

**Conseil du 12<sup>e</sup> arrondissement**  
**Séance du lundi 22 janvier 2018**

**Communication sur la politique du logement et de l'habitat**  
**dans le 12<sup>e</sup> arrondissement**

A Paris, le logement est une priorité de l'action municipale. Le contexte de crise du logement qui touche la Métropole parisienne renforce le choix de mener à Paris et dans le 12<sup>e</sup> une politique active, fondée sur le souhait que tous les habitants, qu'ils soient étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes isolées ou en famille, puissent rester vivre à Paris en trouvant des solutions de logement adaptées à leurs besoins. La politique parisienne du logement est destinée à l'ensemble des habitants. Elle s'adresse aux classes populaires, comme aux classes moyennes et à l'ensemble des forces vives qui ont du mal à se loger à Paris, plus encore en famille, compte tenu de la cherté du parc privé à la location comme à l'achat.

Malgré les contraintes foncières, nous poursuivons nos efforts pour assurer une répartition géographique équilibrée du logement social mais aussi des différentes catégories de logements. Face à la difficulté d'accéder au parc privé, le logement social, rendu plus accessible par les subventions publiques, apparaît comme le logement pour tous : 70 % des Parisiens y sont en effet éligibles de par leurs revenus. La pertinence de l'offre, au regard de la diversité des besoins et des situations familiales, est primordiale. La préservation de la mixité sociale dans notre arrondissement l'est également.

Notre action, qui s'exerce sur l'ensemble de la chaîne du logement, poursuit quatre objectifs : l'augmentation de l'offre de logements ; l'entretien et la rénovation du parc social et des copropriétés privés ; l'accompagnement des résidences sociales et la protection des locataires du parc privé ; l'accompagnement des demandeurs de logement social.

**I. Augmenter l'offre de logements en répondant à la diversité des besoins**

En 2014, la Maire de Paris a fixé l'objectif inédit de 10 000 logements produits annuellement, dont 7 000 logements sociaux. Dans le 12<sup>e</sup>, nous veillons à ce que l'offre de logement se renforce en incluant toutes les catégories de la population et dans le respect des principes de mixité sociale et générationnelle, au sein même de chacun de nos immeubles et quartiers.

**Objectifs SRU atteint avec 22% de logements sociaux (13.1% en 2001) ; plus de 3 600 nouveaux logements sociaux produits depuis 2014**

Le 12<sup>e</sup> arrondissement compte aujourd'hui plus de 14 100 logements sociaux familiaux au sens de la loi SRU (18 500 avec le parc libre des bailleurs sociaux et les logements intermédiaires) et plus de 2 700 logements spécifiques (CHRS, logements foyers, résidences sociales, logements étudiants). **Le taux de logements sociaux dans l'arrondissement est passé de 13.1% en 2001 à 22% aujourd'hui.** L'objectif est désormais d'atteindre 25% en 2025, conformément au nouveau seuil légal fixé par la loi du 18 janvier 2013.

Entre 2001 et 2014, 5 586 logements sociaux avaient été créés dans le 12<sup>e</sup> arrondissement. **Depuis 2014, plus de 3 600 nouveaux logements sociaux ont été produits**, accessibles à une large catégorie de population, des Parisiens disposant des ressources les plus modestes aux Parisiens composant la classe moyenne.

### **De nombreux nouveaux logements pour tous attendus dans les grands projets d'aménagement**

Notre arrondissement est concerné par plusieurs grands projets d'aménagement. Ces projets d'envergure, pensés dans le respect des équilibres, soutiennent la construction d'une offre variée et équilibrée de nouveaux logements répondant aux besoins des habitants du 12<sup>e</sup> arrondissement : sociaux, intermédiaires et en accession à la propriété. **Plus de 5 000 nouveaux logements sont ainsi programmés.**

Le projet d'aménagement de la **Caserne de Reuilly** prévoit la création de 600 logements, pour moitié sociaux, destinés en partie aux étudiants. La programmation intègre en outre 20% de logements à loyers maîtrisés et 30% de logements locatifs à loyer libre encadré. Les travaux de construction ont démarré en 2017 pour de premières livraisons en 2019. Le projet intègre également la livraison d'une crèche, d'un grand jardin et de commerces. Sur le **site Debergue**, nous accompagnons Logis Transports, filiale de la RATP, dans la perspective d'améliorer le cadre de vie des habitants par le renforcement de la présence d'espaces verts, tout en créant sur le site 2 bâtiments abritant 91 logements, sociaux et intermédiaires, et une crèche. Les premiers travaux sont attendus en 2018. 600 autres logements seront construits dans le cadre du projet **Gare de Lyon – Daumesnil**, dont 60% de logements sociaux et 20% de logements intermédiaires, avec de premiers travaux de démolition programmés en 2018. Sur le site de **Bercy Charenton** enfin, environ 4 000 nouveaux logements verront le jour.

Cet effort de production s'accompagne d'une attention particulière quant aux pratiques de construction employées et aux performances visées sur le plan énergétique pour les nouveaux bâtiments construits. Ces **exigences environnementales renforcées, en faveur d'un habitat durable**, s'inscrivent pleinement dans le cadre du Plan Climat Énergie de la ville de Paris.

### **Diversifier les programmes de logement en faveur des publics spécifiques**

Nous nous attachons dans le même temps à développer la production de logement destinés à des publics spécifiques, afin qu'aucune catégorie de la population ne soit exclue de notre territoire.

#### Pour les séniors

L'année 2017 a vu la **réouverture de l'EHPAD Ma Maison, géré par La congrégation des Petites Sœurs des Pauvres**, établissement de 98 chambres dont 60 à destination de seniors aux faibles ressources, suite à la démolition-reconstruction du bâtiment, permettant de meilleures conditions d'accueil.

**Nous inaugurerons, en 2018, la multi-structure « Catherine Labouré » au 75-79 rue de Reuilly**, associant sur un même site le centre de stabilisation Séraphine de Senlis destiné aux femmes sans-abri vieillissantes de 34 places, la résidence autonomie Rosalie Rendu de 28 logements pour personnes âgées autonomes et l'EHPAD reconstruit de 96 places auxquelles vient s'ajouter une unité

de 10 places dédiée aux jeunes seniors atteints de la maladie d'Alzheimer. Le site accueille également une crèche associative de 34 places.

A l'image du **projet de résidence intergénérationnelle de 90 logements destinés aux jeunes actifs et personnes âgées programmé avec Paris Habitat dans le cadre de l'opération Charenton-Meuniers**, le développement de la mixité générationnelle à l'échelle locale constitue un enjeu fort de cohésion dans nos quartiers.

#### Pour les étudiants

Nous nous efforçons également, depuis le début de la mandature, de combler le déficit en logements étudiants de l'arrondissement, enjeu d'autant plus important dans la perspective de l'ouverture du nouveau Campus Nation de l'Université Sorbonne-Nouvelle à la rentrée 2019. **63 nouveaux logements étudiants ont été créés depuis 2014, suite à la livraison de la résidence des Diaconesses.**

Avenue Courteline, un projet porté par Logis-Transport donnera lieu à la livraison début 2020 d'une résidence de **150 logements dans le cadre du GRPU de la Porte de Vincennes**, tandis que **140 autres logements étudiants sont programmés dans le cadre du projet de la Caserne de Reuilly.**

#### Pour les jeunes travailleurs

Pour répondre à la demande des jeunes travailleurs, 92 logements ont été livrés dans le cadre du **nouveau foyer situé 45 avenue du général Michel Bizot et 65 places nouvelles ont été créées dans la résidence sociale Parme Françoise d'Eaubonne (sur le site Charolais-Rotonde)**, qui accueillait déjà 210 personnes.

#### Pour les personnes en situation de handicap

L'offre de logements spécifiques destinés aux personnes en situation de handicap psychique ou mental a été renforcée avec **l'ouverture de deux foyers : La Planchette au 232 rue de Charenton (23 places) et Louise Dumonteil au 25/27 rue Mousset-Robert (35 places).**

#### Pour les personnes en situation de précarité

Plusieurs projets de résidences sociales de type « pension de famille » ont été livrés ou sont encore en cours dans l'arrondissement, pour offrir aux personnes en grande exclusion, fortement désocialisées et isolées, un cadre proche des conditions du logement autonome avec néanmoins un accompagnement renforcé. En 2014, au **51 rue Baron Le Roy, une résidence de type pension de famille de 32 logements** gérée par le CASP a ainsi été ouverte. La transformation initiée, avec Résidences Sociales de France et Le Richemont, de deux hôtels meublés au 9 rue d'Aligre et au 17 rue de Prague permettra la livraison de **deux nouvelles pensions de famille, de 33 et 24 places, qui seront gérées par le CASP et Le Richemont.**

#### Recours au droit de préemption

Les opportunités de préempter des logements privés dans les zones déficitaires en logement social sont saisies à chaque occasion. **Depuis 2014, 9 adresses ont été préemptées** par la Ville de Paris dans le 12<sup>e</sup> arrondissement.

## **Le développement des opérations de conventionnement**

Dans le 12<sup>e</sup> arrondissement, plusieurs opérations de conventionnement sont engagées pour intégrer dans le parc social des logements relevant du parc libre des bailleurs sociaux. Ce sont ainsi **plus de 2 400 logements qui ont été ou seront convertis dans les années à venir en logement social**, dans le respect des situations économiques et sociales des locataires en place. Une part significative des locataires concernés par ces opérations, aux ressources inférieures aux plafonds PLUS ou PLAI, voient leurs loyers diminuer. Par ailleurs, le conventionnement déclenche des financements permettant de programmer d'importantes opérations de réhabilitation, nécessaires et très attendues par les locataires.

## **Encadrement des locations meublées touristiques**

Considérant comme essentielle la préservation de la fonction résidentielle du parc de logements privés parisiens, nous soutenons les **mesures d'encadrement des pratiques de location de meublés touristiques prises par la Ville de Paris, effectives à compter de cette année.**

## **II. La rénovation du parc social et des copropriétés privées**

L'entretien et la réhabilitation du parc social existant, comme la lutte contre l'insalubrité dans le parc privé et l'accompagnement des copropriétés désireuses d'engager des opérations Plan Climat, sont une autre priorité de la mandature dans l'objectif de garantir un cadre de vie de qualité aux habitants.

## **Près de la moitié du patrimoine social concerné par une opération Plan-Climat ou de réhabilitation**

D'importantes opérations de réhabilitation du patrimoine social existant ont été conduites ou sont en cours dans l'arrondissement. De réelles améliorations, tant thermiques qu'acoustiques et esthétiques sont constatées pour les bâtiments concernés. Si l'on ajoute aux réhabilitations engagées dans le parc social existant, celles financées dans le cadre des programmes de conventionnement, **c'est le cadre de vie et la qualité de l'habitat de près de la moitié des logements du parc social du 12<sup>e</sup> qui se voient améliorés sous la mandature, soit environ 6 000 logements.**

## **Engager la rénovation thermique des immeubles les plus énergivores du parc social**

Les opérations de rénovation thermique des immeubles menées par les bailleurs sociaux avec le soutien de la Ville contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique au service du développement durable, dans un contexte où le secteur résidentiel représente environ 35% des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire parisien. Elles offrent parallèlement un vrai bénéfice aux locataires qui voient le confort de leur logement s'améliorer et le poids de leur facture énergétique se réduire. Compte tenu de l'ampleur de ces projets, nous veillons, en lien avec les bailleurs, à ce qu'ils soient menés en concertation étroite avec les locataires, au travers d'ateliers de co-construction, de permanences ou de réunions publiques organisés au fil de leur avancement. Ces opérations s'accompagnent le plus souvent d'un réaménagement des espaces extérieurs, du renforcement de la présence d'espaces verts et de projets de résidentialisation pour sécuriser les immeubles.

**Plus de 4 000 logements sociaux familiaux** ont été réhabilités ou doivent faire l'objet d'une opération de réhabilitation :

- Trois ensembles de résidences - **groupe Porte de Vincennes gérés par Efidis, immeubles situés rue Elie Faure de la RIVP et groupe Erard Charenton de Paris Habitat** – bénéficient d'améliorations thermiques sensibles, depuis l'achèvement en 2016 des travaux de réhabilitation qui y ont été menés.

- De nombreux autres projets de réhabilitation Plan Climat Energie sont en voie de réalisation, parmi lesquels ceux des groupes « **Erard Rozanoff** » (Paris Habitat), « **Hénard-Vivaldi-Daumesnil** » et « **Hillairet-Hénard-Riesner** » (RIVP) dans le quartier Jardin de Reuilly. Avec les logements Erard Charenton, c'est plus d'un millier de logements au sein de ce quartier qui est concerné. 1 000 autres logements, situés dans le quartier de la vallée de Fécamp, principalement ceux des groupes « **Charenton-Meuniers** » et « **Contenot Decaen** » bénéficieront également d'opérations de réhabilitation pilotées par Paris Habitat. Sur les quartiers Bel Air nord et Bel Air sud, sont visés les 1 000 logements des résidences « **Montera Gabon** » et « **Fécamp-Edouard Robert** » (Paris Habitat) et du groupe dit « **Saint Mandé** », situé rues Changarnier et Lamoricière (RIVP). Une opération Plan Climat d'envergure est également engagée par Paris Habitat au **107 Reuilly**, qui abrite 545 logements.

Par ailleurs, depuis 2014, les **344 logements étudiants de la résidence Cîteaux** et les **210 logements de la résidence sociale Parme Française d'Eaubonne** ont bénéficié de la réalisation d'opérations de réhabilitation.

#### Réhabiliter les résidences dans le cadre des programmes de conventionnement

Les programmes de conventionnement des logements du parc libre des bailleurs sociaux constituent un levier de financement des projets de réhabilitation. A partir de 2018 par exemple, l'**ensemble immobilier conventionné « Porte Dorée » de Paris Habitat** fera l'objet de travaux d'envergure dans le respect des orientations fixées par le Plan Climat Énergie de la Ville de Paris. Cette opération est particulièrement emblématique des moyens déployés dans l'arrondissement pour y améliorer de manière sensible le cadre de vie. Elle concernera en effet **1 184 logements et 23 locaux commerciaux en rez-de-chaussée, répartis dans 8 bâtiments distincts**.

#### Eco-Rénovons Paris pour encourager la réhabilitation des copropriétés privées : déjà 20 projets

Nous souhaitons également donner les moyens aux résidents du parc privé de mener des opérations de réhabilitation dans leurs immeubles. Suite au lancement en 2016 du programme « Eco-Rénovons Paris : objectif 1000 immeubles » par la Mairie de Paris, **près de 20 copropriétés lauréates du 12<sup>e</sup> arrondissement, représentant plus de 1 400 logements**, bénéficient aujourd'hui d'un accompagnement technique et financier dans leurs projets. Citons à cet égard l'ensemble de 5 bâtiments situé au 117 rue du général Michel Bizot, entré en phase travaux à l'été 2017. A l'issue de cette opération, ses copropriétaires bénéficieront d'une réduction des charges énergétique de l'ordre de 47%.

### **Poursuivre la lutte contre l'insalubrité**

Les actions engagées en matière de résorption de l'habitat insalubre se poursuivent en lien avec la SOREQA et le Service technique de l'habitat de la Ville de Paris. **41 adresses ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité depuis 2015.**

### **III. L'accompagnement des résidences sociales et la protection des locataires du parc privé**

Pour répondre aux attentes des locataires et contribuer au vivre-ensemble dans les grandes résidences sociales de l'arrondissement, nous avons créé dès 2014 des Comités locaux de l'habitat. Les locataires du parc privé sont également accompagnés et protégés.

#### **5 Comités Locaux de l'Habitat**

Afin d'agir efficacement sur les conditions d'habitat, entendues au sens large, nous avons souhaité expérimenter depuis 2014 de nouvelles formes de médiation collective et transversale avec les locataires du parc social. **Les Comités Locaux de l'Habitat permettent 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, **cinq résidences sont concernées : Villiot-Râpée, Erard-Charenton, Lamoricière-Carnot, square Contenot et 107 Reuilly.** Ces échanges ont notamment permis d'aborder des problématiques de gestion locative, de tranquillité et de vivre ensemble.

#### **Lutte contre les incivilités dans le parc social**

La Mairie du 12<sup>e</sup> soutient l'expérimentation menée par Paris Habitat, visant à lutter contre les incivilités constatées dans son parc social. Mise en place cette année, celle-ci consiste à **assermenter plus de 100 agents de proximité dont 10 dans le 12<sup>e</sup> (gardiens d'immeubles ou chefs d'agence) afin qu'ils verbalisent les locataires commettant des infractions** portant atteinte aux propriétés concernées.

#### **La protection des locataires du parc privé contre les ventes à la découpe**

Depuis 2015, plusieurs projets de ventes à la découpe dans l'arrondissement ont constitué des menaces pour le maintien des habitants dans leur logement. Lorsque ces opérations impliquent des ménages modestes, il importe pour la Ville de Paris et la Mairie du 12<sup>e</sup> qu'un accord soit conclu avec les bailleurs institutionnels concernés, prévoyant que les départs des locataires ne se fassent que volontairement et au fil de l'eau, lorsque ceux-ci souhaitent mettre fin à leur bail. Les locataires des **résidences Taine-Reuilly et Pommard** ont ainsi pu bénéficier de cet accompagnement. Une attention particulière est aujourd'hui portée au projet de vente à la découpe de l'immeuble situé au **131 avenue Daumesnil.**

#### **L'encadrement des loyers du parc privé**

L'encadrement des loyers, mis en place à Paris en 2015, a permis de contenir leur augmentation à 1%, contre une augmentation moyenne annuelle de 8 à 11% avant cette mesure. Suite à la décision du Tribunal administratif du 28 novembre 2017 l'invalidant, la Mairie du 12<sup>e</sup> a émis le vœu en Conseil

d'arrondissement que ce dispositif soit sécurisé juridiquement pour en assurer la pérennité et qu'il soit étendu à l'échelle métropolitaine.

#### **IV. Accompagner les demandeurs de logement social, dans le respect du principe d'équité**

Le 12<sup>e</sup> arrondissement ne compte pas moins de **10 700 demandeurs de logement social**, résidant dans l'arrondissement. La Mairie d'arrondissement s'attache à organiser la possibilité pour ceux qui le souhaitent d'être accompagné, qu'il s'agisse d'effectuer une première demande ou un renouvellement. Depuis 2014, les dispositions garantissant une totale transparence et une parfaite équité dans les désignations effectuées sur le contingent de logement de la Mairie du 12<sup>e</sup> ont été encore renforcées. Il faut noter parallèlement que ce contingent reste très limité (une centaine de logements par an).

#### **20 000 visites annuelles au RILHA**

Près de 20 000 visites ont été enregistrées annuellement depuis 2015 au Relais Information Logement Habitat (RILHa), présent au rez-de-chaussée de la Mairie d'arrondissement. Le RILHa informe, accompagne et conseille les demandeurs accueillis. Environ 10% de l'ensemble des visites satisfaites en 2016 à Paris l'ont été dans notre arrondissement. Afin d'améliorer les conditions d'accueil, les agents du RILHa reçoivent désormais durant une journée par semaine les demandeurs sur rendez-vous.

#### **Des réunions thématiques d'échange et d'information ouvertes à tous**

Depuis septembre 2016, les élus d'arrondissement ne reçoivent plus individuellement les demandeurs de logement. La décision de mettre fin aux permanences logement que tenaient jusque-là les élus a été prise dans un souci de cohérence par rapport aux principes de transparence et d'équité caractérisant la politique de désignation mise en place depuis 2014.

Néanmoins, la Mairie du 12<sup>e</sup> a souhaité imaginer d'autres formes d'accompagnement et de dialogue avec les demandeurs de logement, qui demeure nécessaires du fait de la complexité du système d'attribution des logements sociaux, liée à la pluralité des organismes réservataires et des plafonds de ressources. Ces nouvelles formes d'accompagnement reposent sur la mobilisation des élus comme des professionnels. Ainsi, **en octobre 2017, a été organisée la première réunion publique d'information et d'échanges**, en présence des bailleurs sociaux, qui a réuni des résidents du parc social désireux de changer de logement. Compte tenu de l'intérêt suscité par ce premier échange collectif, l'expérience sera renouvelée en février 2018 sur une nouvelle thématique.

#### **Une méthode d'attribution des logements du contingent municipal fondée sur la transparence et l'équité**

Considérant comme primordial le respect des principes de transparence et d'équité s'attachant aux procédures de sélection des candidats à un logement social, la Mairie du 12<sup>e</sup> arrondissement a fait de **l'anonymisation des dossiers** et du **recours au système de cotation** pour leur sélection initiale, les fondements de l'action de sa **Commission de désignation pluraliste**. Celle-ci associe aux côtés des élus de la majorité et de l'opposition, des représentants associatifs et des services sociaux.

La cotation, mise en place par la Ville de Paris, est basée sur une grille de points attribués en fonction de la situation des demandeurs selon 25 critères (conditions d'occupation du logement, motifs et ancienneté de la demande, lien avec Paris, etc.) qui permet de hiérarchiser les demandes les plus prioritaires, sans pour autant en déshumaniser le traitement.

Les désignations effectuées par la Commission du 12<sup>e</sup> ont donné lieu à la signature de **94 baux en 2017** (104 en 2016), pour des logements principalement de catégories PLUS et PLS. A l'échelle du contingent parisien, 227 logements ont été attribués dans le 12<sup>e</sup> au cours de l'année 2017.

### **L'expérimentation LOC'Annonces**

Le lancement de l'expérimentation LOC'Annonces en 2015 représente par ailleurs une réelle innovation, permettant aux demandeurs d'accéder à une partie de l'offre des logements vacants du parc social et intermédiaire et de pouvoir y candidater. Le 12<sup>e</sup> est partie prenante de cette expérimentation puisque **74 logements situés dans l'arrondissement ont été mis en ligne sur le site parisien consacré à ce dispositif.**

### **Action en faveur de l'augmentation du nombre de mutations**

S'agissant des demandes de mutation, la commission de désignation du 12<sup>e</sup> réserve une partie des logements de son contingent aux locataires du parc social, qui représentent 20% des demandeurs de l'arrondissement. Cette pratique a pour effet d'accroître le nombre de mutations, en offrant la possibilité aux locataires d'emménager dans des logements ne relevant pas de leurs bailleurs d'origine. Cette action s'inscrit dans le cadre de la Charte parisienne des mutations, à travers laquelle la Ville de Paris s'engage à réserver un quart des logements de son contingent aux mutations.