

Communication logement 2025

Cette communication s'inscrit dans le cadre d'une dramatique crise du logement en France. 330 000 personnes sont sans domicile en 2024 soit quasiment 200 000 en plus qu'il y a 10 ans : voici le constat réalisé dans le 29^{ème} rapport du mal logement de la Fondation Abbé Pierre (qui changera prochainement de nom). Nous sommes très loin de la déclaration d'Emmanuel Macron en 2017 qui souhaitait ne plus voir personne à la rue d'ici la fin de l'année.

7 ans plus tard, l'objectif n'est de fait pas atteint. Pire, aucun moyen ni aucune politique du logement n'ont été mis en place pour voir ce chiffre un tant soit peu diminué.

L'instabilité politique actuelle provoquée par la dissolution il y a plusieurs mois et responsable, entre autres, de l'absence de budget ne nous laisse pas beaucoup espérer. Dans sa déclaration de politique générale, le premier ministre François Bayrou a toutefois annoncé « une politique du logement repensée et de grande ampleur ». Espérons que la suite donnée ne sera pas celle des propos d'Emmanuel Macron cités plus haut.

A Paris, un logement sur 5 (soit 262 000 logements) est un logement inoccupé. Un logement sur 10 est une résidence secondaire. La tendance à la hausse de la part des résidences secondaires s'est particulièrement amplifiée depuis 2012 « en lien notamment avec le développement de la location meublée touristique », d'après l'INSEE.

Face à cette situation, la ville de Paris se mobilise :

- En augmentant le nombre de logements sociaux de 13% en 2001 à plus de 25% aujourd'hui (40% de logement public à l'horizon 2035).
- En investissant et en préemptant des immeubles du parc privé : 1,1 milliard d'euros ont été investis entre janvier 2023 et octobre 2024, faisant de la collectivité parisienne le premier investisseur en immobilier résidentiel de la capitale. Le budget 2025 voté en décembre dernier en Conseil de Paris voit son enveloppe dédiée au logement passer de 625 à 800 millions d'euros (28% d'augmentation).
- En mettant en place depuis 2019 l'encadrement des loyers ; la Ville a récupéré il y a maintenant 1 an la compétence de sanction des propriétaires pratiquant des loyers illégaux.
- En luttant contre les locations de courte durée : le Conseil de Paris a voté en décembre dernier l'abaissement de 120 à 90 le nombre de nuits autorisées à la location saisonnière pour une résidence principale.
- En créant des obligations et une fiscalité supplémentaires aux loueurs de meublés touristiques.
- En votant un PLU bioclimatique favorisant la création de logements sociaux et abordables, en particulier en créant des emplacements réservés au logement social et au bail réel solidaire.

Cette politique volontariste, c'est aussi celle de notre arrondissement.

L'année 2024 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.

Comme chaque année, cette communication dresse un bilan des actions menées en 2024 et esquisse notre feuille de route pour 2025.

Cette année encore, la Commission logement de l'arrondissement s'est réunie régulièrement pour proposer aux bailleurs sociaux des dossiers de demandeurs pour 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.

1. L'offre de logements sociaux comme le nombre de demandeurs poursuivent leur croissance

a. Les chiffres du logement social dans le 14^{ème} arrondissement en 2023

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

La part de logements sociaux parmi les résidences principales atteint en décembre 2023 31,3% dans le 14^e arrondissement (22 210 logements).

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	22/23
<i>Demandeurs d'un LS à Paris</i>	251 555	258 296	276 792	+ 7%
<i>Demandeurs d'un LS dans le 14^{ème}</i>	206 867	215 248	235 185	+ 9%
<i>Demandeurs habitant le 14^{ème}</i>	7 630	7 688	8 223	+ 6%
<i>Demandeurs habitant et demandant un LS dans le 14^{ème}</i>	7 204	7 276	7 979	+ 9%
<i>LS à Paris (et taux SRU)</i>	260 563 (22%)	264 854 (23%)	269 080 (23,7%)	+ 1%
<i>LS dans le 14^{ème} (et taux SRU)</i>	21 296 (29%)	21 914 (31%)	22 210 (31,3%)	+ 1%
<i>Source : Direction du Logement et de l'Habitat, 2024.</i>				

L'objectif partagé par la majorité parisienne est d'atteindre les 40% de logements sociaux et abordables dans la capitale, répartis équitablement entre les arrondissements.

b. Production neuve et réhabilitations programmées en 2024-2025

L'augmentation régulière du nombre de logements sociaux est portée depuis de nombreuses années par plusieurs leviers à la disposition de la Ville. En 2024-2025 notamment :

- La construction neuve ou la transformation de bureaux en logements : 14 logements rue de la Santé, 17 logements rue de l'Amiral Mouchez, 20 logements inaugurés rue Boissonade.
- La préemption de logements existants : 43 logements rue de la Tombe Issoire, 24 logements rue Boissonade, 67 logements rue Didot. Ces immeubles comptent le plus souvent des logements en étiquettes F ou G. Les travaux de rénovation que la Ville y conduira permettront l'amélioration du confort pour les locataires actuels et une remise en état des logements qui, aujourd'hui sont inoccupés.
- L'acquisition et le conventionnement d'immeubles par les bailleurs : 44 logements rue du Père Coërentin.

A cette offre nouvelle s'ajoute l'amélioration de l'offre existante, conformément à l'engagement de la Ville acté dans le nouveau Plan Climat voté fin 2024 : 100% de logements rénovés d'ici 2050.

En 2024, 14 opérations de rénovation du parc existant ont été votées, pour un total de 1 389 logements et un montant de subvention de plus de 22 millions d'euros. D'ici 2030, plus de 5 200 logements sociaux seront réhabilités dans l'arrondissement, avec un engagement financier de la Ville de près de 100 millions d'euros.

2024 a connu des moments forts comme la fin des travaux de réhabilitation de la résidence Didot-Bardinet (CDC Habitat – 587 logements) et le démarrage de ceux de la résidence de l'Eure (I3F – 636 logements).

En 2025, les travaux démarreront dans les 1 310 logements RIVP de la Porte d'Orléans, une des plus grosses opérations de Paris, ainsi que boulevard Brune (Toit et Joie – 223 logements) ou place Moro-Giafferi (RIVP – 98 logements). Ils se poursuivront à la porte de Vanves (RIVP et Paris Habitat), rue Vercingétorix (RIVP – 69 logements) ou encore rue de l'Abbé Carton (Erigère – 94 logements). Les études avancent pour le 156 Losserand (Paris Habitat – 314 logements) ou encore la résidence Jean Moulin (Paris Habitat - 259 logements dont 6 ateliers d'artistes).

c. Un marché locatif privé toujours difficile d'accès

Les loyers du parc locatif privé ont augmenté de 2,9% en moyenne dans l'agglomération parisienne en 2023 (2,4% en 2022, 0,8% en 2021) et de 3,1% à Paris (4,2% pour les nouveaux emménagés). Le loyer mensuel moyen à Paris le 1^{er} janvier 2024 était de 1 276€ (25,5€/m²), contre 1 238€ le 1^{er} janvier 2023. Un certain nombre de bailleurs ont toutefois choisi de pratiquer une indexation inférieure à celle permis par l'indice de référence des loyers.

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

a. Le logement des agents : toujours une priorité

5 932 agents de la Ville étaient demandeurs d'un logement social dans le 14^e en 2023 ; parmi eux, 295 habitent dans l'arrondissement. 60% sont des familles et 45% sont déjà locataires d'un logement social : les demandes sont ainsi pour la majorité d'entre elles (66%) motivées par un souhait d'avoir un logement plus grand, souvent suite à l'accueil d'un enfant.

La Ville de Paris réserve 25% de son contingent de logements aux agents. La majorité municipale dans l'arrondissement s'engage en ce sens et, grâce à un travail étroit entre les directions, la direction générale des services et la commission de désignation, 23% des dossiers proposés aux bailleurs par la mairie d'arrondissement en 2024 étaient des dossiers d'agents de la Ville.

b. L'intensification de l'effort en faveur des classes moyennes

Après une première expérience pour l'immeuble Lepage à Saint-Vincent-de-Paul, le 14^e a ouvert fin 2024 les candidatures aux logements en bail réel solidaire (BRS) de la porte de Vanves. Ces 22 appartements, construits par la RIVP et commercialisés par la Foncière de la Ville de Paris (FVDP), sont vendus à 5 000€ du mètre carré grâce à une dissociation entre foncier et bâti. Les Rencontres du BRS, organisées par la FVDP et accueillies par la mairie du 14^e arrondissement, ont permis au public venu en nombre de découvrir ce dispositif innovant et clé pour l'accès à la propriété des classes moyennes. Les commissions d'attribution des logements aux futurs propriétaires se tiendront prochainement et les travaux de construction ont déjà démarré.

En novembre 2024, la Ville a également acté la création de la Foncière du Logement Abordable, nouvelle société publique chargée d'acquérir des logements dans le diffus et de les louer à des loyers inférieurs de 33% au plafond de l'encadrement, soit une moyenne en 2024 de 20€/m². L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne considère qu'un loyer est « abordable » dès lors qu'il est inférieur de 25% à celui du marché.

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 2023, l'Antenne a reçu 9 966 visites (8 865 en 2022 et 8 317 en 2021) dont près de 50% sans rendez-vous.

Les équipes de l'ADIL (Association départementale d'information sur le logement) ont poursuivi cette année leurs permanences hebdomadaires gratuites pour les locataires et propriétaires. Les chiffres de la fréquentation pour l'année 2023 n'étaient pas encore disponibles au moment de la préparation de cette communication. En 2022, 917 consultations avaient été réalisées, la majorité concernant les rapports entre locataires et propriétaires.

Le point femmes, dont les permanences sont assurées par l'association Elle's Imaginent depuis 2023, poursuit son activité d'accueil et d'orientation des femmes victimes de violence et, lorsque cela est nécessaire, les aide à la création de leur demande de logement social. Des points de cotation supplémentaires sont accordés pour les situations de violences conjugales ou familiales.

A l'Antenne logement s'ajoute enfin 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 :

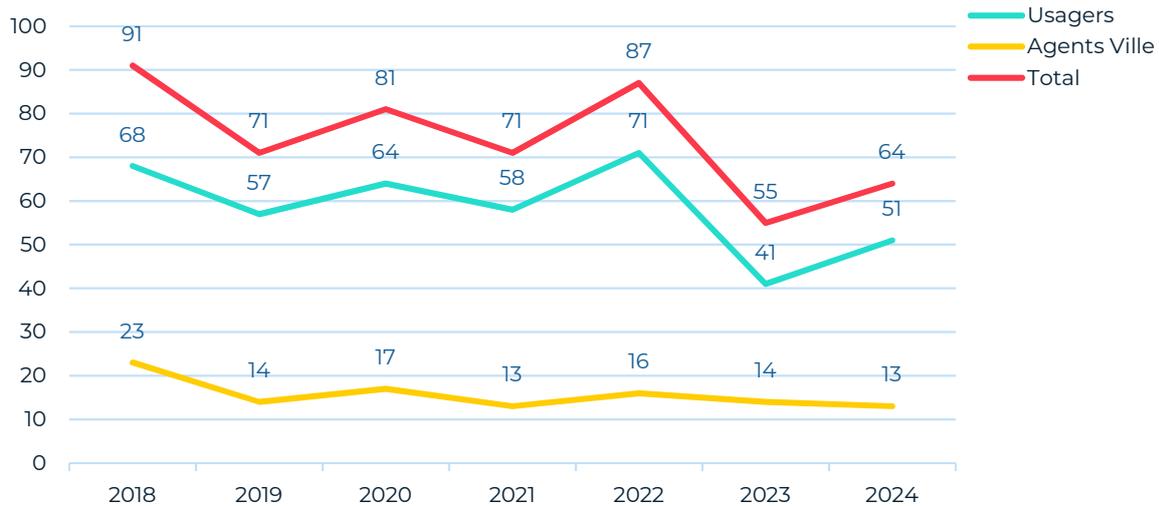
- Une agente en charge de la réponse aux courriers de demande d'informations sur le logement adressés aux élu.e.s ; en 2024, 1 137 réponses personnalisées ont ainsi été envoyées (1 054 en 2023), sans compter les courriers envoyés aux bailleurs et au Préfet d'Île-de-France.
- Une agente en charge de la préparation des Commissions de désignation.

4. Commission logement et désignations en 2024

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.

Nombre de logements examinés par la Commission depuis 2018



5. Mise en œuvre de la gestion en flux

En 2025 entre en vigueur la gestion en flux des droits de réservation des logements locatifs sociaux, rendue obligatoire par la loi ELAN. Jusqu'ici gérées en stock, c'est-à-dire qu'à chaque logement correspond un réservataire, les attributions seront désormais gérées en flux : les logements seront orientés au fil de l'eau par les bailleurs vers les réservataires selon une clé de répartition définie en Conférence du Logement et permettant en théorie de mieux faire correspondre la demande de chaque réservataire avec les logements proposés.

A cette occasion, les délais accordés aux réservataires pour désigner les candidats aux logements ont été réduits.

Cette réforme a été présentée à la Présidente et aux membres de la Commission et une adaptation du rythme de leurs travaux a été actée. La Commission se réunira désormais tous les 25 jours (contre tous les 30 jours auparavant).

L'équipe municipale, l'ensemble des services de la Ville et les membres de la Commission seront vigilants à la mise en œuvre de cette réforme afin de s'assurer qu'elle soit réalisée dans l'intérêt des demandeurs de logements, notamment les plus précaires.

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'accueil et l'information des demandeurs.