

Communication logement 2024

L'année 2023 dans le 14^{ème} arrondissement a été marquée par un nouvel effort en faveur de la création de logements sociaux. Notre arrondissement reste le 4^{ème} plus doté et a franchi dès 2022 le cap symbolique des 30% de logements sociaux. Ce sont autant de résidences principales occupées par des familles de toutes les classes sociales et origines, là où la construction privée s'illustre surtout par la création de résidences secondaires ou de locations saisonnières.

En 2023, une forte inflation diminue les restes à vivre des locataires, à laquelle s'ajoute la situation bien connue du dérèglement du marché privé. C'est aussi une année d'augmentation de la pauvreté : selon le Secours Catholique, le niveau de vie médian a baissé de 7,6% en 1 an avec 538€ mensuels pour subvenir à ses besoins.

Si la Ville de Paris a affirmé à plusieurs reprises sa priorité au logement des Parisiens et des Parisiennes et s'est engagée des actions concrètes, présentées notamment en Conseil de Paris dans le cadre de la Stratégie Logement 2035, il n'en est pas de même pour l'Etat. La Présidente de l'USH Emmanuelle Cosse a ainsi exprimé son impatience devant les tergiversations du gouvernement concernant le logement : « il doit agir, nous devons avancer. »

Cette année encore et après une période de transition, la Commission logement de l'arrondissement s'est réunie régulièrement pour proposer aux bailleurs sociaux des dossiers de demandeurs sur les logements de la mairie du 14^{ème}. Un soin particulier a été accordé au logement des agents de la Ville qui souvent peinent à trouver un appartement dans le parc privé.

Comme chaque année, cette communication dresse un bilan des actions menées en 2023 et esquisse notre feuille de route pour 2024.

1. L'offre de logements sociaux comme le nombre de demandeurs sont en croissance régulière

- a. Les chiffres du logement social dans le 14^{ème} arrondissement en 2022

Note : ces chiffres sont comme chaque année donnés pour l'année n-2.

La part de logements sociaux parmi les résidences principales atteint en janvier 2022 31% dans le 14^{ème} arrondissement (21 914 logements), une hausse de 3% par-rapport à 2021. 618 logements sociaux ont ainsi été créés entre 2021 et 2022.

	01/01/2021	01/01/2022	Variation
<i>Demandeurs d'un LS à Paris</i>	251 555	258 296	+ 3%
<i>Demandeurs d'un LS dans le 14^{ème}</i>	206 867	215 248	+ 4%
<i>Demandeurs habitant le 14^{ème}</i>	7 630	7 688	+ 1%
<i>Demandeurs habitant et demandant un LS dans le 14^{ème}</i>	7 204	7 276	+ 1%
<i>LS à Paris (et taux SRU)</i>	260 563 (22%)	264 854 (23%)	+ 2%
<i>LS dans le 14^{ème} (et taux SRU)</i>	21 296 (29%)	21 914 (31%)	+ 3%
<i>Sources : DLH</i>			

Notons également qu'en 2023, le seuil SRU de 25% de logements sociaux a été atteint à Paris. Nous poursuivons notre mobilisation pour viser les 40% de logements sociaux et abordables dans la capitale.

- b. Production neuve et réhabilitations programmées en 2023-2024

L'augmentation régulière du nombre de logements sociaux est portée depuis de nombreuses années par plusieurs leviers à la disposition de la Ville. En 2023-2024 notamment :

- La construction neuve ou restructuration lourde par des bailleurs dans des opérations d'aménagement ou dans le diffus : 8 logements rue Bardinnet, 108 logements porte de Vanves.
- La préemption de logements existants : 14 logements rue d'Alésia, 14 logements avenue du Maine, 6 logements rue du Texel, 10 logements rue de la Tombe Issoire.

- La transformation de bureaux en logements : 20 logements rue Boissonade.
- Le conventionnement du parc existant : 18 logements rue de Châtillon, 43 logements rue du Père Corentin.
- L'expropriation : l'ancien hôtel des Balladins rue Maurice Ripoché, 24 logements rue de la Gaîté.

A cette offre nouvelle s'ajoute l'amélioration de l'offre existante, conformément aux engagements de la Ville rappelés dans le nouveau Plan Climat présenté fin 2023.

En décembre 2023, les travaux de réhabilitation de 1334 logements sociaux à-travers l'arrondissement étaient engagés. 3 796 logements supplémentaires ont été financés et attendent le début des travaux. Au total, d'ici 2030, plus de 5 200 logements sociaux seront réhabilités dans l'arrondissement, avec un engagement financier de la Ville de plus de 80 millions d'euros. Parmi toutes les opérations engagées ou à venir, certaines concernent des immeubles emblématiques du 14^{ème} : les HBM de la Porte d'Orléans ou du 156 Losserand, les immeubles de la Cité de l'Eure et de la porte de Vanves, le foyer Gergovie...

c. Les nouveaux chiffres de la vacance à Paris

L'importance de cette politique publique d'augmentation de l'offre sociale a été une nouvelle fois confirmée en 2023 par la parution de plusieurs études sur la vacance des logements.

L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) recense 20% de logements dit « inoccupés » dans le 14^{ème} comme à Paris. Ce chiffre alarmant se compose :

- De 10% de résidences secondaires (dont 2% de locations sur Airbnb).
- De 9% de logements en cours de relocation ou de vente (vacance dite « frictionnelle »).
- De 1% de logements vacants depuis plus de 2 ans (1 019 selon le fichier LOVAC).

A Paris, le taux de résidences secondaires a été multiplié par 4 en 50 ans. Pire, alors que le nombre de logements ne cesse de croître, le nombre de résidences principales est, lui, stable depuis les années 1950. En clair : la production neuve privée ne fait qu'alimenter le marché des résidences secondaires et d'Airbnb.

Ce constat ne fait que renforcer notre détermination à créer de nouveaux logements publics sociaux et abordables, c'est-à-dire de nouvelles résidences principales destinées aux Parisiens de toutes les origines et de toutes les classes sociales.

A cette vacance des logements s'ajoute celle tout aussi incompréhensible des bureaux et hôtels. En décembre 2022, nous réclamions auprès du ministre du Logement de l'époque la réquisition de l'hôtel Marriott Rive Gauche afin d'y loger des sans-abris, dans un contexte de grand froid et de diminution du nombre de places d'hébergement d'urgence. Plus d'un an plus tard et malgré les promesses du propriétaire de l'immeuble nous ayant assuré de la réouverture de l'hôtel à l'été 2023, celui-ci reste toujours fermé. Nous continuons de demander à l'Etat la réquisition de ces 700 chambres et rappelons, aux côtés des élus parisiens, que l'hébergement d'urgence relève de la responsabilité de l'Etat.

La Ville fait aujourd'hui sa part dans ce domaine : le dispositif « Louez Solidaire et sans Risque » permet par exemple d'héberger temporairement, à l'initiative des propriétaires, des publics prioritaires dans des logements vacants du parc privé. Le 14^{ème} compte 66 logements dédiés à ce dispositif (1 201 dans tout Paris).

d. Une situation locative privée toujours dégradée

Après une phase de stabilisation, le loyer mensuel pour les appartements dans le parc privé a augmenté en 2022 de 2,4%. Le loyer médian s'élève ainsi à 1 201€ pour une surface de 50 m², soit un revenu mensuel nécessaire de 3 600€ (3 fois le loyer). On comprend bien l'inaccessibilité de cette somme pour un très grand nombre de foyers parisiens.

2. Nos engagements pour l'accès au logement des Parisiens

a. Nos actions en 2023

En 2023, la Ville de Paris a récupéré la compétence de collecte des signalements de dépassements de loyers et a commencé à lancer des poursuites à l'encontre des propriétaires. En 1 an, 1 600 signalements ont été déposés et plus de 100 propriétaires ont été contraints par le juge à réviser leurs loyers illégaux à la baisse.

Cette année fut également celle de la mise en place de l'assurance habitation parisienne, proposant des tarifs négociés pour les ménages sous plafond de ressources. 4 000 contrats ont déjà été signés.

b. Le logement des agents de la Ville en 2024

En 2024, la Ville renouvelle ses engagements envers les agents de la collectivité. Dans l'arrondissement, la majorité s'est à-nouveau engagée à réserver 25% de son contingent de logements sociaux à des agents travaillant dans le 14^{ème} ; cette part a atteint plus de 30% en 2023.

La majorité d'arrondissement a également alerté la Ville sur la situation particulière des gardiens et gardiennes d'écoles en retraite, qui doivent rendre leur logement de fonction après souvent plusieurs décennies au service des familles et de la communauté éducative. Nous demandons un effort supplémentaire pour ces femmes et ces hommes afin qu'ils puissent trouver dans les meilleurs délais un logement une fois leur contrat terminé.

En 2024, la Ville étendra l'assurance habitation mise en place l'année dernière aux agents de la Ville, avec des tarifs négociés sous conditions de ressources. Elle créera aussi un dispositif original de prise en charge du chèque de caution afin d'aider ses employés à se loger.

c. 2024, année du virage bioclimatique

Entamée en 2020, la procédure de révision du PLU bioclimatique de Paris est entrée depuis le 8 janvier dans sa dernière phase avec le démarrage de l'enquête publique. Jusqu'au 29 février 2024, Parisiennes et Parisiens sont invités à donner leur avis sur le texte voté le 6 juin dernier. Toutes les contributions seront relues et synthétisées par une commission d'enquête indépendante qui formulera des préconisations de modification du texte avant son adoption définitive à la fin de l'année.

Le projet de PLU bioclimatique acte la mobilisation générale de l'urbanisme parisien en faveur du climat et du logement abordable. Chaque mètre carré construit devra désormais être utilisé de la manière la plus juste et vertueuse possible : priorité au logement, surtout intermédiaire ou social, aux espaces libres et espaces verts.

3. L'accueil et l'information sur le logement dans le 14^{ème}

Comme toutes les mairies d'arrondissement, la Mairie du 14^{ème} accueille en son sein une Antenne logement composée de plusieurs conseillers de la Direction du Logement chargés d'accueillir et informer les demandeurs d'un logement social. En 2022, l'Antenne a reçu 8 865 visites (contre 8 317 visites en 2021) dont plus de la moitié sans rendez-vous. A cette équipe s'ajoute celle de l'ADIL (Association départementale d'information sur le logement), qui réalise des permanences hebdomadaires gratuites de conseils juridiques sur le logement : 917 consultations ont été réalisées en 2022, la majorité concernant les rapports entre locataires et propriétaires.

Soulignons enfin la permanence hebdomadaire du point femmes, assurée depuis le début de l'année par l'association Elle's Imaginent en remplacement d'Isabelle Alexandre. La question du logement est souvent prépondérante dans les situations de violence faite aux femmes.

A l'Antenne logement s'ajoute un service spécifique à la Mairie du 14^{ème}, 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 2023, plus de 1 054 réponses personnalisées ont ainsi été envoyées (sans compter les courriers envoyés aux bailleurs et au Préfet d'Île-de-France).
- Une agente en charge de la préparation des Commissions de désignation.

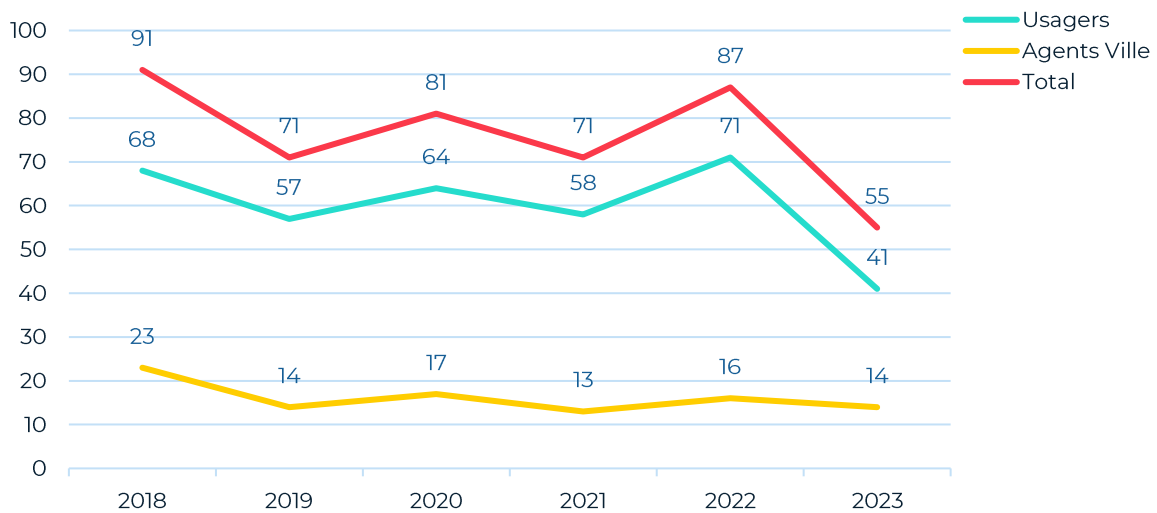
4. Commission logement et désignations en 2023

Pour rappel, la mairie d'arrondissement a constitué depuis plusieurs années une Commission en charge de proposer aux bailleurs sociaux des candidats aux logements sociaux relevant du contingent du 14^{ème} arrondissement. La Commission est composée de représentants du monde associatif, des services sociaux du 14^{ème} et de 5 élu.e.s de la majorité et de l'opposition.

Son objectif 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 dossiers, la Commission propose 3 ou 4 dossiers au bailleur social, classés par ordre de priorité. Cet ordre est déterminé notamment sur le fondement de la cotation parisienne.

Il est par ailleurs à noter que la Commission ne s'est pas réunie pendant quelques mois au début 2023 en raison de la vacance d'un poste au Service logement ; les logements ont été directement désignés par la commission de la DLH.

Nombre de logements examinés par la Commission depuis 2018



L'année 2023 a été marquée dans tout Paris par une forte baisse du taux de rotation des logements, en particulier sur le parc de Paris Habitat (7 500 logements dans le 14^{ème} arrondissement). Les ménages restent de plus en plus longtemps dans le parc social et le passage du logement social au logement privé (parcours résidentiel classique) est de plus en plus complexe pour des familles très affectées par l'inflation. A Paris, la part plus importante qu'ailleurs du montant du loyer sur le revenu des locataires est un frein supplémentaire au parcours résidentiel.

A ceci s'ajoute le relogement des locataires lié à différentes réhabilitations. Exemple concret dans notre arrondissement : les 172 logements de la porte de Vanves, dont plus de la moitié des locataires ont été relogés dans notre arrondissement.

Une évaluation de cette baisse du taux de rotation est en cours par la DLH.

5. Nouvelle cotation des dossiers de logement social

Tout au long de l'année 2023, les services de la Ville ont travaillé, 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 nouvelle cotation des dossiers de demandes de logement social est entrée en vigueur automatiquement pour l'ensemble des demandeurs le 4 janvier dernier. Afin de mieux s'approprier les nouveaux critères, une formation a été demandée par la mairie d'arrondissement pour les membres de la Commission logement et tous les agents qui le souhaitent.

Mairie du 14^{ème} arrondissement
Agnès BERTRAND
Conseil d'arrondissement du 23 janvier 2024

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^{ème} qui par leur professionnalisme permettent le fonctionnement de cette commission et l'information des demandeurs.