

Conseil de Paris

Séance des 19 et 20 mai 2014

Vœu de l'exécutif relatif à la priorité accordée au logement

A l'heure où s'ouvre cette nouvelle mandature, le logement est la première attente des Parisiennes et des Parisiens. Il est la préoccupation principale des familles, des jeunes travailleurs, des étudiants, des personnes en voie de réinsertion, de toutes celles et ceux qui aiment Paris et qui souhaitent continuer d'y vivre. Il sera donc la priorité de notre municipalité.

Une politique ambitieuse a été menée depuis 2001, en matière de développement et de rénovation du parc. Au cours des 13 dernières années, 70 000 nouveaux logements sociaux ont été financés, notamment pour les classes moyennes. Une politique de préemption active et efficace a permis à 13 000 ménages d'échapper aux ventes à la découpe. 19 000 familles ont pu accéder à la propriété avec le Prêt à Taux Zéro créé par la Ville de Paris. Simultanément, plus de 1000 immeubles ont été sortis de l'insalubrité.

Cette politique volontariste en matière de logement a non seulement permis à Paris d'améliorer les conditions de logement des habitants, mais aussi de rompre avec des décennies de déclin démographique en accueillant une grande diversité de publics, alors même que la ville avait perdu 400 000 habitants de 1965 à 2000. D'après le dernier recensement de l'INSEE publié à la toute fin de l'année 2013, la population parisienne a atteint 2.249.975 habitants en 2011, dans la continuité d'une progression régulière depuis le début des années 2000. Au cours des 13 dernières années, Paris a gagné 121 000 habitants, dont 15 000 familles et 30 000 jeunes.

Les défis à relever restent toutefois nombreux, amplifiés par la crise économique que traverse le pays depuis plusieurs années. Le taux d'effort moyen des Parisiens reste très supérieur à la moyenne nationale ainsi qu'à la moyenne francilienne. Cette situation témoigne de la nécessité d'accroître le parc de logements accessibles pour les différentes catégories socioprofessionnelles. Cela concerne notamment les logements sociaux, pour lesquels le nombre de demandeurs s'élève à plus de 107 000 dans notre ville (auxquels s'ajoutent plus de 40 000 résidents hors Paris), et les logements intermédiaires.

Le premier enjeu est donc de réaliser un effort considérable de maintien et de développement d'une offre de logements à loyers ou prix de revient maîtrisés. Si cet enjeu renvoie à d'évidentes préoccupations sociales, il est aussi d'ordre économique. Une enquête de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris datant de novembre 2011, conduite auprès de 6 000 dirigeants d'entreprises en Île-de-France, présentait ainsi la production de logements accessibles pour les salariés, à Paris et dans notre région, comme un « impératif de compétitivité ».

A cette fin, dans le champ de la construction neuve, et compte tenu du contexte national particulièrement difficile, un pilotage fort de la municipalité apparaît primordial, mobilisant les grands acteurs publics et privés du secteur dans le cadre d'un partenariat reposant sur des engagements formalisés. Le prix du logement dépendant de la fiscalité, du coût de la construction et du foncier, tous ces leviers sont à actionner par ceux qui les maîtrisent.

Ce partenariat doit aussi permettre de mobiliser pleinement les capacités d'accueil du parc existant pour le logement des classes moyennes et des jeunes actifs, à la suite des initiatives innovantes en matière de captation que constituent le dispositif Louez solidaire et l'Agence immobilière sociale à destination de publics fragiles.

Afin de lutter contre la hausse des prix de l'immobilier, il faut de plus veiller à ce que le dispositif d'encadrement des loyers mis en place par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové trouve à s'appliquer dans les plus brefs délais à Paris, et se concrétise par une réelle maîtrise de la dépense de logement. Dans le même sens, la préservation de la fonction d'habitation passe par une vigilance constante sur les changements d'usage.

La politique de la municipalité ne saurait cependant s'arrêter à la seule dimension quantitative, c'est-à-dire considérer la problématique du logement par le seul prisme d'une réponse à une pénurie comptable.

Des exigences qualitatives fortes doivent ainsi être fixées dans le même temps. Cela concerne d'une part la qualité de l'offre de logements disponible, et nécessite de mener une politique ambitieuse d'amélioration du parc existant, en renforçant nos outils de lutte contre l'habitat indigne, et en mettant en œuvre des programmes de rénovation thermique et énergétique à grande échelle. Cela suppose d'autre part, dans le parc social, de rehausser encore les attendus envers les bailleurs en termes de qualité du service rendu aux locataires.

Le logement étant par ailleurs un outil d'aménagement du territoire, qui permet de redonner de l'attractivité à un quartier, de façonner la ville et de contribuer à la mixité sociale, la localisation de l'offre est un sujet aussi important que son volume. Il n'est à cet égard pas acceptable qu'un nombre restreint d'arrondissements concentre encore, en héritage du passé, la majeure partie du parc social. Il n'y a pas de fatalité qui voudrait que les grandes métropoles soient inaccessibles aux classes moyennes et populaires. Paris doit rester un lieu de rencontre, de mélange et de partage. Une ville qui se ghettoïse et se replie sur elle-même, dont les quartiers les plus aisés refusent la mixité et la diversité sociale, est une ville qui s'endort et qui meurt. A rebours de ces logiques, nous voulons rendre accessibles l'ensemble des quartiers, promouvoir la mixité sociale partout, et faire ainsi le choix d'une ville pour tous. En utilisant la préemption, y compris dans le diffus, et plus généralement l'ensemble des outils de l'urbanisme, le rééquilibrage de la répartition de l'offre sociale doit se poursuivre et s'amplifier.

Enfin, une attention particulière est à porter au lien entre l'offre et la demande. Dans le parc social, depuis 2001, la Ville a mis en place une procédure d'attribution indépendante et objective sur son contingent de réservations. Avec les outils dont nous disposons désormais, il convient de franchir un cap supplémentaire en matière de transparence et de lisibilité pour le demandeur.

Ces défis considérables engagent l'exécutif élu envers les Parisiens. La mise en place de la métropole en 2016 devra garantir le maintien de nos capacités à répondre à leurs attentes.

Compte tenu des enjeux précités,

Considérant que la Maire de Paris a fait du logement la priorité de la mandature 2014-2020,

Considérant la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, revue par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui fixe aux communes un objectif de 25% de logements sociaux sur le parc total de résidences principales à horizon 2025,

Considérant la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui prévoit que le prix de la cession du foncier aux collectivités locales de terrains de l'État est affecté d'une décote pouvant aller jusqu'à la cession gratuite pour la construction de logements sociaux,

Considérant que le Conseil de Paris est appelé à délibérer sur les avenants à la convention de délégation de compétence en matière d'aides à la pierre en faveur du logement social et de l'habitat privé, dans lequel l'État fixe à la Ville l'objectif de financer 7000 logements sociaux en 2014,

Considérant que ces avenants font état d'une stabilité du montant de l'enveloppe prévisionnelle allouée au Département pour 2014, la baisse de la dotation versée par l'État étant compensée par une hausse de la contribution complémentaire d'Action Logement,

Considérant le vœu adopté par le Conseil de Paris dans sa séance des 16, 17 et 18 décembre 2013, demandant au Gouvernement de tenir compte de notre effort budgétaire unique en France en faveur du logement et de l'ampleur de nos dépenses sociales, pour déterminer le montant des dotations de l'État versées à Paris,

Sur proposition de l'exécutif, le Conseil de Paris émet le vœu :

- Que l'État octroie à la Ville les dotations et droits à engagement nécessaires à l'atteinte d'un taux de logements sociaux de 30% en 2030, passant par le financement de 7500 logements sociaux par an ;
- Que l'État et ses opérateurs cèdent à la Ville le foncier disponible en vue de la mise en œuvre d'opérations de logement à un prix compatible avec la production d'une offre sociale ;
- Que le développement du parc social intègre la nécessité d'un meilleur équilibre géographique à l'échelle de Paris ;
- Que la Ville de Paris réunisse avant l'été les acteurs publics et privés et conclue à cette occasion un pacte engageant les parties prenantes sur le financement et la production de 10.000 logements par an tous statuts confondus ;
- Que les dispositions de la loi ALUR mettant en place l'encadrement des loyers aient un réel impact sur la dépense de logement des Parisiens ;
- Que le parc privé soit mobilisé au profit des classes moyennes et des jeunes actifs en sécurisant les propriétaires comme les locataires, par le biais d'un dispositif public-privé « Multiloc » ;
- Que soit fixé l'objectif de transformation de 200 000 m² de bureaux obsolètes en habitations au cours de la mandature ;
- Que le mode d'attribution des logements locatifs sociaux de la Ville soit rendu plus transparent et plus lisible pour le demandeur, par la mise en place d'une grille de cotation de la demande opérationnelle à la rentrée et par l'expérimentation, d'ici la fin de l'année, du projet de mise en ligne des logements vacants « Loc'annonces » ;

- Que la Ville engage, avec les bailleurs sociaux de la Ville, un travail d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. Il passera par la création d'un répertoire des bailleurs sociaux de la Ville de Paris appelé à se réunir chaque mois sous la présidence de l'Adjoint au Maire chargé du Logement, visant la bonne application d'un cahier des charges fondé sur des indicateurs permettant d'évaluer la qualité de la gestion locative ;
- Que la Ville et ses bailleurs facilitent les mutations au sein du parc social afin qu'elles atteignent rapidement 25% des attributions, notamment par la mise en place de bourses au logement ;
- Que la Ville renforce le contrôle des meublés touristiques dans un objectif de préservation des locaux d'habitation. A cette fin, le règlement municipal sera modifié afin de rendre plus contraignantes et plus strictes les règles de compensation en cas de changement d'usage d'un logement ;
- Que soit lancé, dans le cadre de la transition écologique, un plan « 1000 Immeubles » visant la rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores et la lutte contre la précarité énergétique, et que soit financée la rénovation de 4500 logements sociaux chaque année pour atteindre les objectifs du Plan Climat.