



Direction du logement et de l'habitat

**2018 DLH 60** Relogement des Parisiens concernés par une opération de rénovation, de réhabilitation ou de démolition.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La municipalité parisienne a engagé, depuis 2001, un effort sans précédent pour développer l'offre de logements sociaux à Paris, faciliter l'accès de tous les Parisiens à un logement abordable et améliorer la qualité de vie dans les immeubles du parc social.

Réparti à parts égales entre la Maire de Paris et les mairies d'arrondissement, le contingent de la Ville de Paris représente environ 4000 logements familiaux mis à disposition par les bailleurs chaque année. Dès maintenant et sur plusieurs années, une part de ces logements va être mobilisée pour faciliter le relogement des ménages concernés par les projets conduits dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ou de rénovation/restructuration d'immeubles gérés par les bailleurs sociaux, projets qui visent à répondre à l'ambitieux objectif municipal d'amélioration de la qualité du parc.

Pour mémoire, les objectifs du NPNRU en matière d'habitat sont :

- ✓ la démolition d'immeubles incluse dans des opérations d'aménagement d'ensemble, libérant et réorganisant l'offre foncière ;
- ✓ le développement d'une offre immobilière nouvelle ;
- ✓ la restructuration - réhabilitation du patrimoine visant à élargir la gamme de produits et à adapter les typologies tout en favorisant les performances énergétiques ;
- ✓ l'aménagement des espaces publics ;
- ✓ l'amélioration du cadre de vie, particulièrement en matière d'offre de services à la population et d'équipements publics de proximité.

Ces grands projets, dont certains ne sont encore qu'au stade des études préliminaires sur quelques quartiers de Paris (quartier Python- Duvernois dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement, quartier Oudiné-Chevaleret et quartier Bédier dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement notamment), pourraient entraîner, en fonction des conclusions des réflexions urbaines et des concertations en cours, un besoin d'environ 700 relogements sur plusieurs années. A ces besoins s'ajoutent ceux, du même ordre de grandeur, liés aux opérations de rénovation menées par les bailleurs dans un objectif d'amélioration de la qualité du parc.

Selon les premières analyses de l'occupation du parc concerné par ces opérations, les relogements, même s'ils sont répartis sur plusieurs années, vont mobiliser tout particulièrement des logements à faibles loyers et assez grands (F3 et plus). Au regard du volume de relogements à effectuer, les bailleurs sociaux ne seront pas en mesure de trouver des solutions uniquement sur leur propre parc, comme ils le faisaient jusqu'à présent.

Les locataires ont droit, selon la loi, à trois propositions lorsque le relogement est effectué dans le cadre d'une opération ANRU, ce qui leur permet d'être acteurs du choix de leur futur logement et facilite l'adhésion au projet. Cela contribue toutefois souvent à complexifier et ralentir les opérations de relogement.

Afin d'élargir les possibilités de relogement, notamment pour les situations les plus complexes car elles nécessitent de trouver des appartements rarement libres dans le parc parisien (notamment pour handicap ou problème spécifique santé, faibles ressources, ou nombre de personnes dans la famille par exemple), il est ainsi nécessaire d'envisager un dispositif spécifique pour les désignations sur le contingent de la Ville qui interviendront dans le cadre de ces opérations.

Dans ces cas de figure, un traitement par la mairie centrale en amont de la répartition permettrait d'avoir une offre plus large et ainsi de répondre finement aux besoins pour faire aboutir plus efficacement les relogements bloqués. En effet, une gestion centralisée par prélèvement en amont de la répartition entre les mairies d'arrondissement et la Mairie centrale, sur un volume très restreint de relogements complexes, débloquerait des mutations inter-bailleurs, multipliant ainsi les chances de relogement et donc la rapidité des opérations de réhabilitation.

La loi Égalité Citoyenneté publiée le 27 janvier 2017, permet justement de construire ce circuit spécifique afin de répondre aux besoins avec efficacité et ce dans un souci permanent de réduire au maximum les délais de vacances des logements mobilisés pour les propositions de relogement. En effet, il est prévu dans son article 73 que « Après avis des conseils d'arrondissement, le conseil municipal peut fixer une liste de relogements prioritaires donnant lieu à l'attribution de logements par le maire de la commune. »

Parmi ces relogements, la loi prévoit les besoins de relogements prioritaires du fait de péril, sinistre ou catastrophe, ou par l'exécution d'une opération de résorption de l'habitat insalubre, de rénovation, de réhabilitation ou de démolition. Ces relogements prioritaires sont exclus de la répartition à part égales organisée entre la mairie centrale et les mairies d'arrondissement sur les logements du contingent municipal. Cependant, pour garantir aux maires d'arrondissement une connaissance précise des opérations intervenant sur leur territoire, un compte-rendu semestriel des relogements effectués à ce titre sur le territoire de l'arrondissement leur sera communiqué.

Parallèlement, afin de mener à bien ses relogements, l'Etat et Action Logement seront sollicités afin que leur participation dans ces opérations soit assurée à hauteur de leurs droits de réservations portant sur les logements démolis ou réhabilités.

Pour ces raisons, je vous propose d'adopter la liste suivante des relogements prioritaires donnant lieu à attribution par la maire de Paris en amont de la répartition du contingent à part égale entre mairie centrale et mairies d'arrondissements :

- Les relogements rendus nécessaires en cas de péril, de sinistre ou de catastrophe, par exécution d'une opération de résorption de l'habitat insalubre, de rénovation, de réhabilitation ou de démolition.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris