

© Mairie de Paris - Sophe Robichon

# **Le logement parisien : un axe prioritaire de la mandature**

DOSSIER DE PRESSE



**Premier poste de dépense des Parisiens, le logement est la priorité de l'Exécutif.**

Cette volonté se traduit en un chiffre : avec 3 milliards d'euros d'investissement, le logement constitue le premier budget de la mandature 2014-2020.

**Jamais dans son histoire Paris n'aura consacré autant pour le logement.**

Conformément à la volonté exprimée en 2014 par les Parisiennes et les Parisiens, Anne Hidalgo a fait le choix d'augmenter l'offre de logements à prix abordable dans Paris : **chaque année, ce sont ainsi 10 000 nouveaux logements qui sont produits, dont plus de 7 000 logements publics.**

Ce choix politique, c'est celui d'un **Paris inclusif qui protège et défend le pouvoir d'achat** : il bénéficie aux familles de la classe moyenne et aux plus modestes, aux jeunes actifs et aux retraités, aux étudiants français et internationaux.

Ce choix politique, c'est aussi celui de la **mixité sociale, identité de Paris**, qui profite à tous en stimulant les commerces de proximité et l'ensemble de la vie de quartier.

Enfin, **en choisissant d'investir 3 milliards d'euros dans l'avenir, Paris choisit de soutenir l'emploi et l'économie française.** Derrière la construction et la rénovation écologique, ce sont des femmes et des hommes des métiers du bâtiment, de la transition énergétique et de l'artisanat que Paris soutient.



*« Celles et ceux qui font la richesse de Paris ont le droit de vivre à Paris, c'est pourquoi nous avons fait du logement abordable la priorité de notre mandature »*



**Ian Brossat, Adjoint à la Maire de Paris chargé de toutes les questions relatives au logement, à l'habitat durable et à l'hébergement d'urgence**

# LE LOGEMENT À PARIS : LA SITUATION EN CHIFFRES

## Caractéristiques de la population parisienne

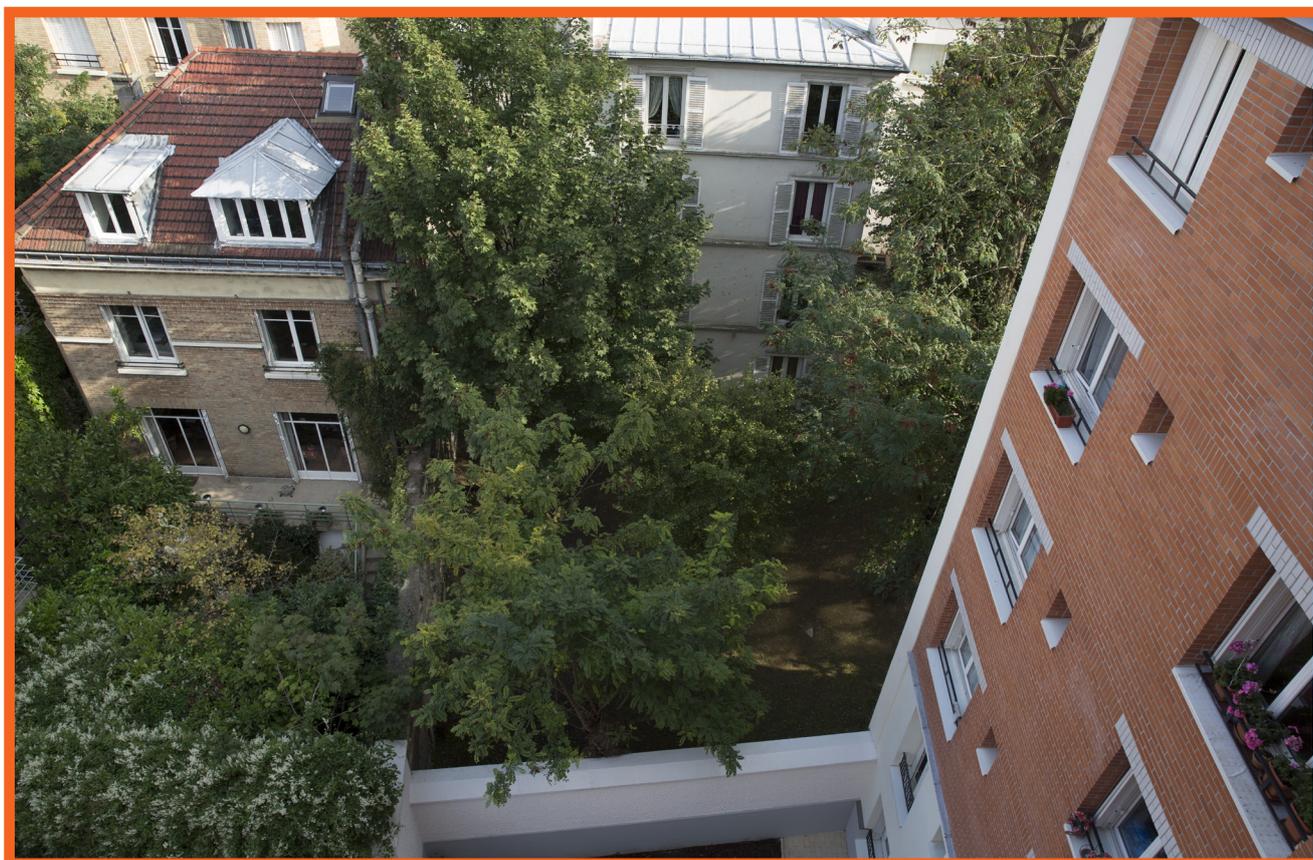
Comme New-York (68%) et Londres (52%), Paris est d'abord une ville de locataires : 60% des Parisiens louent leur appartement.

## Caractéristiques du parc immobilier parisien

Un appartement parisien compte 11m<sup>2</sup> de moins que la moyenne nationale. Cette caractéristique des immeubles parisiens, héritée de l'histoire, rend d'autant plus nécessaire la création d'espaces publics en partage, que ce soit à travers la création de squares de proximité, du Parc des Rives de Seine, ou encore la transformation des places de Paris.

À l'instar de toutes les métropoles dans le monde, les loyers parisiens ont connu une forte hausse. Entre 1995 et 2013, la progression fut de 79%. Les loyers sont évidemment plus bas dans le parc social (13 euros/m<sup>2</sup>, au maximum) que dans le parc privé (23 euros/m<sup>2</sup>, en moyenne) et les hausses annuelles plus faibles. Quand les loyers du privé augmentent de 33% en 10 ans, l'augmentation dans le parc social n'est pas supérieure à 2%.

Depuis 2012, Paris a connu une « explosion » des meublés touristiques illégaux : entre 2012 et aujourd'hui, près de 20 000 appartements ont été soustraits aux familles parisiennes, faute de cadre législatif contraignant. Avec Alain Juppé, qui affronte le même phénomène à Bordeaux, Paris plaide auprès de l'État afin que soient appliquées les sanctions civiles, pénales et financières.



## LES OBJECTIFS POUR LA MANDATURE SONT INÉDITS PAR LEUR AMPLEUR (2014-2020)

- Produire chaque année 10 000 nouveaux logements à prix abordable, dont 7 000 logements sociaux. À titre de comparaison, Paris produisait 1 500 logements sociaux par an en 2001, 5 000 en 2008.
- Atteindre 25% de logements publics à Paris d'ici 2025 et 30% d'ici 2030, grâce à un rééquilibrage est-ouest de la répartition des logements sociaux.
- Améliorer la qualité de l'habitat pour la transition écologique et énergétique de Paris : respect du Plan Paris Climat pour toutes nouvelles constructions, travaux de rénovations et de réhabilitations dans les logements déjà existant.
- Transformer les bureaux obsolètes et vides de Paris en logements pour les familles parisiennes : entre 2014 et 2017 (hors 4e trimestre), Paris a ainsi reconverti 17 1041 m<sup>2</sup> de bureaux vides en logements. L'objectif de la mandature : transformer 250 000 m<sup>2</sup> de bureaux en logements en six ans (2014-2020).

## LES GRANDES POLITIQUES PARISIENNES MENÉES DEPUIS 2014

En matière de logement, les dispositifs mis en place par la Ville de Paris reposent avant tout sur deux documents :

- le Plan local de l'habitat (PLH) : principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local, il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.
- le Plan local d'Urbanisme (PLU) : document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Depuis 2014, tous deux ont fait l'objet de révisions afin de les rendre plus propices à la production de nouveaux logements pour les Parisiens : simplification des règles et procédures, facilitation de certaines surélévations, constructibilité de friches ferroviaires.

Paris a également initié le Pacte « Logement pour tous » : signé par 200 acteurs publics et privés (élus, promoteurs, agents immobiliers, entreprises du bâtiment, architectes et bailleurs sociaux), le Pacte est une feuille de route commune en faveur du logement à Paris.

## L'attribution des logements sociaux parisiens :

L'attribution des logements sociaux parisiens :

En parallèle de la construction et de la rénovation de logements sociaux à Paris, la **transparence des attributions des logements sociaux constitue un axe fort.**

Ainsi, comme l'a proposé la Fondation Abbé-Pierre à l'État et aux collectivités, Paris a refondé dès 2014 le système d'attribution des logements sociaux afin de renforcer sa compréhension par les Parisiens, sa bonne visibilité et sa transparence. En 2015, Paris a ouvert ses commissions aux Parisiennes et Parisiens, une première en France.

- **Juillet 2014** : anonymisation des dossiers des demandeurs de logements sociaux
- **Octobre 2014** : utilisation d'une grille de cotation rendue publique pour classer les demandes à partir de critères objectifs et consultables sur Internet.
- **Avril 2015** : mise en ligne des logements à louer sur Loc'annonces, un site internet ouvert à tous.
- **Octobre 2015** : chaque jeudi, ouverture de la commission de désignation aux Parisiens, une première en France. Plus de 400 Parisiens y ont déjà participé.

### **Le 27 juin 2018, une nouvelle étape.**

• **Juin 2018** : participation de Parisiens, tirés au sort, aux commissions de désignation. Les Parisiens désigneront les logements sociaux des Parisiens. Si l'expérience est concluante, elle sera généralisée au 1er septembre 2018. Là encore, il s'agit d'une première en France.

## Produire 10.000 nouveaux logements par an : activer tous les leviers

Dans la continuité des deux mandatures de Bertrand Delanoë, durant lesquelles 70 000 logements sociaux furent financés (2001-2014), la municipalité parisienne poursuit aujourd'hui cette ambitieuse politique en faveur du logement abordable : 10 000 nouveaux logements par an, dont 7 000 logements sociaux.

Pour cela, Paris mobilise toutes les leviers possibles.

- **La construction neuve** à l'image des nouveaux quartiers Bercy-Charenton (12e), Saint-Vincent-de-Paul (14e) ou Chapelle International (18e)

- **La préemption à travers deux outils : le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption urbain renforcé (DPUR)**. Tous les deux obligent les propriétaires à informer la Ville de leur intention de vendre afin que, si elle le souhaite, la collectivité puisse acheter les biens en vente pour les transformer en logements publics à destination des classes moyennes et des familles plus modestes.

- **La transformation de bureaux en logements :**

Entre 2001 et 2012, sous l'impulsion décisive de la Ville, 378 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été transformés en habitations, soit environ 30 000 m<sup>2</sup> par an. En 6 ans, entre 2014 et 2020, la Mairie prévoit la transformation de 250.000m<sup>2</sup> de bureaux parisiens obsolètes, soit 41 000 m<sup>2</sup> par an. Autre outil : la taxe sur les locaux commerciaux non exploités depuis au moins 2 ans (taux progressif : de 10% à 30% de la valeur locative du bien).

- **La remise sur le marché des logements vacants**

Selon l'INSEE, 193.000 logements seraient vacants à Paris, soit 14% de l'ensemble du parc parisien. En plus de la **taxe sur les logements vacants** et de l'augmentation de la taxe d'habitation sur les résidences et pied-à-terre, nous avons lancé **Multiloc<sup>2</sup>**, un dispositif incitant les propriétaires de logements vacants à remettre leur bien sur le marché locatif en échange de nombreuses contreparties (notamment une garantie de recouvrement des loyers).

- **La lutte contre les meublés touristiques illégaux**

Depuis 2012, Paris a connu une « explosion » des meublés touristiques illégaux. Plus de 20 000 appartements ont été soustraits aux familles

parisiennes, faute de cadre législatif contraignant. À son échelle, Paris a renforcé ses équipes de contrôle avec des agents assermentés. En 2017, sur la base des contrôles des agents parisiens, le Tribunal de grande instance de Paris a prononcé un total de 1,3 million d'amendes à l'égard des propriétaires louant dans l'illégalité leur bien sur des plateformes Internet.

- **L'encadrement des loyers**

Mesure nationale, l'encadrement des loyers, entré en vigueur en août 2015, n'est plus en application depuis novembre 2017 en raison d'un jugement du tribunal administratif. La ville de Paris a depuis interpellé le gouvernement afin que l'encadrement des loyers, plébiscitée par les Parisiens, puissent trouver un cadre légal. Pour mémoire, Paris demeure une ville de locataires : 60,5% des Parisiens louent leur appartement.

---

---

## Améliorer la qualité de l'habitat dans une logique de transformation écologique et énergétique

• **La lutte contre l'habitat indigne** est une mesure-phare de la politique du logement parisien et ce depuis longtemps. Ainsi, dès 2001, lancement du Plan parisien d'éradication de l'habitat indigne avec le traitement de 1 030 immeubles et le relogement de 19 000 personnes. En 2014, l'exécutif parisien a créé l'**unité de lutte contre l'habitat indigne** (ULHI) qui appuie le **Pôle parisien de lutte contre l'habitat indigne**, notamment en coordonnant les procédures judiciaires menées en matière d'habitat indigne. Depuis 2018, Paris se porte désormais partie civile dans les procès opposant les marchands de sommeil à leurs victimes.

• **Eco-rénovons Paris – objectif 1000 immeubles**

Partant du constat que 90% des logements parisiens ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, la Ville de Paris a mis en place le dispositif « Eco-rénovons Paris ». Il vise à rénover écologiquement et thermiquement 1.000 immeubles dans les 5 prochaines années. Le plan est doté d'une enveloppe de 51M€, dont 35,2M€ sont alloués par la Ville de Paris.

---

---

## Atteindre 25% de logements sociaux à Paris en 2025, et 30% en 2030 grâce à un rééquilibrage est-ouest de la répartition des logements sociaux

• La loi Solidarité et rénovation urbaine (SRU) a été renforcée en 2013. Désormais, elle prévoit un objectif de 25% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales en 2025. La Ville de Paris prévoit d'**atteindre d'ici à 2030 un taux de 30% de logements sociaux** dans la capitale.

• Du fait de l'histoire de Paris, les 13e, 18e, 19e et 20e arrondissements concentrent aujourd'hui la moitié des logements sociaux de la ville (56%). Les 8 premiers arrondissements ne rassemblent que 4% des logements sociaux.

• L'objectif de l'Exécutif est de se conformer à la Loi SRU en produisant davantage de logements sociaux, afin d'atteindre 25% d'ici 2025, avec le souci d'une plus juste répartition territoriale.

## **LE PLAN « EMBELLIR ET RÉPARER » : 20 MILLIONS POUR AMÉLIORER LE QUOTIDIEN DES FAMILLES EN LOGEMENT SOCIAL**

**L'amélioration de la qualité de vie des locataires du parc social parisien est une priorité de la mandature. Ainsi, mardi 10 avril, Anne Hidalgo, Maire de Paris, a annoncé les contours du plan « Réparer et embellir », un dispositif permettant d'effectuer des travaux tels que la rénovation des parties communes, des travaux dans les cages d'escaliers, des réhabilitations.**

Depuis le début de la mandature, Anne Hidalgo, Maire de Paris, a fait du logement une priorité pour faire de Paris une ville plus inclusive, encourageant la mixité. Anne Hidalgo et Ian Brossat, adjoint à la Maire de Paris en charge de toutes les questions relatives au logement, à l'habitat durable et à l'hébergement d'urgence, ont exprimé une volonté très forte d'améliorer la qualité de vie dans les logements sociaux. C'est l'objectif du plan « Réparer et embellir », qui ciblera en priorité les immeubles de briques rouges situés sur les boulevards des Maréchaux, emblème du logement social de l'entre-deux-guerres.

Grâce à la mobilisation de la Ville de Paris, ce dispositif représente un investissement de 20M€ qui permettra à 30 000 logements de bénéficier d'améliorations concrètes.

Vivre dans le logement social constitue une chance pour les habitants ; mais parfois, du fait des usages du temps ou des incivilités, les conditions de vie peuvent se dégrader. C'est pourquoi la Mairie de Paris et les bailleurs sociaux vont investir pour que des travaux d'amélioration de la vie quotidienne soient réalisés : confort des logements, rénovation des cages d'escaliers, des parties communes, des espaces extérieurs : autant d'interventions simples mais pourtant cruciales dans la façon dont les parisiens ressentent leur bien-être dans les logements.



### **Le calendrier du plan :**

**Avant le 1er septembre 2018 au plus tard :** les bailleurs sociaux déposent les dossiers de candidature des immeubles situés à Paris désireux de bénéficier du plan.

**Le Conseil de Paris se prononcera sur les financements des opérations sélectionnées en 2018.**

**Les travaux devront avoir été réalisés dans l'année suivant la décision de financement**

