil et l'orientation des personnes sans abri ou en recherche de logement.

Notons enfin qu'en 2022, l'ADIL recensait **120 295 logements vacants dans Paris** (taux de vacances 9%), dont **8 391 dans le 14<sup>ème</sup>** (taux de vacance 10%). A ces logements vides doivent s'ajouter les hôtels inoccupés ou en sous-occupation, comme le Marriott Rive Gauche, dont la Ville a réclamé la réquisition à l'Etat afin d'y loger des personnes sans abri - demande restée jusqu'ici lettre morte. Rappelons que l'hébergement d'urgence relève de la responsabilité première de l'Etat.

#### c. Situation locative privée

Malgré une stabilisation des montants des loyers dans le secteur privé en 2022, les prix restent hors de portée de nombreux foyers des classes moyennes et populaires. Le loyer mensuel moyen en 2022 à Paris (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne) **est de 24,10€ hors charges** (soit environ 1500 euros pour un 60 m<sup>2</sup>). Le salaire du locataire exigé est 3 fois supérieur au montant du loyer.

## 2. Notre ambition politique : le logement pour tous dans une ville post-carbone

Le nombre important de demandeurs malgré une offre encore lacunaire, la structure des revenus parisiens, la baisse du nombre d'habitants (et notamment de familles) à Paris et les dérèglements du marché privé imposent de poursuivre la mobilisation impulsée au début des années 2000 par la gauche à Paris, dans un contexte d'urgence climatique et de raréfaction du foncier disponible. Pour tenir ce paradoxe, notre mobilisation se traduit par deux politiques concrètes : poursuivre la **massification de l'offre sociale et abordable** d'une part, **adapter nos règles d'urbanisme** aux dérèglements climatiques d'autre part.

#### a. Stratégie « Logement 2035 » de développement et d'amélioration de l'offre

En 2022, la Ville de Paris a utilisé l'ensemble des outils à sa disposition pour encourager la production et la réhabilitation de logements sociaux. Quelques exemples dans notre arrondissement : la préemption (46, rue Beaunier), les subventions pour des réhabilitations (1310 logements RIVP à la Porte d'Orléans, 14 logements Elogie-Siemp au 169, rue du Château, ...) l'urbanisme réglementaire et négocié (transformation de bureau en logements sociaux et privés), l'expropriation (35, rue Maurice Ripoché), le conventionnement du parc existant (17, rue des Suisses).

Si de récentes études de l'APUR montrent que **Paris reste la ville la plus mixte socialement de la Métropole du Grand Paris** (MGP), avec 48% de la population vivant dans un quartier considéré comme « mixte », 38% dans un quartier « intermédiaire » et 14% dans un quartier « ségrégué » (APUR 2023), il importe de **poursuivre nos efforts dans le champ du logement**, levier le plus puissant de réduction du niveau de ségrégation sociale et urbaine.

Le développement de l'offre sociale et abordable doit donc encore s'intensifier. Cette offre devra couvrir **l'ensemble du spectre des revenus**, afin de pouvoir accueillir non seulement les plus pauvres mais aussi la classe moyenne (4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> déciles). Paris continuera à intensifier ses efforts en

fixant l'objectif de **40% de logement public** (30% social et 10% abordable) d'ici à 2035 – chiffre proche de celui de Vienne, plus grand bailleur européen et fer de lance du mouvement municipaliste. Le 14<sup>ème</sup> arrondissement prend déjà toute sa part à cet effort avec 29% de logement sociaux,

Cet objectif parisien sera atteint par une **massification des dispositifs déjà existants** et le développement de **nouvelles méthodes et structures**. La Ville de Paris va notamment se doter d'une Foncière du logement social et abordable, chargée d'acheter des immeubles pour les transformer en logements publics.

Cette politique a été présentée au Conseil de Paris en novembre dernier.

Afin de renforcer nos moyens d'action, deux nouvelles mesures ont vu le jour au 1<sup>er</sup> Janvier 2023 :

- La Ville de Paris a récupéré la compétence de collecte des **signalements de dépassement des loyers**, jusqu'ici assurée par la Préfecture. En trois ans, seulement 10 amendes avaient été prononcées à l'encontre des propriétaires par la Préfecture. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, plus de 150 signalements ont été déposés sur la plateforme mise en place et 18 propriétaires bailleurs privés ont été mis en demeure par la mairie.
- Une **assurance habitation en faveur des locataires parisiens aux revenus modestes et de la classe moyenne** a été lancée, afin que la Ville prenne toute sa part dans la lutte contre la vie chère et l'augmentation des coûts liés au logement.

b. Le pari bioclimatique et la révision du PLU

La production d'une offre nouvelle passe aussi par l'adaptation de nos règles d'urbanisme à la nouvelle donne climatique. La **révision actuelle du PLU**, qui fera en 2024 de Paris la première grande ville française dotée d'un PLU bioclimatique, change radicalement la donne en actant la **mobilisation générale climatique** : sanctuarisation des espaces verts, limitation drastique de la consommation d'espaces libres, création d'un mécanisme de *scoring* climatique et social permettant de promouvoir les externalités positives, encouragement des matériaux biosourcés et géosourcés, etc.

Le projet du futur règlement acte également le **renforcement des règles en faveur du logement** en général et du logement public en particulier, afin que chaque mètre carré soit utilisé de la manière la plus juste et vertueuse possible : abaissement du seuil de déclenchement de la **servitude de mixité sociale**, création d'une zone d'hyper déficit en logement social afin d'accélérer le rattrapage, création d'une **servitude de mixité fonctionnelle** obligeant les porteurs de projet à créer du logement dans leurs immeubles, etc.

### 3. L'accueil et l'information sur le logement dans le 14<sup>ème</sup>

Comme toutes les mairies d'arrondissement, la Mairie du 14<sup>ème</sup> détient en son sein une **Antenne logement** qui accueille les conseillers de la DLH ainsi que des permanences de juristes de l'ADIL. L'Antenne logement a ainsi pour vocation **d'accueillir et guider les usagers** dans toutes leurs démarches relatives au logement : création ou modification d'une demande de logement social, informations juridiques, etc. En 2021, l'Antenne logement a reçu 8 317 visites (4% du total parisien), dont 3 160 rendez-vous.

A l'Antenne logement s'ajoute un service spécifique à la Mairie du 14<sup>ème</sup>, le **Service logement**, créé en 2017 sous l'impulsion de la Maire et de la Direction Générale des Services. Ce service compte deux agentes :

- Une agente en charge de la réponse aux courriers de demande d'informations sur le logement adressés aux élu.e.s; en 2022, plus de 1 600 réponses personnalisées ont ainsi été envoyées.
- Une agente (qui vient de partir pour un autre poste et qui va être rapidement remplacée) en charge de la préparation des Commissions de désignation.

#### 4. Commission logement 14 et processus de désignation

La délibération 14-2018-22 du 10 septembre 2018 a instauré dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement une **Commission de désignation** des dossiers candidats à l'attribution d'un logement social. Elle est composée de représentants du monde associatif, des services sociaux du 14<sup>ème</sup> et de 5 élu.e.s de la majorité et de l'opposition (voir règlement et composition en annexe).

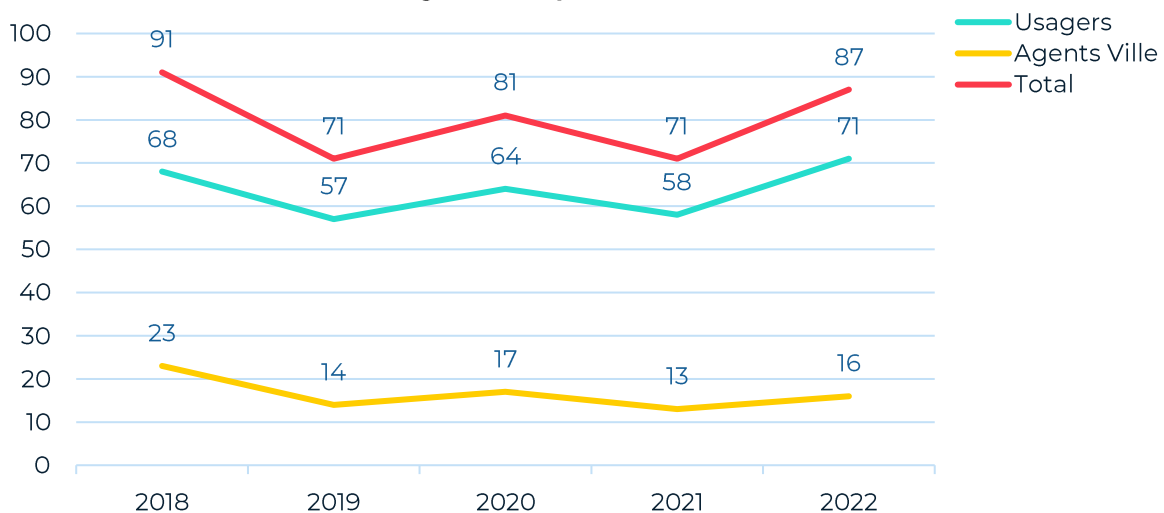
L'objectif de la Commission est de **garantir la plus grande transparence** dans le choix des dossiers proposés aux bailleurs sociaux pour l'occupation des logements dont la Mairie d'arrondissement est réservataire. En application de l'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour chaque logement et à partir d'une pré-sélection de 7 dossier, la Commission propose 3 ou 4 dossiers au bailleur social, classés par ordre de priorité. Cet ordre est déterminé sur le fondement de la **cotation parisienne**, définie par la Maire de Paris lors de sa déclaration au Conseil de Paris des 16 et 17 juin 2014 et dont les critères d'attribution des points sont publics.

La Maire du 14<sup>ème</sup>, en concertation avec Caroline MIGNOT, Présidente de la Commission de désignation du 14<sup>ème</sup> arrondissement, a acté **une actualisation du règlement intérieur et un renouvellement des membres de la Commission** qui vous sont proposés lors de ce Conseil d'arrondissement.

En 2022, la Commission s'est réunie 10 fois afin de sélectionner **341 dossiers sur 87 logements**. L'intégralité des désignations ont été transmises aux bailleurs sociaux pour attribution. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 63 baux ont été signés.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, la Ville de Paris réserve **25% de son contingent de logements sociaux à ses agents**, afin de s'assurer que celles et ceux qui travaillent pour Paris puissent vivre à Paris. En particulier, la Commission du 14<sup>ème</sup> arrondissement désigne en priorité sur ses logements des agents travaillant dans l'arrondissement.

#### Chiffres de la Commission de désignation depuis 2018



## 5. Objectifs 2023 pour la qualité d'accueil et d'information sur le logement

En 2023, la Mairie du 14<sup>ème</sup> souhaite **améliorer encore l'information aux demandeurs** afin de limiter les rendez-vous purement informationnels et d'améliorer la qualité de la prise en charge en Antenne logement. Pour cela, un **Comité de Pilotage Logement 14**, rassemblant régulièrement l'ensemble des équipes en charge du logement dans le 14<sup>ème</sup>, sera mis en place. Inscrit à la feuille de route d'arrondissement, ce COPIL-L permettra de mutualiser les actions et de s'assurer que chaque demandeur reçoit au bon moment et sous la bonne forme l'information la plus adéquate possible.

Parallèlement, la Ville de Paris travaille, en partenariat avec l'Etat, à une refonte des critères de la cotation dans le cadre de l'élaboration du nouveau **Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs** (PPGDID). La Mairie du 14<sup>ème</sup> restera attentive à cette élaboration afin que ce nouveau PPGDID permette, dans l'esprit de la loi, à l'ensemble des acteurs du logement social de prendre toutes leurs responsabilités.

Je souhaite conclure cette communication en remerciant très sincèrement la Présidente de la Commission et l'ensemble de ses membres ainsi que les agents de la DLH et de la mairie du 14<sup>ème</sup> qui par leur professionnalisme permettent le fonctionnement de cette commission et l'information des demandeurs.

### **Annexe : règlement et composition de la Commission de désignation**