

DOCUMENT DE TRAVAIL
Françoise de PANAFIEU 2008

Le logement à Paris

1) Faits et chiffres

Paris compte :

2 125 851 habitants

1 322 540 logements

1 110 912 résidences principales

29,6% de propriétaires occupants

16,7% de locataires HLM

53,7% de locataires secteur privé

10% par an de hausse des prix d'acquisition
des logements ces dernières années ;

110 000 demandes de logements sociaux ;

14 000 attributions de logements sociaux
chaque année ;

3000 chambres du CROUS pour
plus de 300 000 étudiants.

Mises en chantier de logements :

Année	Nb Logts
1990	5446
1991	4963
1992	5765
1993	4354
1994	5366
1995	7223
1996	5226
1997	5125
1998	5538

Année	Nb Logts
1999	1967
2000	5757
2001	5357
2002	2544
2003	2420
2004	2334
2005	959
2006 *	3775

Source : DREIF / Sitadel, juin 2007

2) Evolutions problématiques

- L'effondrement de la construction de logements neufs durant l'actuelle mandature, y compris les logements sociaux (moins de 1000 par an contre plus de 2500 par an auparavant).
- L'effet de ciseau sur les classes moyennes : hausse inégalée des prix et loyers dans le secteur privé, et abandon de la politique des logements intermédiaires par la municipalité.
- Un chiffre record de demandeurs de logements sociaux et un taux de rotation très bas (3,5% par an), le plus bas jamais observé, dans le parc HLM. La baisse du taux de rotation est d'ailleurs liée à l'absence de PLI.

- Le très faible impact de la politique d'acquisition de logements pour les transformer en HLM : sur 4000 logements achetés sur une année, on dégage au mieux 400 logements à attribuer (contre près de 100 000 demandes !).
- Le gel de la construction par les règles rigides imposées par le PLH et le PLU : la baisse de la densité globale à Paris va à l'encontre de la nécessaire relance de la construction de logements neufs(abaissement du coefficient d'occupation des sols de 3,3 à 3).

3) Objectifs

- Sauver la diversité sociale à Paris en évitant que la ville ne rassemble plus, à terme, que les plus aisés et les plus aidés : il est impératif que les classes moyennes continuent à y trouver leur place.
- Fluidifier l'offre de logements – avoir un taux de rotation plus élevé dans le parc HLM, avoir une offre plus conséquente de logements de toutes catégories, calmer la hausse des prix et des loyers - par la relance de la construction, ce qui nécessitera une révision du PLH et du PLU.
- Traiter plus efficacement les demandes catégorielles : habitat des plus démunis, logement étudiant, résidences pour personnes âgées, hébergements d'urgence, etc.
- Favoriser l'accession à la propriété et notamment l'accession sociale.
- Atteindre 20% de logements sociaux au cours de la mandature.

4) Premières idées à soumettre aux Parisiens

Les débats participatifs qui se tiendront avec les Parisiens dans les mois qui viennent permettront de faire émerger des solutions, et de valider ou d'infirmer un certain nombre de pistes sur lesquelles ils seront consultés.

- **Relancer la construction, avec l'objectif de 4000 logements neufs par an dont 1/3 en HLM, 1/3 en locatif intermédiaire, et 1/3 en accession dont 1000 réservés aux étudiants en situation précaire.**

Cela nécessite la mobilisation de toutes les opportunités foncières disponibles (ZAC gelées et terrains Etat) évaluées à 772 ha à l'horizon 2015 ; l'assouplissement des règles de constructibilité (coefficient d'occupation des sols et autres) ; la relance de la politique de transformation de bureaux déclassés en logements ; la réduction du délai d'instruction des permis (de 7 à 5 mois).

- **Relancer la politique de logements intermédiaires**

Il faut donc offrir à nouveau un vrai parcours résidentiel aux parisiens : on doit pouvoir passer du logement locatif social au logement locatif intermédiaire puis devenir propriétaire en accession sociale ou privée. Pour ce faire, il convient de reprendre la réalisation de logements locatifs aidés dont les loyers se situeront entre 9 et 15 euros/m².

- **Favoriser l'accèsion à la propriété des primo-accédants et des locataires du parc HLM**

Des aides spécifiques en faveur des primo-accédants accompagneront les mesures gouvernementales (par exemple exonération de la part communale de la taxe d'habitation pendant un délai donné). De même, il faudra passer à l'acte sur l'idée, souvent évoquée, jamais vraiment mise en œuvre, de vente de logements H.L.M à leurs locataires, (mise en place d'une commission d'évaluation du patrimoine cessible aux locataires)

- **Reconquérir les logements vacants**

Le parc vacant compte entre 35.000 et 50.000 logements à Paris. C'est considérable et la politique actuelle de la municipalité n'est pas à l'échelle de la reconquête nécessaire. Les mesures « Mano » en faveur des propriétaires sont un échec : 50 dossiers traités en 2003 ; 70 en 2004, 150 aujourd'hui contre 500/an espérés.

- **Accélérer la résorption de l'habitat insalubre**

Depuis 2001, 1000 immeubles ont été déclarés insalubres, l'objectif fixé étant de réhabiliter 423 immeubles sur la mandature. Nous sommes aujourd'hui à seulement une centaine d'opérations livrées. Il faut accélérer les procédures d'acquisition en utilisant plus fréquemment l'injonction sous peine d'expropriation prévue par les périmètres de restauration immobilière. De même, le monopole confié à la SIEMP dans ce domaine sera remis en cause pour permettre à des opérateurs diversifiés d'accélérer les rénovations avec dans certains cas le recours à la démolition-reconstruction.

- **Engager des partenariats avec les communes des départements riverains**

Paris ne pourra pas régler seul le problème du logement. Même si la relance de la construction s'effectue au rythme de 4.000 logements neufs par an, le nombre des demandeurs de logement est si élevé qu'il faudrait, à « stock constant », 25 ans pour le résorber. Il faut donc raisonner en terme d'agglomération parisienne en créant des partenariats avec les communes des 1^{ère} et 2^{ème} couronnes (20 % des logements appartenant au patrimoine de l'O.P.A.C sont déjà à l'extérieur de Paris). L'idée de la création d'un syndicat intercommunal du logement concernant à la fois le patrimoine et les demandes de logement pourrait être envisagée après la tenue d'Etats généraux du logement social.