



## Direction du Logement et de l'Habitat

### 2022 DLH 244 Communication – Stratégie « développement et amélioration de l'offre de logement 2035 »

Mesdames, Messieurs,

Vous le savez, l'accès au logement est, depuis de nombreuses années, un des engagements forts pris vis-à-vis des parisiennes et parisiens afin de faire de Paris une ville inclusive, solidaire, mixte, proposant, en plus d'équipements publics de qualité, une offre de logements durable, abordable et adaptée aux besoins et aux situations de chacune et chacun.

Évidemment, la réalité du marché immobilier parisien complexifie notre action, tant celui-ci est, en ce domaine, défaillant. Le libre jeu de l'offre et de la demande, qui s'est traduit par une inflation incontrôlée des prix de vente et des loyers, tout comme par la contraction du parc résidentiel, sous l'effet de la vacance et de la prolifération des meublés touristiques, intensifie la pression qui pèse sur les ménages. Cette situation menace l'équilibre de certains quartiers et influe plus généralement sur la structuration de la population parisienne, qui présente un risque de polarisation sociale marqué. Le fort renouvellement de la population parisienne observé chaque année, s'il témoigne de l'attractivité de la capitale, atteste aussi de la difficulté à maintenir des populations, notamment les familles, qui pourtant le souhaiteraient.

Aussi, depuis 2001, la Ville s'est résolument engagée dans une politique publique d'intervention sur le fonctionnement du marché de l'habitat parisien. La palette des outils et leviers à sa disposition s'est étoffée au fil du temps, sous l'effet notamment des évolutions législatives, bien souvent soutenues, voire impulsées, par la municipalité parisienne. Notre politique du logement, aujourd'hui pleinement cohérente, s'articule autour de trois volets en forte interaction les uns avec les autres :

- 1- **Encadrer et réguler le marché privé pour maîtriser les prix, maintenir le parc résidentiel et garantir des conditions de vie digne dans les logements**, grâce aux dispositifs de régulation des meublés touristiques, à l'encadrement des loyers, à l'exercice de la police de lutte contre l'habitat indigne, à l'action ferme conduite contre les marchands de sommeil ou loueurs peu scrupuleux, dont les publics les plus vulnérables sont les victimes.
- 2- **Accompagner le développement d'une offre sociale et abordable, diversifiée et adaptée aux besoins de tous, bien répartie à l'échelle du territoire parisien, ainsi que la réhabilitation du parc public et privé** (éradication de l'insalubrité, amélioration du confort de vie et transition environnementale du parc social et privé). Ces actions sont guidées à la fois par un objectif de solidarité et par un objectif de mixité sociale, socle du bien vivre-ensemble et garante du bon fonctionnement de la Ville.
- 3- **Gérer ces logements au plus près des besoins des résidents et garantir un cadre d'attribution toujours plus transparent.**

Je vous renvoie à la communication 2021 DLH 128 « Face à la crise, une politique du logement qui apporte des solutions à chacune et chacun », qui met en évidence les effets tangibles de cette politique volontariste et qui reflète l'exemplarité et l'inventivité de la Ville sur chacun de ces volets.

Face à la gravité de la situation du logement, et à ses conséquences sociales, que la crise sanitaire a révélée avec force et dont témoignent les **260.000 demandeurs de logement social**, Paris se doit de poursuivre dans les années à venir une politique publique très volontariste. Au cœur de sa démarche, l'ambition de donner un débouché concret aux principes de solidarité, de diversité et de mixité sociale, qui fondent notre engagement.

Par cette communication, je porte à votre connaissance la **stratégie parisienne de développement et d'amélioration de l'offre de logement 2023-2035**, l'un des trois piliers de la politique parisienne du logement. Elle s'inscrit dans la continuité des orientations du programme local de l'habitat, adopté par la Ville en 2011 et révisé en 2015. Socle de l'action municipale, cette stratégie permettra ainsi d'élaborer des réponses opérationnelles aux véritables défis auxquels notre ville devra faire face lors de la prochaine décennie

C'est également sur la base de cette stratégie que j'entends engager avec l'Etat le renouvellement de la **convention de délégation des aides à la pierre** pour la période 2023-2028. Ce dispositif original institué en 2004 offre aux collectivités qui s'en saisissent un levier pour concrétiser leur stratégie en matière d'habitat. Délégitaire depuis 2005, la Ville de Paris, dans le respect du cadre conventionnel et des orientations nationales, peut ainsi, au nom de l'État, définir les modalités de financement, décider de la nature et de l'implantation des opérations de logement social et accorder les subventions au parc social et à la rénovation du parc privé. Pour ce faire, la Ville dispose d'une enveloppe de crédit déléguée par l'État, venant se cumuler à ces aides propres, maximisant l'effet-levier des aides publiques.

La négociation de cette convention revêt donc une importance capitale pour la Ville, en ce qu'elle aura vocation à définir les engagements réciproques de la Ville et de l'État, et à déterminer, pour la période 2023-2028, les objectifs de production et de réhabilitation ainsi que les enveloppes financières (de l'État comme de la Ville) nécessaires à leur atteinte.

La temporalité liée à la renégociation de la convention (*la 3<sup>ème</sup> génération de convention arrivant à échéance en fin 2022*) impose d'actualiser, dès à présent, les enjeux du territoire parisien et de re-questionner les priorités et les ambitions, que traduit la stratégie qui vous est présentée. Pour autant, j'ai pleinement conscience de la pertinence de l'échelon métropolitain pour définir et exercer les politiques de l'habitat. L'effort de Paris, fut-il conséquent, ne suffira pas à lui seul à répondre aux effets considérables de la crise du logement qui frappe notre métropole.

Le marché local de l'habitat fonctionne, en effet, à l'échelle du bassin d'habitat qui dépasse largement les limites du périphérique parisien. Les écarts socio-économiques entre les différents territoires de la métropole du Grand Paris, tout autant que les disparités dans leurs capacités constructives, sont tels que seul un projet métropolitain volontariste et ambitieux sera à même de réduire les fractures territoriales et les inégalités sociales. Répondre aux besoins considérables en logement, construire des solidarités entre territoires et enrayer la spécialisation dans la gestion de certains enjeux doivent être une exigence pour le projet métropolitain et appellent des politiques concertées et cohérentes, avec l'appui de l'État.

Aussi, cette stratégie parisienne « Logement 2035 » a pleinement vocation à alimenter les travaux d'élaboration du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) et du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), tous deux, actuellement, en cours de discussion. De même, forte de l'expertise acquise ces quinze dernières années, la Ville de Paris mettra toute son expérience au service de la métropole du Grand Paris, si celle-ci souhaite à son tour solliciter la délégation des compétences de l'État en matière d'habitat et d'hébergement.

## **1- Un nouveau paradigme : construire et déployer une politique du logement toujours plus ambitieuse à l'heure de l'urgence climatique**

Élaborer une réponse efficace à la demande de logement à Paris constitue un enjeu considérable. En effet, les contraintes physiques et financières s'additionnent sur un territoire restreint qui reste néanmoins très attractif pour de très nombreux ménages : les jeunes adultes pour leurs études et leur premier emploi, les cadres pour leur activité mais aussi les ménages plus modestes qui y travaillent tout en habitant souvent loin.

Dans les faits, notre ville affronte une contradiction. En effet, c'est à Paris que converge la plus forte demande de logements mais c'est aussi à Paris qu'elle est la plus difficile à satisfaire en raison des réalités foncières notamment. Sur ce territoire, la densité est très élevée, largement supérieure à celle de nos voisins et les réserves foncières, viviers pour un développement rapide et massif de logements, s'épuisent ... Il nous appartient donc de relever un défi nouveau : construire et déployer une **politique du logement ambitieuse, fondée sur l'extension, la transformation et l'adaptation de l'existant**.

Ville pionnière, Paris a engagé en 2020 l'élaboration d'un plan local d'urbanisme bioclimatique, assis sur une méthode exemplaire de co-construction et de concertation avec les habitants et visant à transformer la ville en un espace plus résilient. Celui-ci répond ainsi aux enjeux climatiques et sociaux mais également à l'aspiration légitime des parisiens à vivre dans un environnement de qualité, préservé et vert, interrogeant, dans le cadre de la conception de la politique du logement, l'articulation entre intensité et désirabilité de la ville.

Je prends toute la mesure de ce changement de paradigme qui implique de privilégier la transformation immobilière et urbaine comme levier de production d'une offre nouvelle de logements abordables.

A l'heure du changement climatique et face au défi de l'énergie décarbonée, la **politique du logement** doit, être considérée non seulement comme une **politique de solidarité et d'aménagement**, mais aussi comme une **politique au service de la transition écologique**, conformément à l'action que nous menons depuis plus de dix ans.

Paris est engagée de longue date dans le combat écologique et dans la lutte contre le changement climatique. Précurseuse, notre collectivité a adopté pour la première fois en 2007, puis actualisé en 2012 et 2018, le Plan Climat de Paris, qui fixe notamment des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), et s'avère nécessaire à la mise en œuvre de l'Accord de Paris. Avec plus de 1 million de logements du parc privé et 250 000 logements du parc social, la transition écologique de la Ville de Paris ne réussira qu'en réduisant l'empreinte écologique des logements.

Faire de Paris une cité « durable » implique de favoriser la **production de logements neufs exemplaires** dans ce domaine. En définissant des normes exigeantes dans les programmes de construction neuve, la collectivité parisienne souhaite s'assurer que toutes les nouvelles réalisations respecteront des critères de qualité, de performance écologique élevés et présenteront un impact environnemental le plus limité possible (avec des consommations énergétiques minimales), visant à la neutralité « carbone » (sobriété en matériaux, en eau et énergie, écoconception, énergie décarbonée, énergie renouvelable et de récupération, recours à des matériaux faiblement émissifs en carbone, adaptabilité/réversibilité des logements, démontabilité des aménagements et des équipements et gestion des déchets de chantier).

Mais si la construction neuve respecte les plus grandes exigences techniques et environnementales, elle ne représente qu'une faible part des logements parisiens. Nos efforts doivent donc également viser à **la rénovation massive du parc ancien** (public comme privé), enjeu primordial dans la lutte contre le changement climatique et contre la précarité énergétique. Le développement d'une offre de logement social et abordable via l'acquisition-amélioration d'immeubles existants constitue également un puissant levier d'accélération de la rénovation environnementale du parc résidentiel parisien.

Face à ces nouveaux enjeux, l'action municipale, tant en matière de développement de l'offre nouvelle que d'amélioration de la qualité du parc résidentiel, doit être repensée : il s'agit bien entendu de conforter les outils existants et d'inventer de nouvelles modalités d'intervention, lorsque les dispositifs existants ne sont pas à même de répondre à l'enjeu et aux ambitions.

## **2- Renforcer nos efforts en matière de préservation du parc privé de logements**

### **Réguler le marché de la location par l'encadrement des loyers**

La mobilisation de notre collectivité s'incarne fortement depuis plusieurs années à travers différents leviers visant la préservation des logements du parc privé à la location afin de favoriser l'accès à un logement abordable pour les familles modestes et de la classe moyenne.

Dans ce cadre, dès 2014, nous nous sommes fortement mobilisés afin que soit mis en place sur notre territoire le dispositif de l'encadrement des loyers. Bien qu'instauré sur une période courte lors de cette première phase (août 2015-novembre 2017) du fait de recours juridiques clos finalement par une confirmation de sa légalité par le Conseil d'Etat en juin 2019, l'encadrement des loyers avait déjà démontré son impact sur la limitation des montants des loyers parisiens. Avec la loi Elan, adoptée en novembre 2018 (article 140), une nouvelle dynamique s'est mise en place et l'encadrement a pu être réinstauré dès janvier 2019. La Ville a contribué, malgré l'absence de rôle laissé aux collectivités, à faire mieux respecter la loi (baromètre de suivi du respect de l'encadrement dans les annonces, échanges avec les agences immobilières et les plateformes, financement d'une évaluation économétrique sur la durée de l'expérimentation – 6 ans, participation à un réseau de collectivités territoriales, etc.).

Pour autant, malgré nos efforts ces dernières années pour informer les propriétaires bailleurs et les locataires sur l'encadrement de loyers, force est de constater que le nombre de signalements réalisés depuis le lancement du dispositif en juillet 2019 ne correspond pas aux réalités observées.

Dans ce contexte, j'ai souhaité faire franchir une nouvelle étape à notre collectivité permise par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « 3DS » (article 85) adoptée cette année. En effet, il nous est possible de demander le transfert des attributions du Préfet relatives à la collecte et instruction des signalements et à la prononciation d'amendes en cas de dépassement avérés et d'inaction des propriétaires malgré les courriers adressés (titre VII - article 140). Nous négocions actuellement avec l'Etat les modalités de délégation dans l'optique d'un arrêté pris par le Préfet dans les prochaines semaines.

Cette nouvelle compétence que nous espérons pouvoir mettre en œuvre début janvier 2023, couplée à un renforcement de la communication des Parisiens et Parisiennes pourra permettre de renforcer le respect de l'encadrement des loyers en alliant information au plus près des usagers (locataires comme propriétaires), facilitation dans l'accès aux droits et sanctions lorsque cela sera nécessaire.

Les récentes évolutions en matière d'obligation de mentions du loyer de référence majoré et du complément de loyer le cas échéant dans les annonces immobilières publiées tant par les professionnels que par les personnes physiques contribueront, sans nul doute également à un renforcement du respect de la loi sur le territoire parisien.

Je souhaite par ailleurs contribuer fortement au rapport gouvernemental qui sera remis au Parlement à la fin de l'expérimentation mi-2026 et pèserais de tout mon poids pour que l'encadrement des loyers soit pérennisé en proposant des améliorations renforçant son efficacité.

## **Préserver le parc de logements en intensifiant notre action de régulation des meublés de tourisme**

S'il peut sembler toujours plus difficile de se loger à Paris c'est aussi parce de nombreux logements se voient détournés de leur destination première d'habitation. C'est le cas de la location de meublés de tourisme qui soustrait plusieurs milliers de logements de l'offre de location de longue durée et qui accélère la raréfaction du logement dans les quartiers les plus touristiques de la capitale, ce qui ne fait qu'accroître le risque de polarisation sociale. Dans le souci de faire face à ces enjeux nous avons renforcé nos mécanismes de protection du logement, notamment le mécanisme de compensation, en adaptant le règlement municipal du changement d'usage en décembre 2021, et en instaurant parallèlement un régime de protection des locaux commerciaux.

C'est dans cette optique également que nous poursuivons notre activité contentieuse, tant à l'encontre des loueurs qui ne se conforment pas à la réglementation qu'à l'encontre des plateformes qui proposent ces locations de meublés de tourisme. Les succès juridiques que nous obtenons régulièrement, et notamment la reconnaissance par la Cour de Justice de l'Union européenne et la Cour de Cassation, du bien-fondé de notre action, renforcent notre conviction et l'engagement que nous portons depuis plusieurs années.

Nous le savons, la Ville ne dispose pas en propre de toutes les compétences pour encadrer cette activité. Des défis restent encore à relever pour que les plates-formes rendent davantage compte de leur activité et intègrent le respect des obligations de préservation du parc de logements dans leur offre à destination des loueurs. Nous prenons ainsi toute notre part dans les discussions et travaux législatifs tant au niveau national qu'au niveau européen pour renforcer les obligations des plates-formes et rendre nos opérations de contrôle plus efficaces. Le maintien de l'initiative législative dédiée à la régulation des meublés de tourisme portée par la Commission européenne suite à la forte mobilisation des Maires et Maires-adjoints des grandes villes européennes, au premier rang desquelles Paris, en est un bon exemple.

### **3- Poursuivre le développement massif de l'offre sociale et abordable**

#### **Un bilan positif, marqué par une production forte de logements sociaux**

S'agissant, tout d'abord, du développement de l'offre nouvelle, ce sont plus de 110 000 logements sociaux (dont une part significative dans des quartiers qui en comprenaient peu), qui ont été produits depuis 2001, soutenus par les moyens financiers très importants apportés par la Ville et l'État, et grâce au dynamisme des bailleurs sociaux. Ces efforts nous ont permis d'atteindre un taux de 22,4% (au 1er janvier 2021) de logements sociaux livrés, 24,7% si l'on y ajoute les logements d'ores et déjà financés et qui seront livrés dans les prochaines années. Ces résultats nous font mesurer le chemin parcouru alors que le taux SRU était de 18,5% en 2014, et de 13,4% en 2001.

Pour parvenir à ces résultats, l'ensemble des leviers dont dispose la Ville de Paris a été activé, dont la grande diversité témoigne de l'exemplarité de la Ville : repérage et acquisition, notamment par voie de préemption, de fonciers et biens immobiliers pour produire du logement social ; mobilisation du foncier municipal et public, en lien avec l'ensemble des partenaires ; soutien financier exceptionnel aux opérations de logements sociaux (subvention, minorations foncières, ...) ; transformation de chambres de service, de bureaux, de garages et parkings en logement ; conventionnement du parc existant ; développement de dispositifs de mobilisation des logements vacants du parc privé avec « Louez solidaire et sans risque », etc...

Le taux SRU, en forte évolution, s'est en outre accompagné d'un **rééquilibrage territorial**, en faveur d'une plus grande mixité sociale, avec le développement d'opérations dans les arrondissements les moins dotés. Un exemple : entre 2001 et 2021, le taux de logements sociaux dans le 16<sup>ème</sup> arrondissement est passé de 1,74% à 7,3%. Le parc social des arrondissements centraux a également plus que doublé entre 2001 et 2019, malgré le peu d'opportunités foncières. Cet objectif de rééquilibrage territorial demeure un axe fort de la politique que nous souhaitons mener.

Parallèlement à la production d'une offre de logements sociaux, j'ai souhaité favoriser les parcours résidentiels par la mise en place de dispositifs innovants d'accèsion à la propriété, à destination des classes moyennes (particulièrement les familles). Ainsi, la création d'un organisme de foncier solidaire, la Foncière de la Ville de Paris (FDVP), début 2020, vise à proposer des logements à 5000€/m<sup>2</sup> environ, soit un prix moitié moins cher en moyenne que le marché immobilier actuel. Avec plusieurs milliers de dossiers déposés suite à la commercialisation des premières opérations, le bail réel solidaire, dispositif anti-spéculatif reposant sur une dissociation entre le bâti et le foncier, a confirmé le besoin de proposer une offre d'accèsion à la propriété à destination des classes moyennes.

Pour renforcer encore notre action en faveur de la mixité sociale et de l'accès au logement des classes moyennes, j'ai souhaité que Paris puisse se doter d'une **Foncière « Logement abordable »**, projet que j'ai pu partager avec vous en juillet 2021 lors d'une communication dédiée. Ce nouveau levier de la politique du logement parisienne permettra de proposer une offre de logements dont les loyers se situeront à minima à 20 % en dessous des loyers actuels du marché.

### ***Assurer la stabilité démographique et atteindre 40 % de logements publics dont 30 % de logement locatifs sociaux à l'échéance de 2035***

Malgré les efforts très significatifs réalisés depuis de nombreuses années, s'ils ont produit des effets positifs indéniables, certains dysfonctionnements du marché immobilier demeurent : les prix à la location et à la vente continuent à croître et sont désormais déconnectés des capacités financières de la majeure partie de la population, le nombre de logements inoccupés augmente et la population baisse, la mixité sociale et la mixité fonctionnelle demeurent insuffisantes dans certains quartiers.

Paris et ses habitants subissent les conséquences de ces dysfonctionnements : le taux de renouvellement de la population y est plus important qu'ailleurs, les familles y sont sous-représentées, le nombre de demandeurs de logement sociaux n'a de cesse de croître. Paris fait, en outre, face à un risque de polarisation sociale, caractérisée d'une part, par une forte proportion de cadres (46% en 2017 contre 17 % en France) avec une part en hausse, des niveaux de revenus plus haut à Paris qu'en Ile-de-France, et, d'autre part, par une forte précarité de certaines populations et des écarts importants entre arrondissements.

Seule une intervention massive, dans la continuité des actions passées, sera en mesure d'endiguer ces phénomènes de polarisation sociale, pour que Paris demeure durablement cette ville mixte et accueillante, qui ne relègue pas les travailleurs-clés et les ménages aux ressources modestes et moyennes au-delà de ses murs et souvent loin de leur lieu de travail. C'est cette exigence qui nous a conduit à souhaiter le **développement encore plus massif de l'offre locative publique, sociale et abordable**, notamment dans les arrondissements déficitaires. Le parc public, c'est la garantie d'offrir, sur la durée, des loyers modérés, tout en contribuant à limiter la vacance et lutter contre la spéculation. Prenons l'exemple de la ville de Vienne en Autriche, premier bailleur du continent, qui, fort de 43% de logements à loyers sociaux intégrés dans le système d'attribution publique, offre à ses habitants des logements à des loyers, dont le prix au mètre carré locatif, privé et social, demeure dérisoire (9,60€/m<sup>2</sup> en 2018).

Il est par ailleurs nécessaire que cette offre publique couvre un large spectre de loyers, allant du très bas niveau de quittance, financé en PLAI-adapté, aux loyers abordables, permettant l'accueil non seulement des catégories les plus modestes mais aussi de la classe moyenne, qui rencontre elle aussi des difficultés à se loger dans le parc privé. Cette très large gamme de loyers couverts répond également à l'objectif de mixité sociale, enjeu porté depuis 20 ans par l'exécutif parisien.

En parallèle au développement massif d'un parc public, je crois également à la création au sein du parc privé d'une offre sociale et abordable et ce, dans un contexte, où il est désormais plus facile pour les bailleurs privés de contribuer à l'effort de solidarité. Le dispositif fiscal *Loc'Avantage*, qui renove le conventionnement avec l'Agence nationale de l'habitat, en application depuis avril 2022, impose le respect de loyers plafonds mieux corrélés aux réalités du marché en comparaison des dispositifs antérieurs.

Alors, projetons-nous au-delà des obligations au titre de la loi SRU, insuffisante au regard de la réalité parisienne, et **visons un taux de 40% de logement public, dont 30% de logements sociaux et 10 % de logement abordable, à l'échéance de 2035**. Au côté des 33% de propriétaires occupants, cette offre locative publique à vocation universelle permettra de porter à plus de 70% la part de la population parisienne protégée des dysfonctionnements du marché locatif privé.

### **Les conditions d'un haut niveau de production : un PLU bioclimatique, une priorité donnée au logement et une foncière du logement social et abordable**

Si le cap est clair et l'ambition réaffirmée, le défi est de taille... Atteindre 40 % de logement public en 2035, c'est produire chaque année plus de 4000 logements sociaux et autant de logements abordables (locatif intermédiaire et abordable, BRS) alors que, sous l'effet de l'épuisement des filières de production, en 2021, seuls 4 000 logements sociaux et 200 logements intermédiaires ont été agréés.

Cela passe, tout d'abord, par le renforcement des outils et leviers existants : soutien opérationnel et financier renforcé aux opérations de logements sociaux dans les arrondissements déficitaires, notamment lorsqu'elles sont issues de transformation de bureaux en logements, poursuite de la politique d'acquisition, par la Ville et les bailleurs sociaux, d'immeubles et de terrains privés parisiens, mise en place d'une politique foncière ambitieuse...

#### ***Renforcer les règles en faveur du logement public au sein du PLU bioclimatique***

L'adoption du premier PLU bioclimatique de Paris doit être l'occasion de renforcer les règles en faveur du logement en général, et du logement public (social et abordable) en particulier :

- Il est ainsi proposé de créer une servitude de mixité fonctionnelle qui permette, en complément de la protection du logement existant, de favoriser le développement de l'habitation : au-delà d'un certain seuil de surface de plancher, tous les projets de construction, restructuration lourde ou de changement de destination au sein des surfaces liées à l'activité économiques (transformation d'un garage en bureaux) devraient intégrer une part minimale d'habitation.
- La servitude de mixité sociale qui impose aujourd'hui une part minimale de logements sociaux ou intermédiaires selon le secteur (déficit ou non déficit en logement social) pour tout programme de logement de 800m<sup>2</sup> et plus, pourrait être renforcée avec un abaissement du seuil de déclenchement, une hausse du taux imposé afin de permettre l'atteinte de l'objectif de 30% de logement social en 2035. De plus, la nouvelle règle pourrait intégrer également une progressivité des seuils selon la surface de plancher. Enfin, la production de logement en bail réel solidaire pourrait être intégrée à la servitude.
- En complément, une zone d'hyper déficit en logement social pourrait être créée dans les secteurs les plus déficitaires en logement locatif social.
- Enfin, de nouveaux emplacements réservés au logement incluant des objectifs plus ambitieux devraient être intégrés au PLU révisé. Il est prévu d'intégrer le bail réel solidaire dans les programme de logement définis dans le cadre des emplacements réservés. De plus, le dispositif serait également renforcé par une nouvelle règle sur les emplacements réservés en partie au logement social : le reste de la programmation en logement pourrait être consacré à la réalisation de logements locatifs intermédiaires ou en bail réel solidaire.

Par ailleurs, le PLU bioclimatique se veut innovant en intégrant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques. Parmi elles, une OAP consacrée à la construction neuve vise notamment à inviter les porteurs de projets dans une démarche de qualité et d'habitabilité s'agissant des opérations de logements. Trois orientations générales sont ainsi développées :

- Favoriser une architecture bioclimatique et réversible (notamment la prise en compte des confort d'hiver et d'été) ;

- Réaliser des constructions sobres et pérennes (performance énergétique et qualité des matériaux) ;
- Garantir les qualités bioclimatiques et d'usage des constructions (recherche de prolongements extérieurs mais aussi d'espaces communs pour les logements).

Le PLU révisé fixera de nouvelles règles en matière de transformation du bâti dans le respect des objectifs environnementaux et écologiques. Il est notamment envisagé, pour favoriser la construction de logements, que les surélévations à usage d'habitation bénéficient d'une majoration d'un niveau supplémentaire.

***Pour que chaque mètre carré développé serve la politique du logement, réfléchir avec l'État à une révision des règles d'agrément des opérations de bureau sur le territoire parisien***

La procédure de l'agrément pour l'immobilier d'entreprise constitue un outil de régulation mis en œuvre par l'État. Elle vise à :

- Contribuer à la mixité urbaine en privilégiant les projets mixtes développant concomitamment des logements pour les ménages franciliens ;
- Accompagner la requalification du parc tertiaire obsolète ;
- S'assurer de la création de logements dans les territoires déséquilibrés du centre et de l'ouest de l'agglomération parisienne, pour contribuer à l'équilibre entre habitat et activités.

La Ville de Paris partage avec l'État l'ensemble de ces objectifs mais porte par ailleurs une ambition de rééquilibrage est-ouest des destinations emploi et habitat au sein de son territoire. Dans un contexte de ville d'ores et déjà constituée, ce rééquilibrage nécessite la mise en place d'un mécanisme de compensation visant à soumettre l'approbation des opérations de constructions neuves de bureaux/activités à la réalisation d'opérations symétriques de transformations de bureaux/activités en logements. Ainsi, en cohérence avec l'adoption du PLU bioclimatique, j'engagerai une réflexion avec les services déconcentrés de l'État pour adapter la procédure d'agrément à la réalité et aux ambitions parisiennes.

***Favoriser une mobilisation accrue du foncier public : des partenariats renouvelés, une gouvernance plus opérationnelle***

La raréfaction du foncier nous impose de renforcer la gouvernance de l'action foncière, et les échanges avec nos partenaires. J'appelle l'État et ses établissements publics détenant les derniers fonciers disponibles à s'engager aux côtés de la Ville pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs communs, en cédant à la Ville ou à ses bailleurs, leur biens ou terrains à des conditions financières acceptables.

Il nous revient d'envisager les dernières opportunités foncières à l'aune du projet ambitieux qui nous guide. Tout m<sup>2</sup> disponible doit servir à l'amélioration du cadre de vie des Parisiennes et Parisiens et à la production de logement. Ainsi, sur le foncier municipal, en ZAC comme dans le diffus, je souhaite privilégier des programmations mixtes comprenant du logement locatif social, du logement locatif intermédiaire et des logements en accession sociale à la propriété, commercialisés par la Foncière de la Ville de Paris (FDVP) via le mécanisme du bail réel solidaire. J'en demanderai de même à nos partenaires institutionnels.

Concernant le foncier municipal, je souhaite également qu'une nouvelle instance de gouvernance, sous l'égide du secrétariat général, soit mis en place afin d'étudier, quartier par quartier, la constructibilité résiduelle potentielle en faveur du logement public, suite à la rationalisation des implantations administratives et des équipements municipaux, dans une logique de regroupement, d'amélioration de la qualité de service, d'excellence environnementale et de rééquilibrage est-ouest du territoire.

***Intervenir de manière massive sur le marché immobilier grâce à l'optimisation des outils existants et à la création d'une nouvelle foncière dédiée à la reconquête du parc résidentiel et à la transformation des bureaux en logements***



La priorisation du logement public sur le foncier municipal et institutionnel, ainsi que l'accentuation des règles en faveur du logement au sein du PLU bioclimatique, ne permettront pas seules de remplir les objectifs ambitieux que nous nous assignons. Une intervention plus massive sur le marché immobilier sera nécessaire.

Pour ce faire, il convient en premier lieu d'optimiser les outils existants. Dans ce cadre, je propose d'engager une **discussion avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)** afin d'envisager l'inscription, dans la convention d'intervention foncière qui nous lie, du principe de cessions avec décote et d'y réintroduire des solutions de portage de moyen terme, deux conditions pour apporter une aide significative aux opérateurs pour le développement d'opérations sur le territoire parisien. De même, je souhaite **réfléchir avec la Foncière de Transformation Immobilière (FTI)** à l'adaptation de certains de ses principes d'intervention, pour mieux répondre aux réalités et aux ambitions de la politique du logement parisienne.

L'amplification de l'action de préemption réalisée via le compte foncier logement, levier incontournable de production, se heurte à des réalités budgétaires. Trouver des relais à la production d'une offre abordable est donc une condition de réussite du projet de la Ville porté par le PLU bioclimatique. **L'acquisition directe par les bailleurs sociaux d'immeubles entiers sur le marché immobilier doit être encouragée.** La Ville a d'ores et déjà adapté ses aides pour accompagner spécifiquement ce type d'opération. Des évolutions législatives et fiscales sont par ailleurs envisageables afin de les encourager et les soutenir davantage.

Afin d'aller encore au-delà, j'appelle de mes vœux la création d'une foncière aux prérogatives élargies par rapport à la foncière du logement abordable précitée. **Cette foncière du logement social et abordable (FLSA)** aurait pour objet d'acquérir des logements du marché libre ou locaux à destination d'activité économique (bureaux, hôtels meublés...) en vue de leur transformation en logements à loyers maîtrisés (sociaux ou abordable), avant de les mettre à bail, avec une décote, auprès de bailleurs sociaux, ceux-ci assurant la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation et/ou de transformation ainsi que la gestion locative des biens. Le démembrement foncier, couplé à la décote, présente l'avantage indéniable de lever les freins de transformation des locaux d'activités en logement, en améliorant considérablement l'équilibre financier de ces opérations, qui présentent généralement des coûts de revient particulièrement élevés liés aux travaux.

Afin d'accompagner la mise en œuvre opérationnelle de ce grand chantier, je souhaite mettre en place dès le début de l'année 2023, en lien avec le premier adjoint, l'adjoint en charge du logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés et l'adjoint aux finances, **un comité de pilotage consacré à la préfiguration de cette nouvelle foncière.** Celui-ci aurait vocation à réunir, sous l'égide du secrétariat général, l'ensemble des directions concernées, ainsi que les présidents des trois bailleurs sociaux de la Ville, parties prenantes indispensables à ce projet.

En cohérence, l'ambition de constitution d'un parc pérenne public me conduit à adopter une position ferme vis-à-vis des opérations de logement social montées sous le régime de l'usufruit locatif. Paris n'entend pas promouvoir ces « logements sociaux à durée limitée » retournant aux logiques du marché à l'issue de quinze ans, tout en ayant bénéficié des avantages, notamment, fiscaux attachés au logement social. On ne saurait considérer le logement comme un produit financier, destiné à rentabiliser un investissement, mais bien comme un bien public appartenant à tous et devant le rester. Aussi, **seules les opérations de démembrement de propriété garantissant une gestion publique pérenne pourront être envisagées.**

Réponse concrète aux enjeux de production des quinze prochaines années, je conçois cette intervention plus massive sur le marché immobilier comme une condition de la concrétisation des ambitions du PLU bioclimatique, notamment, en matière de transformation de bureaux en logements, opérations à ce jour trop peu développées. Ces mesures fortes, qui permettront de démontrer que la rareté foncière n'est jamais une fatalité lorsque le volontarisme est au rendez-vous, devront nécessairement s'accompagner de la mise en place de dispositifs d'observation performants des marchés immobiliers et de suivi des différentes filières de production. Agir efficacement dans un contexte de rareté implique de ne négliger aucune opportunité.

#### **4- Répondre à la diversité des besoins par l'offre nouvelle et l'adaptation du parc existant**

Si le logement social a une vocation généraliste et universelle, ouvert à tous sur le seul critère des ressources, il se doit aussi d'apporter des réponses adaptées et spécifiques aux ménages rencontrant des difficultés particulières.

Il peut s'agir de situations de précarité et de fragilité où les difficultés financières sont couplées à des difficultés sociales (sans domicile, sortants d'hébergement, migrants, femmes seules victimes de violences, sortants de prisons) ou encore de besoins d'habitat spécifiques (gens du voyage).

Il peut également s'agir des difficultés éprouvées au fil du cycle de vie, situations relativement courantes pouvant potentiellement tous nous concerner, directement ou indirectement : difficultés à se loger en étude, en apprentissage, en insertion sur le marché du travail, à trouver des logements adaptés à la perte d'autonomie ou à la dépendance liée au vieillissement, difficultés pour les familles à trouver des typologies de logement adaptées à leur composition familiale ... De même, le handicap, qu'il s'agisse d'un handicap moteur, de déficience intellectuelle ou encore de troubles du psychisme, renforce les difficultés à accéder à un logement (absence d'accessibilité, nécessité de soins, ...).

Ces situations, très diverses, appellent des réponses différenciées, tout en présentant un point commun : le logement y joue un rôle incontournable d'inclusion dans la société. Tout particulièrement, pour nos concitoyens les plus précaires ou les plus fragiles, l'accès à un logement stable, ordinaire ou en structure, est souvent l'indispensable levier dans la réussite du parcours d'insertion.

L'objectif de justice sociale et de mixité sociologique passe donc par un traitement actif mais aussi équilibré de chacune des dimensions à prendre en compte. Ainsi, la Ville, sur les dix dernières années, a produit 17 921 logements dédiés aux publics spécifiques, au travers du financement de structures collectives (résidences sociales et pensions de familles, EHPAD, résidences pour personnes handicapées, résidences universitaires et foyers de jeunes travailleurs), représentant 27 % de la production globale.

#### **Un changement d'approche : renforcer l'accueil des publics spécifiques dans le logement ordinaire, tout en réservant les fonciers disponibles aux structures collectives à forte valeur sociale ajoutée**

Le recentrage de la production sur l'existant et la transformation nous incitent à étoffer les réponses à apporter aux publics spécifiques et à rompre avec l'approche privilégiée ces vingt dernières années, consistant à majoritairement répondre aux besoins de ces ménages par le développement d'une offre de logements temporaires en structures collectives. En effet, les contraintes inhérentes à la réalisation de structures collectives (i.e. taille critique pour le fonctionnement de la structure, besoin d'espaces communs) sont peu compatibles avec leur déploiement dans le parc existant, les immeubles acquis, par voie de préemption, étant soit de taille trop petite soit présentant des configurations peu adaptées au projet social des établissements. Par ailleurs, l'accueil en structure collective ne répond plus aux attentes d'un certain nombre de personnes, qui souhaitent habiter en logement individuel, tout en bénéficiant, le cas échéant, des services sociaux et des soins dont ils ont besoin.

Il nous appartiendra, à l'avenir, de rechercher plus systématiquement, avec les directions concernées, des alternatives au logement en structures collectives en travaillant les réponses à l'aune des besoins particuliers exprimés : besoin d'un très bas niveau de quittance et/ou d'une gestion locative adaptée ou d'un accompagnement social ; besoin de mise en place de soins médicalisés ; besoin d'une configuration spécifique du bâti (accessibilité, notamment) ...

Dans grand nombre de cas, des réponses adaptées peuvent tout à fait être apportées dans le logement « ordinaire », sous réserve qu'il soit couplé à un dispositif d'accompagnement (social, de soins à domicile, de gestion locative adaptée...). Les actions d'ores et déjà mises en place chez les bailleurs (intermédiation locative, notamment) démontrent toute la pertinence d'une intervention « dans le diffus » auprès des ménages les plus fragiles.

À cet égard, j'entends actionner l'ensemble des dispositifs permettant de mobiliser encore davantage le logement ordinaire à destination des publics spécifiques afin de ne réserver la réalisation de structures collectives qu'aux situations où le projet social impose une unité de gestion ou de vie ou une configuration spécifique du bâti et apportant une réelle plus-value pour le résident.

Le renforcement de l'accueil des publics spécifiques dans le diffus nécessitera de s'interroger, au sein de la Ville comme avec l'ensemble de nos partenaires extérieurs, sur l'existence et le dimensionnement des services sociaux et médico-sociaux à domiciles nécessaires. Je n'hésiterai pas non plus à faire émerger des solutions innovantes et à les soutenir, dès lors que celles-ci apportent des réponses concrètes aux problèmes de logement rencontrés (résidences multi-sites faisant l'objet d'une gestion commune, ...).

Cette évolution ne doit pas pour autant dégrader la qualité de la réponse apportée aux ménages. La construction d'une offre la plus adaptée possible à la situation de ces publics spécifiques doit reposer sur la connaissance fine et précise de leurs besoins et de l'offre d'ores et déjà en place (connaître l'occupation du parc, réinterroger la pertinence des projets sociaux, ...) ainsi que sur une vision prospective des besoins à venir, tenant, notamment compte des projections démographiques. Favoriser l'adéquation de l'offre avec les besoins des populations concernées, c'est aussi limiter, au maximum, la vacance de ces logements. L'observatoire parisien du logement et de l'habitat que j'entends renforcer à vocation à répondre à ces enjeux de connaissance.

### **Mettre l'accent sur la production de pensions de famille et développer du logement très social accompagné dans le parc ordinaire**

L'engagement vis-à-vis des ménages les plus précaires et démunis est un engagement fort et constant de l'exécutif parisien, qui, depuis 20 ans, déploie de nombreux dispositifs visant à faciliter la sortie de rue et l'insertion, en complémentarité de la production d'une offre de logement et d'hébergement. En 2014, le premier Pacte parisien de lutte contre la grande exclusion (2015-2022), démarche réunissant de nombreux partenaires, formalisait des objectifs en matière de places d'hébergement et de logement temporaire. Un acte 2 du pacte a été signé le 29 juin dernier renforçant encore le volontarisme de notre collectivité en matière de solidarité.

Sur les dix dernières années (2011-2021), l'action municipale a permis le quasi-achèvement du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, avec la restructuration de 22 foyers, offrant ainsi une meilleure qualité de vie à ses résidents, le financement de plus de 5 000 places, pérennes et provisoires, en centres d'hébergement d'urgence ou de réinsertion sociale, principalement dans le domaine intercalaire de la Ville, favorisant la sortie de la rue des personnes sans-abri ainsi que l'amplification de la création des résidences sociales et pensions de famille (création de 1 800 logements en résidences sociales, dont 830 en pensions de famille), qui constituent un maillon essentiel du parcours résidentiel des personnes sans-abri ou sortant d'hébergement.

L'engagement de solidarité vis-à-vis des personnes les plus fragiles a, d'ailleurs été réaffirmé, en 2014, avec la reconnaissance de la lutte contre la grande exclusion comme grande cause parisienne, et plus récemment, en avril 2021, avec l'intégration de la Ville de Paris parmi les territoires de mise en œuvre accéléré du Plan « Logement d'abord », qui fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile.

Pour ces ménages, il est absolument nécessaire de poursuivre le développement d'une offre importante de logements à très bas loyers ou redevances, dégageant un reste à charge minimal, et au sein desquels les occupants pourront bénéficier d'un accompagnement adapté permettant de faciliter leur parcours d'insertion.

Pour y répondre, j'entends mettre l'accent sur le développement de logement ordinaire à très bas loyers financé en PLAI-adapté, dont la particularité est de prévoir une gestion locative adaptée aux besoins du locataire ainsi que sur la réalisation de pensions de famille, structures offrant aux personnes sans-abri très désocialisées un logement autonome, dans un cadre à taille humaine (30 logements au maximum), chaleureux et sécurisant avec un collectif animé par un hôte de maison.

Au regard de leur utilité sociale, les pensions de famille seront priorisées sur les fonciers disponibles. La FLSA offrira, en outre, un levier supplémentaire de création de cette offre très sociale, en facilitant la transformation des hôtels meublés en pension de famille. Je veillerai, enfin, à ce que chaque arrondissement accueille à minima une pension de famille sur la durée de la mandature.

La gravité de la situation parisienne en matière de sans-abrisme impose, de manière complémentaire, de poursuivre le développement de structures d'hébergement. Il n'est pas acceptable, en 2022, à Paris, que 2 600 personnes dorment à la rue et que, chaque hiver, le nombre de places ouvertes soit notablement inférieur aux demandes.

Enfin, avec l'adjoint en charge du logement, de l'hébergement d'urgence et de la protection des réfugiés et l'adjointe en charge des solidarités, de la lutte contre les inégalités et contre l'exclusion, je souhaite, en parallèle, poursuivre l'action volontariste conduite par la Ville pour le développement du dispositif « Louez solidaire et sans risque » permettant d'accueillir dans le parc privé, via l'intermédiation locative et un accompagnement social lié au logement, des ménages rencontrant des difficultés sociales et économiques. Dispositif exemplaire, et novateur au moment de sa création en 2007, il a très largement fait la preuve de son utilité, en accueillant plus 10 000 personnes dans les 1 500 logements captés.

## **Accompagner l'adaptation du parc de logement au vieillissement et au handicap et le développement de formes innovantes d'habiter**

### ***L'adaptation du parc existant, une priorité pour faire face au vieillissement de la population et répondre aux besoins des personnes en situation de handicap***

Les projections démographiques montrent que le vieillissement de la population parisienne, amorcé depuis 2008, devrait encore s'amplifier : en 2050, plus d'un parisien sur cinq aurait plus de 65 ans (avec un nombre en hausse de 30 % par rapport à 2013) et le poids démographique des parisiens de plus de 75 ans passerait de 7,5% en 2013 à 12% en 2050. A Paris, comme sur le reste du territoire, le vieillissement de la population est un défi, auquel nous devons nous préparer sans attendre.

Face au vieillissement, la grande majorité des séniors parisiens plébiscitent le maintien à domicile le plus longtemps possible, facilité, dans la capitale, par une offre importante de services de soins à infirmiers à domicile et soutenu par la politique de la Ville à destination des séniors.

Cette aspiration légitime nécessite de mettre en place une politique très volontariste d'adaptation du parc résidentiel à la perte d'autonomie, du parc social comme du parc privé. Je me félicite, dans ce contexte, de la création d'une aide financière unique Ma Prime Adapt', qui est proposée par l'Agence nationale de l'habitat. Ce dispositif plus simple et lisible permettra d'amplifier l'adaptation des logements du parc privé à la perte d'autonomie, encore trop timide à ce jour (seuls 350 logements privés ont bénéficié d'aides aux travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ces cinq dernières années). Afin que la Ville prenne toute sa part dans cette politique majeure, j'engagerai une réflexion sur la création d'une aide Ville spécifique dédiée à l'adaptation des logements du parc privé.

La problématique de l'adaptation des logements concerne également les personnes en situation de handicap, qui font face à des besoins identifiés en matière d'accessibilité et d'adaptation des logements. Je mobiliserai, ainsi, les bailleurs sociaux de la Ville autour d'un plan d'adaptation du parc social à la perte d'autonomie et au handicap.

Des actions en la matière sont d'ores et déjà mises en œuvre avec le renouvellement des conventions d'objectifs relatives à l'accessibilité et à l'adaptation des logements sociaux avec 5 bailleurs sociaux (notamment avec l'engagement à atteindre l'objectif fixé par la maire de 100% de logements accessibles dans le neuf ou dans les opérations de requalification lourde, à adapter les logements à la demande d'un locataire sous un délai de 6 mois, à mettre en place une offre de services participant au maintien à domicile, à prioriser les demandes de travaux suite à un retour à domicile après hospitalisation, un accident soudain ou une évolution/ aggravation de la situation médicale,....).

Cette coopération étroite avec les bailleurs sociaux a permis d'aboutir à la mise en accessibilité de 40% du parc et l'adaptation de 3 % des logements du parc. Il m'apparaît nécessaire, compte tenu de l'enjeu, de mieux suivre et piloter ces démarches, de manière à les coordonner au sein d'une stratégie unique.

### ***Promouvoir des formes d'habitat alternatives tout en poursuivant le développement de structures médico-sociales***

La seule adaptation des logements ne garantit pas toujours le bien vieillir ou le bien vivre à domicile, quand, par exemple, on fait face à la solitude ou à des problèmes de santé rendant le quotidien difficile...

C'est la raison pour laquelle, j'entends soutenir, dans le parc social, le développement de nouveaux modes d'habiter, tel que l'habitat inclusif. Ces dispositifs, qui répondent à une véritable aspiration sociétale, permettent, en effet, d'organiser autour du logement une vie collective, un accompagnement, des soins ou encore des services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé. Alternatives aux foyers médicalisés, ces formules innovantes d'habitat répondent à un objectif d'inclusion sociale et de vie autonome tout en restant au domicile. Elles contribuent à élargir la palette des choix offerts aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.

Pour autant, je poursuivrai le développement de structures plus classiques (résidences pour personnes handicapées, résidences « autonomie », EHPAD, ...) qui restent absolument nécessaires et qui restent insuffisantes à Paris en regard des besoins, conduisant dans de nombreux cas, les familles à rechercher des solutions hors de Paris.

### **Poursuivre et amplifier le développement de l'offre à destination des publics jeunes**

La capitale reste très attractive pour les jeunes (16-25 ans), qui représentent 14% de la population parisienne, en dépit des difficultés considérables à se loger, que rencontrent les étudiants issus de familles modestes ou jeunes actifs à faibles revenus : difficulté à accéder au parc privé du fait des loyers élevés ou des garanties demandées par les bailleurs, difficulté à accéder à une résidence universitaire du fait de la forte tension.

Les efforts déjà produits par la Ville (7 000 logements en résidences étudiantes et 3 500 logements en foyers de jeunes travailleurs (FJT) réalisés entre 2011 et 2021) doivent encore être amplifiés pour répondre aux besoins des jeunes aux ressources les plus modestes. C'est là un enjeu particulièrement crucial au regard du taux de pauvreté observé dans la catégorie 20-24 ans (24.5%), taux supérieur à la moyenne francilienne et nationale.

Au-delà du développement de structures collectives, l'offre doit être diversifiée, avec la mise en œuvre de nouveaux produits (colocations dans le parc social, cohabitation intergénérationnelle solidaire, ...) ou encore la mobilisation des logements du parc privé à destination des jeunes suivis par l'aide sociale à l'enfance dans le cadre de « Louez solidaire jeunes ».

Il me semble enfin nécessaire de faire émerger des structures porteuses de projets sociaux en réponse à des besoins non satisfaits à ce jour : logement à destination de jeunes en situation de handicap à travers des places dédiées, résidences permettant l'accueil de jeunes parents isolés précaires...

### **Mettre en place une gouvernance dédiée au pilotage du logement à destination des publics spécifiques**

Pour mieux partager ces différentes orientations, je souhaite mettre en place un comité de pilotage relatif à la prise en compte des publics spécifiques dans les différentes dimensions de la politique du logement : prise en compte du public précaire dans la logique du logement d'abord, accompagnement du vieillissement de la population et de la perte d'autonomie, poursuite de l'accompagnement des jeunes, étudiants ou jeunes actifs, dans l'accès à l'autonomie.

Réunissant les adjoints et directions concernés, les bailleurs sociaux et les gestionnaires spécialisés, ainsi que les représentants du monde associatif sur ces différentes problématiques, cette instance aurait vocation à partager les efforts en matière de logement des publics spécifiques et la nécessaire conciliation des différents besoins, et permettre une adaptation plus rapide et plus dynamique de la politique menée en la matière.

### **Accroître la mixité sociale au sein du parc social existant par la mise en place d'une nouvelle politique des loyers et une gestion plus dynamique de l'offre en résidence sociale**

Enjeu majeur de l'exécutif parisien, en ce qu'il favorise une plus grande mixité à l'échelle de Paris, le rééquilibrage territorial du parc entre les arrondissements doit être poursuivi et renforcé. Toutefois, là aussi, la raréfaction du foncier limite les marges de manœuvre, nous incitant à réfléchir à de nouveaux leviers, reposant sur l'adaptation de l'existant.

L'action de préemption ainsi que les outils du PLU ont démontré toute leur efficacité pour produire du logement social dans les zones de déficit en logement social.

Afin d'amplifier ce rééquilibrage, j'engagerai la Ville et ses bailleurs dans un chantier portant sur la politique des loyers. Ce chantier d'ampleur, à conduire sur plusieurs années, viserait à moduler les loyers, en maintenant l'équilibre général au sein du parc des bailleurs concernés (les hausses de loyers devant être totalement compensées par les baisses de loyers), ces ajustements de loyers intervenant à la rotation. Cette modulation des loyers, conduite dans un objectif de mixité sociale contribuera ainsi à mieux répartir à l'échelle de Paris le parc à bas loyer, tout en créant dans les secteurs les plus dotés en logement social une offre à destination des classes moyennes.

En parallèle, je souhaite renforcer l'animation du réseau des propriétaires et gestionnaires de résidences sociales du territoire parisien afin de faire connaître leurs actions, d'une part, et de piloter au plus près des besoins du moment l'affectation de leurs quelque 20 000 places, d'autre part. Guidées par des projets sociaux parfois anciens, les résidences sociales constituent un patrimoine exceptionnel dont la vocation pourrait être repensée à l'aune de nouveaux enjeux.

## **5- Contribuer à faire de Paris une ville durable et résiliente par la rénovation massive de son parc résidentiel**

Avec un patrimoine datant à 80% d'avant la première réglementation thermique de 1974 et moins de 1% de nouvelles surfaces construites chaque année, rénover durablement les bâtiments demeure un enjeu fondamental pour atteindre l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, voulue par le Plan Climat de Paris adopté en 2018.

Le logement doit prendre toute sa part dans cet objectif. À ce titre, la réduction de 35% des consommations d'énergie sur l'ensemble du parc social à l'horizon 2030 et de 50% à l'horizon 2050 par rapport à 2004 et la rénovation environnementale de 40 000 logements privés par an à partir de 2030 est donc primordiale.

L'objectif d'un Paris 100 % éco-rénové répond par ailleurs aux enjeux fondamentaux de lutte contre la dégradation et la précarité énergétique et d'adaptation aux changements climatiques en garantissant des logements sains et confortables, hiver comme été, et disposant de charges maîtrisées. Représentant 35% de la consommation énergétique globale du territoire, soit 1 milliard d'euros de charges annuelles pour les Parisiens, les 1,3 million de logements, dont 250 000 gérés par les bailleurs sociaux, nécessitent le déploiement de politiques publiques continues et ambitieuses.

Dès 2002 et la mise en place du plan parisien d'éradication de l'habitat indigne (PPEHI), la Ville de Paris a pris la mesure de la nécessaire intervention massive en matière de lutte contre l'habitat indigne et la dégradation. Dans la même logique, elle s'est fixé en 2007 des objectifs ambitieux et s'est

dotée de moyens sans précédent dans la lutte contre le dérèglement climatique dans le cadre de son premier Plan Climat.

## **Un bilan très positif avec la rénovation de plus de 58 000 logements sociaux et de près de 20 000 logements privés**

La Ville de Paris a mené à bien une politique résolue de lutte contre la dégradation du bâti. En lien étroit avec ses partenaires, elle a su composer des réponses adaptées, proportionnées et complémentaires à la complexité et à la particularité des situations détectées en s'appuyant sur la mobilisation d'une palette d'outils étoffée et améliorée au fil du temps. Cet arsenal ainsi développé allie des mesures préventives de repérage de l'habitat dégradé (notamment grâce à l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti), des mesures incitatives de sortie de la dégradation (accompagnement des copropriétés par des opérateurs spécialisés et aides financières renforcées via l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé - OAHD) et des mesures coercitives (polices administratives et appropriation publique par la concession publique d'aménagement de la Soreqa).

Cette politique au long cours, a produit des effets très significatifs. Les dernières poches d'habitat insalubre ont été traitées au cours des 20 dernières années et l'état du bâti s'est notablement amélioré. La diminution régulière du nombre d'immeubles identifiés par l'observatoire de la dégradation du bâti plus diffus sur le territoire, le nombre désormais limité d'adresses confiées à la Soreqa en appropriation publique et le nombre mesuré d'immeubles intégrant l'OAHD attestent de cette évolution très positive.

Dès 2009, le parc des bailleurs sociaux s'est trouvé au cœur d'un programme ambitieux de rénovation. 477 groupes immobiliers, soit 54 367 logements, ont fait l'objet d'un projet de rénovation intégrant à la fois l'amélioration du cadre de vie et les objectifs environnementaux, mobilisant un total de 2 212 M€ d'investissement, dont près d'un quart pris en charge par la Ville de Paris. Sur les 256 000 logements sociaux à Paris, 10% ont ainsi déjà été rénovés et 21% ont été financés avec notre aide. Priorité a été donnée aux passoires thermiques et aux immeubles les plus énergivores. Je me félicite de la qualité de ces opérations globales, qui conjuguent rénovation énergétique et environnementale, améliorent la valeur patrimoniale des bâtiments et garantissent une grande qualité de vie, de service et un confort hiver comme été aux locataires tout en réduisant significativement leurs charges. Ces opérations d'une grande complexité nécessitent une forte adaptation et une importante concertation avec les locataires : entre diversité du patrimoine (19<sup>e</sup> siècle, HBM, années 70, ...) et travaux réalisés en site occupé.

Les programmes de travaux développent une diversité d'interventions toujours plus riche afin de répondre aux nombreux enjeux environnementaux et climatiques, notamment les mobilités douces, le traitement des déchets et le développement de la biodiversité. Au-delà de l'amélioration de l'habitabilité des logements, de leur remise en état et aux normes, les opérations permettent de réaliser (en fonction des cas) :

- l'isolation des façades et des toitures,
- la plantation d'arbres et la désimperméabilisation des sols,
- l'installation d'ENR<sup>2</sup> et le raccordement au réseau de chaleur,
- la pose d'occultations extérieures,
- la création de locaux collectifs (tri des déchets et stationnement vélos),
- l'utilisation de matériaux écologiques (isolants bio ou géo-sourcés) et de réemploi.

Par ailleurs, depuis 2007, ont été déployés plusieurs dispositifs successifs d'accompagnement à la rénovation environnementale des copropriétés. D'abord expérimentaux, ils ont porté sur des champs d'intervention toujours plus larges et des territoires toujours plus étendus. Les programmes « Éco Rénovons Paris » (2016-2020) puis « Éco-rénovons Paris Socle » (2021-2022) et « Éco-rénovons Paris + » (2022-2026) sont, par leur ampleur sans précédent, une première à l'échelle européenne. Au total, 971 immeubles regroupant 66 796 logements ont d'ores et déjà bénéficié d'un accompagnement dans le cadre d'un de ces dispositifs et 267 immeubles regroupant 19 514 logements ont déjà voté leur rénovation environnementale. Les investissements ainsi générés représentent près de 280 M€ et ont

permis de réduire la consommation énergétique de près de 1 600 GWh/an et les émissions de gaz à effet de serre de près de 29 000 teqCO<sub>2</sub>/an.

Ce programme a créé un effet d'entraînement auprès des professionnels du secteur et des copropriétés, contribuant à l'accélération du rythme des rénovations énergétiques. Cependant cette dynamique est encore très dépendante de l'intervention de la Ville de Paris puisque 2/3 des rénovations globales conduites sur le territoire sont accompagnées par un dispositif Éco-rénovons Paris.

Il nous faut désormais développer une organisation robuste et agile à même de porter et développer les politiques publiques d'amélioration de l'habitat de la Ville de Paris pour la décennie à venir. Cette approche globale doit s'inscrire dans une démarche de co-bénéfices pour le parc social et le parc privé. Elle doit de plus nourrir un travail de conviction auprès de l'État visant à inciter les propriétaires et investisseurs du territoire à agir pour le climat.

### **Coordonner le déploiement des opérations de rénovation du parc social**

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire parisien ont véritablement pris la mesure des problématiques engendrées par le dérèglement climatique à l'œuvre. Avec le soutien résolu de la Ville de Paris, ils agissent sur l'ensemble des leviers disponibles pour limiter les émissions de gaz à effet de serre de leur patrimoine, renforcer le confort de leurs logements hiver comme été et maîtriser l'évolution des charges de leurs locataires.

La transformation du parc social parisien à l'aune du déficit climatique se déploie à un rythme conforme aux objectifs 2030 et 2050 que s'est fixée la Ville de Paris dans son Plan Climat. Cette réussite sans équivalent à l'échelle nationale génère un volume toujours plus important d'opérations de rénovation, portant des volumes considérables de logements que les bailleurs sociaux doivent mener de front. Pour répondre à ce défi, ceux-ci doivent réinventer leur savoirs faire pour proposer des projets toujours plus ambitieux et en phase avec l'urgence climatique.

La richesse du patrimoine des bailleurs est considérable. Son rôle de protection et d'émancipation des plus fragiles, sa qualité architecturale, son rôle moteur en matière d'innovation et sa participation essentielle à l'urbanisme de notre ville nous engagent. Il nous appartient donc, au-delà du financement considérable déployé par la Ville de Paris, de créer les conditions d'une transition écologique du parc social respectueuse de ses acquis et ambitieuse pour le climat en garantissant notamment la mise en œuvre de ce volume d'opérations en constante augmentation.

Cela passera par la mutation des conditions d'exercice de la maîtrise d'ouvrage que les bailleurs ont engagée afin de développer un écosystème intégré et à même de prendre en charge l'ensemble des problématiques engendrés par la rénovation environnementale à l'échelle de leur parc. La Ville de Paris prendra également sa part en créant les conditions d'une mise en œuvre rationalisée des opérations intégrant, dans la temporalité la mieux adaptée, les questions de financement, de prise en charge des locataires (notamment via le relogement) et d'autorisation d'urbanisme en lien étroit avec la recherche d'une efficacité environnementale maximale.

Je vous propose de mettre en place une nouvelle organisation de pilotage de la transition environnementale du parc social. Celle-ci aura pour objectif, en lien étroit avec les bailleurs sociaux, d'expertiser les projets, d'identifier les opportunités et les freins liés à leur réalisation, d'organiser l'accompagnement des locataires et de définir les conditions financières de l'opération. Il conviendra pour ce faire, en adéquation avec les plans stratégiques de patrimoine (PSP) de chacun des bailleurs, de développer une vision prévisionnelle et pluriannuelle de la rénovation du parc social permettant d'anticiper les projets et d'intervenir de manière pertinente à chacune de leurs étapes de conception et de mise en œuvre.

### **Intensifier la mobilisation des copropriétés en faveur de l'éco-rénovation**

La politique résolue de lutte contre l'habitat indigne et la dégradation du bâti menée par la Ville de Paris et ses partenaires depuis 2002 démontre notre capacité à transformer radicalement le parc privé



en faveur de la sécurité, de la santé et du confort de ses habitants notamment les plus fragiles. La disparition des poches d'insalubrité présentes sur notre territoire au début du siècle est notre fierté. Elle doit guider nos ambitions face à la menace du dérèglement climatique qui pèse sur nos concitoyens. L'atteinte des objectifs du Plan Climat dans le parc de logement privé est à ce titre fondamental. Elle nous permettra de répondre à cette nouvelle réalité qu'est l'insalubrité énergétique des logements.

Avec Éco-rénovons Paris, nous poursuivons l'ambition d'une transformation du logement privé pour qu'il soit plus économe et mieux adapté au dérèglement climatique au service de ses habitants qui représentent 75% de nos concitoyens. Cette opération a fait la démonstration qu'une intervention à grande échelle en matière de rénovation environnementale du parc privé est à la fois possible et indispensable. Possible, parce qu'avec les moyens que nous avons déployés et les partenariats que nous avons développés, 19 514 logements<sup>1</sup> ont été rénovés et qu'un véritable écosystème de la rénovation environnementale en copropriété a émergé. Indispensable, car sans notre intervention, aucune dynamique n'aurait pu être amorcée. Le renforcement du soutien aux copropriétés par l'Anah à partir de 2018 est à ce titre un indicateur clair de la pertinence de notre démarche.

Le Plan Climat de Paris prévoit une montée en puissance de la rénovation environnementale du parc privé pour atteindre un plateau de 40 000 logements rénovés par an à partir de 2030. Comme le démontrent nos politiques en matière d'amélioration du parc privé, l'atteinte de cet objectif nécessite notre engagement le plus absolu.

En premier lieu, je vous propose de travailler à la sanctuarisation de cette politique publique. Le temps de la copropriété est très long. Le processus de décision doit pouvoir reposer sur un écosystème stable dans lequel les instances de la copropriété puissent se projeter. À l'image du traitement de l'insalubrité et de la dégradation il est essentiel de définir un cadre organisationnel intégré prenant en charge l'ensemble de la thématique. Il sera en mesure de porter les objectifs de la Ville à l'horizon de plusieurs décennies et offrira aux parties prenantes de l'éco-rénovation des copropriétés un guichet unique complet et pérenne.

Il nous faut parallèlement travailler à la mobilisation des copropriétés. Basé essentiellement sur la volonté de rénover des copropriétaires, le recrutement actuel doit se transformer afin de toucher plus efficacement les copropriétés les plus énergivores et les plus fragiles. À ce titre, le développement des outils de repérage est essentiel. Le ENERSIG, outil cartographique rassemblant les informations relatives au logement, à l'énergie et au climat doit se développer pour devenir un véritable outil d'aide à la décision. Il permettra de nourrir un plan de communication pérenne à même de soutenir des démarches ambitieuses d'« allez vers » les copropriétés les plus dégradées et énergivores et leurs habitants les plus fragiles.

Ces démarches volontaristes visent la montée en puissance de la rénovation environnementale des copropriétés vers un rythme conforme au Plan Climat. Au-delà de la mobilisation des copropriétés, elles permettront de renforcer l'écosystème parisien de l'éco-rénovation riche en emploi local et non-délocalisable. Ainsi, à horizon 2030, le secteur sera en mesure de prendre en charge la majorité des projets de rénovation sans intervention de la Ville. Dès lors, cet écosystème autoportant nous permettra d'accompagner les situations les plus complexes sur le plan technique, financier et social.

À ce titre, les acquis de la lutte contre la dégradation doivent nous inspirer. L'OAHD 5 offre en effet un accompagnement global et pérenne des copropriétés par l'intermédiaire de la Soreqa. Il allie par ailleurs sortie de dégradation et rénovation environnementale. En cela, il aiguillonne notre future organisation.

Ainsi, les dispositifs de type OAHD, par leur agilité et leur souplesse doivent nous permettre d'innover et d'expérimenter. Il me semble donc essentiel que parallèlement à la mise en place d'une organisation robuste et pérenne pour la rénovation du parc privé, nous maintenions nos capacités d'innovation. À ce titre, je vous propose d'étudier le déploiement d'une organisation intégrant

---

<sup>1</sup> Nombre de logements éco-rénovés dans le cadre d'une opération d'habitat privé depuis 2007

l'ensemble des aspects de l'intervention publique en matière d'habitat privé (accompagnement administratif, technique et social, aides financières, acquisition, portage foncier, expropriation, ...) dans un contexte territorialisé et mobilisant un cercle plus étendu d'acteurs tel que les bailleurs sociaux. Cette étude permettra de définir de nouvelles doctrines d'intervention permettant un traitement en profondeur des nouvelles situations de dégradation tout en bénéficiant de l'effet levier offert par les partenaires.

### **Organiser le transfert des savoir-faire des bailleurs sociaux aux copropriétés**

La convergence des enjeux entre le parc social et le parc privé en matière de rénovation est, pour le territoire parisien, une chance à saisir. Afin de faire converger leurs trajectoires de transformation nous devons organiser le transfert des savoir-faire des bailleurs sociaux aux copropriétés. La robustesse des compétences des bailleurs sociaux, leur capacité à intégrer les meilleurs standards énergétiques et environnementaux, leur professionnalisme en matière de conduite de projet manquent aux copropriétés. Ces dernières interviennent dans un contexte juridique complexe et rigide. Les principes de maîtrise d'ouvrage déléguée au syndic, d'assemblée générale et le pilotage bénévole par le Conseil syndical rendent très difficile la conduite de projet. La réussite d'Éco-rénovons Paris, qui accompagne 2/3 des rénovations environnementales de notre territoire démontre la nécessité d'un accompagnement professionnel dédié à ce type de projets.

C'est dans ce contexte qu'il m'apparaît important d'organiser un véritable transfert de savoir-faire des bailleurs sociaux vers les copropriétés privées. Le premier niveau de ces échanges doit s'intégrer à Éco-rénovons Paris en partenariat avec l'Agence parisienne du climat qui porte l'animation du secteur professionnel de la rénovation en copropriété. Des espaces d'échanges doivent être mis en place afin que les bailleurs sociaux participent à la formation des professionnels mais aussi des copropriétaires afin qu'ils soient en mesure de porter, au long cours, des projets ambitieux.

Au-delà de ces échanges de bonnes pratiques, il me paraît essentiel que les bailleurs sociaux s'investissent directement dans l'écosystème de la rénovation en copropriété. Leur professionnalisme et leur maîtrise du secteur doivent leur permettre de développer des offres commerciales d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des copropriétés. Sur le modèle du syndic social ils sont par ailleurs en mesure de monter un service de syndic public performant dans la conduite de projet et capable de mettre en place une véritable relation de confiance avec les instances de la copropriété. Enfin, et en relation avec les expérimentations déployées dans le cadre de l'OAHD, ils doivent développer les démarches de portage de lots afin de solvabiliser les ménages les plus fragiles tout participant au développement de l'offre de logement sociaux.

### **Accompagner le renforcement des incitations à l'éco-rénovation**

Le chemin d'ores et déjà parcouru nous permet de nous projeter avec sérénité et volontarisme dans les futures étapes de la transformation de notre Ville. Pour amplifier encore nos interventions et celle de nos partenaires, il reste cependant nécessaire d'agir directement sur les acteurs économiques du secteur du logement. Si l'action des bailleurs sociaux et Éco-rénovons Paris sont en mesure d'accompagner le développement de l'écosystème de la rénovation environnementale, il nous faut trouver les leviers à même d'inciter propriétaires et investisseurs à franchir le pas.

A l'instar de notre politique en matière d'encadrement des loyers, je souhaite qu'une réflexion soit conduite sur le déploiement d'une information effective des propriétaires quant à leurs obligations vis-à-vis de leur locataire, de leur logement et de leur immeuble, notamment en matière de performance énergétique. En effet, les législations fondatrices de nos interventions visant l'amélioration des logements et des conditions de vie des occupants s'articulent encore trop peu, induisant des efforts toujours plus importants d'information sur les obligations et les droits en matière de lutte contre l'insalubrité, de transition énergétique ou encore d'encadrement des loyers. Dans cette optique, l'interdiction de louer les logements les plus énergivores mise en place par l'État dans le cadre de la loi climat et résilience, si impactante pour notre territoire, doit être l'occasion pour la Ville de Paris d'interroger la nature des informations déployées auprès des propriétaires et des

locataires. L'objectif est bien de s'assurer du respect des obligations par les propriétaires bailleurs des mises aux normes de leurs logements tout en les renseignant sur leurs autres engagements.

Les leviers d'action décisifs restent cependant entre les mains de l'État auprès de qui il nous faudra plaider notre cause. Afin de renforcer la valeur verte des logements parisiens les plus performants, je défendrai la mise en place d'une taxation différenciée (droits de mutation, taxe foncière sur le foncier bâti, ...) en fonction de la performance du logement afin d'encourager les propriétaires à rénover leur logement.

## **6- Une stratégie prévoyant de nouvelles modalités d'observation et d'animation, pour une plus grande efficacité de l'action municipale**

Les contraintes inhérentes au territoire et la réaffirmation d'une ambition remarquable en la matière impliquent de repenser la conduite de cette politique et de progresser dans nos modes d'actions : **mieux observer pour mieux planifier et mieux piloter.**

### **Mettre en place un nouveau laboratoire dédié à l'habitat et aux politiques du logement**

Créée en 2006, l'Observatoire du logement et de l'habitat parisien est tombé en désuétude ces dernières années. Autrefois porté par le suivi et l'évaluation du programme local de l'habitat (PLH), l'émulation autour de cet outil de réflexion partenarial et de pilotage des actions entreprises par la Ville s'est dissipée au fil des années. L'adoption prochaine du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) sonnera le glas du PLH parisien, et avec lui disparaîtra la vocation première de l'Observatoire et son fondement juridique.

Il convient aujourd'hui de réimpulser une dynamique de partage et de diffusion autour d'une nouvelle structure, véritable laboratoire de la politique du logement à Paris, lieu de partage d'expertises, de production d'études sur les enjeux du territoire parisien, en lien avec la métropole et d'autres villes françaises et européennes. Basé sur un comité regroupant des élu.e.s, des expert.e.s, des partenaires, dont l'APUR, en lien avec des laboratoires de recherche dans le domaine du logement et de l'habitat, ce laboratoire de l'habitat aurait vocation à poursuivre 4 objectifs complémentaires.

#### ***Agglomérer les démarches d'observation***

Cette nouvelle structure doit permettre d'agglomérer, de donner à voir et de commenter les nombreuses publications en matière d'observation des marchés immobiliers de l'accession et de la location, de l'occupation du parc social, de la composition socio-économique des quartiers et de son évolution, des problématiques sociales rencontrées sur le territoire et des besoins que celles-ci font naître.

Le laboratoire de l'habitat, sans se substituer aux observatoires existants, a pour vocation de se nourrir de l'ensemble des publications de ces derniers afin de pleinement se les approprier et intégrer leurs principaux enseignements dans l'appréhension des différentes politiques publiques du logement.

#### ***Partager les données et résultats***

Le laboratoire de l'habitat doit également être une plateforme de partage de l'ensemble des données relatives au logement et aux politiques du logement à destination de l'exécutif, des conseillers de Paris et des conseillers d'arrondissement, mais également à destination de l'ensemble des parisiens et des parisiennes.

Sur la question essentielle du logement, je souhaite que le laboratoire de l'habitat amplifie la démarche engagée par la Ville en matière de « open data » et de « data visualisation » afin que les élus, les citoyens et les chercheurs puissent pleinement s'approprier la problématique, les données disponibles et les différents bilans qui peuvent être tirés de l'action municipale.

### ***Programmer les études***

Le laboratoire de l'habitat doit également être le lieu de définition et de suivi d'un programme d'études annuel en matière de logement et d'habitat. En s'appuyant sur l'expérience et l'expertise de l'APUR, ou en recourant à des partenaires extérieurs ad hoc, le laboratoire de l'habitat a vocation à contribuer à la connaissance et à la bonne compréhension des phénomènes affectant la question du logement et de l'habitat sur le territoire parisien, et au-delà.

Poursuite des travaux sur la vacance structurelle (de longue durée) et les actions à mener, impact prévisionnel du télétravail sur les bassins de vie, évaluation de la valeur verte des logements sur le territoire parisien, solutions techniques pour faire face aux conséquences du réchauffement climatique sont autant de thématiques qui nécessitent un éclairage scientifique, seul à même de fonder rigoureusement des inflexions des politiques publiques.

### ***Échanger sur les pratiques***

Parce que la Ville de Paris a beaucoup à gagner d'un échange nourri avec les différents acteurs de l'habitat, mais également avec les métropoles régionales et européennes, le laboratoire de l'habitat doit être un lieu de partage des enjeux et problématiques, ainsi que des outils et des bonnes pratiques expérimentés ici ou là.

A l'instar des liens noués avec certaines villes dans le cadre de la régulation des meublés touristiques, qui ont permis de formaliser les attentes des métropoles en matière d'outil réglementaire et législatif, je souhaite que cette nouvelle instance permette la mise en réseau des collectivités impliquées dans des politiques du logement volontaristes, et l'enrichissement de la politique parisienne en la matière.