

Conseil du 12^e arrondissement
Séance du lundi 30 novembre 2015

Communication sur la politique du logement et de l'habitat

Au regard des difficultés d'accès au logement que rencontrent de nombreux foyers, à Paris et dans la Métropole Parisienne, **la Maire de Paris a fait du logement la priorité de la mandature 2014-2020.**

Nous relayons cette priorité **dans le 12^e arrondissement** qui n'est pas épargné par la problématique d'accès au logement avec **9 585 demandeurs d'un logement social en 2015.**

Nous souhaitons que tous les habitants dans leur diversité – étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes isolées, familles, etc. – trouvent des solutions de logement adaptées à leurs besoins et puissent rester vivre à Paris si tel est leur projet. Nous veillons aux équilibres sociaux et à la mixité dans nos quartiers.

Une politique du logement très ambitieuse a été menée de 2001 à 2013.

Nous l'amplifions dans cette mandature, en portant l'objectif parisien de production de logements au niveau inédit de 10 000 logements par an et en visant la diversification des logements. Nous travaillons parallèlement sur l'amélioration du patrimoine social existant, la protection des locataires du parc privé, la méthode d'attribution des logements par la mise en place de la cotation pour un renforcement de l'équité et de la transparence, ainsi que sur le parcours résidentiel des locataires notamment en améliorant les mutations.

Une production de logements très dynamique, répondant à la diversité des besoins des habitants de l'arrondissement pour garantir la mixité

Le 12^e arrondissement compte aujourd'hui plus de **12 300 logements sociaux familiaux au sens de la loi SRU** (18 000 avec le parc libre des bailleurs sociaux et les logements intermédiaires) et plus de **1 600 logements spécifiques** (CHRS, logements foyers, résidences sociales). **Le taux de logements sociaux dans l'arrondissement est passé de 13.1 % en 2001 à 19.5 % en 2013 et atteindra 21 % fin 2015**, conformément aux objectifs de la loi SRU. Pour mémoire, l'objectif légal a été porté en 2013 à 25 % en 2025 et 30 % en 2030.

En 2015, **612 logements sociaux ont été livrés dans l'arrondissement** parmi lesquels 118 logements familiaux accessibles à une large catégorie sociale – des Parisiens disposant des ressources les plus modestes aux Parisiens composant la classe moyenne – 58 logements destinés aux personnes en situation de handicap, 92 logements destinés aux jeunes travailleurs ainsi que 344 logements étudiants. Cela correspond à 97 logements PLAI, 463 logements PLUS et 52 logements PLS, la proportion importante de PLUS par rapport au PLS étant liée au nombre significatif de logements destinés aux publics spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, personnes en situation de handicap).

En 2015, **774 logements ont par ailleurs été financés** (285 PLAI, 251 PLUS, 238 PLS) dont 450 logements par le biais du conventionnement. Le conventionnement est en effet l'un des leviers de la création de logements sociaux à Paris. Deux conventionnements mixtes (PLAI/PLUS/PLS) de groupes RIVP ont ainsi été financés cette année : 4-6 rue Jean Bouton (200 logements), 66-68 boulevard Soult (250 logements). Ces opérations s'accompagnent, autant que nécessaire, de travaux d'amélioration du cadre de vie et de l'habitat. Les locataires bénéficient quant à eux d'une protection plus solide à l'issue de ces opérations.

Les opportunités de préempter des logements privés dans les zones déficitaires en logement social sont également saisies à chaque occasion. En 2015, **trois adresses ont été préemptées** par la Ville de Paris dans le 12^e arrondissement pour créer du logement : 3 rue Dagorno, 9 rue de Capri et 4 place Félix Eboué.

Par ailleurs, sur la mandature et au-delà de 2020, **plusieurs milliers de nouveaux logements sont programmés dans les différents projets d'aménagement**, le 12^e arrondissement ayant la chance de disposer d'un potentiel foncier encore important à valoriser dans des projets menés en partenariat avec la SNCF, la RATP et l'Etat sur des emprises leur appartenant. Dans l'ensemble de nos projets urbains (Caserne de Reuilly, Bercy-Charenton, Debergue-Rendez-vous, Paul Valéry, Daumesnil Gare de Lyon) nous travaillons dans l'objectif de **construire une offre variée et équilibrée de nouveaux logements : sociaux, intermédiaires, en accession à la propriété, correspondant aux besoins des habitants du 12^e arrondissement.**

L'amélioration du patrimoine social existant

Des opérations importantes et emblématiques de réhabilitation du patrimoine social existant ont déjà été conduites avec succès dans l'arrondissement. Porte de Vincennes par exemple, la **réhabilitation des immeubles RIVP Elie Faure** a engagé la transformation du quartier dans le cadre du Grand projet de renouvellement urbain. Elle a apporté de réelles améliorations thermiques, acoustiques et esthétiques pour ces bâtiments.

En 2015, plusieurs autres réhabilitations ont démarré, se sont poursuivies ou ont été achevées :

- **Erard-Charenton (Paris Habitat)** : plan climat en cours sur plus de 500 logements dans 4 bâtiments, travaux d'une durée de 24 mois devant aboutir fin 2016 ;
- **Fécamp - Edouard Robert – Tourneux (Paris Habitat)** : réhabilitation de plus de 600 logements et réaménagement des espaces extérieurs, lancement des travaux fin 2015 et livraison en 2019 ;
- **Résidence Porte de Vincennes (EFIDIS)** : acquisition conventionnement avec travaux suite à une cession ICADE, sont concernés 359 logements sur un total de 500 logements dans le 12^e et le 20^e arrondissements, livraison prévue en fin d'année.

Les opérations de rénovation thermique des immeubles menées par les bailleurs avec le soutien de la Ville contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique au service du développement durable, en même temps qu'elles offrent un vrai bénéfice aux locataires qui voient le confort de leur logement s'améliorer et le poids de leur facture énergétique se réduire.

D'autres opérations seront impulsées en 2016 dans le 12^e arrondissement notamment : résidence Charenton-Meuniers (Paris Habitat), immeuble du 107 Reuilly (Paris Habitat), ensemble Hillairet-Hénard-Riesener (RIVP).

Enfin, dès 2014, une expérience originale a été mise en place dans le 12^e arrondissement au travers des **Comités locaux de l'habitat** dont l'objectif est de permettre des échanges réguliers, à l'échelle d'une résidence, sous l'égide de la Mairie d'arrondissement, entre les locataires et leur bailleur, mais également avec l'ensemble des partenaires institutionnels, associatifs et culturels (police, services sociaux, écoles, centres d'animation, etc.). A ce jour, trois Comités locaux de l'habitat ont été mis en place à Villiot-Râpée, au square Contenot et au 107 Reuilly. Ils ont notamment permis d'aborder des problèmes de gestion locative et les questions liées à la tranquillité et au vivre ensemble.

La lutte contre l'insalubrité et la protection des locataires du parc privé

Les actions engagées en matière de résorption de l'habitat insalubre se poursuivent sous cette mandature en lien avec la SOREQA et le service technique de l'habitat de la Ville de Paris. **Deux adresses ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'un arrêté de péril** en 2015. Au 26 rue de Reuilly par exemple, 13 nouveaux logements et de 2 commerces seront créés.

Entre octobre 2014 et octobre 2015, **309 signalements d'insalubrité ayant donné lieu à 298 traitements** ont été réalisés auprès du service de la Ville de Paris chargé du contrôle des logements.

La protection des locataires du parc privé passe également par des batailles menées contre les projets de ventes à la découpe qui ont menacé plusieurs résidences de l'arrondissement. **En 2015, nous avons mis fin à toutes les ventes à la découpe opérées par des bailleurs institutionnels sur le territoire de l'arrondissement : Taine-Reuilly et Pommard.** Des accords ont été trouvés avec les bailleurs de ces logements afin que les départs des locataires ne se fassent que volontairement, au fil de l'eau, lorsqu'ils souhaiteront mettre fin à leur bail.

Par ailleurs, des **mesures de régulation et de rationalisation du marché privé de l'immobilier** ont été engagées, comme l'**encadrement des loyers parisiens** ou la **mobilisation des logements vacants grâce au dispositif Multiloc** qui sécurise les propriétaires tout en permettant la maîtrise du niveau des loyers.

Le bilan annuel de l'application de la cotation et la nouvelle charte des mutations

Le Relais Information Logement et Habitat du 12^e arrondissement a reçu **plus de 12 000 visites de demandeurs de logement sur les neuf premiers mois de l'année 2015** et ce sont plus de 580 demandeurs de logement qui ont été reçus dans le cadre des permanences tenues par les élus.

De janvier à novembre 2015, la **Mairie du 12^e arrondissement a pu désigner des candidats sur 89 logements de son contingent** dont 12 ont été réservés à des agents de la Ville de Paris.

La complexité du système d'attribution, la multiplicité des contingents et des plafonds de ressources, ainsi que l'augmentation considérable du nombre de demandeurs d'un logement social ont encore renforcé **l'exigence de transparence et d'équité ainsi que le besoin d'information des Parisiens.**

Ainsi, depuis le début de la mandature, les désignations par la Commission de la Mairie du 12^e arrondissement sont réalisées sur la base de **dossiers anonymisés**. La Commission est pluraliste, associant aux côtés des élus de la majorité et de l'opposition, des représentants associatifs et des services sociaux.

Depuis plus d'un an, la Commission de la Mairie du 12^e arrondissement utilise par ailleurs la **méthode de la cotation**. Ce système d'aide à la décision basé sur une grille de points attribués en fonction de la situation des demandeurs (conditions d'occupation du logement, conditions de vie dans le logement, motifs de la demande, ancienneté de la demande, lien avec Paris) permet de hiérarchiser les demandes les plus prioritaires grâce à un système de présélection objective des demandeurs sans pour autant en déshumaniser le traitement.

Le **lancement de l'expérimentation LOC'Annonces en 2015** représente par ailleurs une réelle innovation, permettant aux demandeurs de connaître les logements vacants du parc intermédiaire et de pouvoir candidater. Depuis avril 2015, 85 logements ont été mis en ligne sur le site parisien consacré à ce dispositif dont 7 dans le 12^e arrondissement.

Par ailleurs, la commission de désignation du 12^e **réserve une partie du contingent propre de l'arrondissement aux locataires du parc social en demande de mutation**, qui représentent près de 21.5 % des demandeurs de logement de l'arrondissement. Cela permet d'effectuer des échanges inter-bailleurs et inter-contingents pour satisfaire un nombre plus important de demandeurs de mutation. En un an, **10 logements ont été réservés aux mutations inter-bailleurs et inter-contingents.**

Ce mouvement rejoint la mise en place de la **nouvelle Charte parisienne des mutations** dans laquelle la Ville de Paris s'est engagée à augmenter son contingent réservé aux mutations à 25 % et l'Etat à 20 %.