

**COMITE D'INITIATIVE ET DE CONSULTATION  
DU 1<sup>er</sup> ARRONDISSEMENT**

**Séance du lundi 22 septembre 2014**

-----  
**PROCÈS-VERBAL**

**PRÉSENTS**

M. Jean-François LEGARET,  
M. Emmanuel CALDAGUÈS, Mme Catherine MATHON,  
Mme Martine FIGUEROA, M. Nicolas MARTIN-LALANDE,  
Mme Josy POSINE, M. Baptiste BOUSSARD,  
Mme Catherine SALVADOR,  
Mme Catherine TRONCA, M. Loïg RAOUL.

**EXCUSÉ**

M. Marc MUTTI (donne pouvoir à M. Jean-François LEGARET).

\* \* \* \* \*

La séance est ouverte à 18 heures sous la présidence de M. Jean-François LEGARET, Maire du 1<sup>er</sup> Arrondissement.

\* \* \* \* \*

Sur proposition de M. Jean-François LEGARET, et à l'unanimité, M. Baptiste BOUSSARD et Mme Catherine TRONCA sont désignés en qualité de secrétaires de séance.

\* \* \* \* \*

M. Jean-François LEGARET déclare la séance du CICA ouverte, en précisant qu'il s'agit de la première de la nouvelle mandature.

En préambule, il indique qu'une réflexion a été entreprise entre les élus sur l'institution même des CICA, qui s'est quelque peu essouffée au cours des dernières années, la volonté étant de ranimer les séances du CICA et d'essayer de tenir le rythme, normalement prévu par la loi, d'une séance par trimestre, voire de faire mieux. Il rappelle qu'à une certaine époque, le CICA du 1<sup>er</sup> arrondissement était bien plus assidu que certains autres, avec une séance tous les deux mois. Sans aller jusque-là, il se satisferait déjà d'une séance par trimestre. Cela dépend de la mobilisation des représentants des associations. M. Jean-François LEGARET voit d'ailleurs un signe encourageant dans leur présence nombreuse à cette réunion. Afin d'avoir une périodicité et des thématiques les plus intéressantes possibles, il les invite à faire remonter leurs propositions et propose de convier, comme il est déjà d'usage, des personnalités ou des responsables municipaux qui peuvent utilement contribuer à la bonne information des représentants des associations et des élus.

En l'occurrence, M. Jean-François LEGARET déclare avoir convié les représentants de l'administration parisienne et salue la présence de Mme Christine FOUCART, chargée de l'intérim à la Sous-direction de l'Habitat. Il a également invité les représentants des principaux bailleurs sociaux qui gèrent des logements dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, en ignorant que la réunion coïncidait avec une date importante pour eux, à savoir un grand congrès HLM à Lyon. Mme Samia SEJOURNE, responsable d'agence du 1<sup>er</sup> arrondissement pour la RIVP, a toutefois répondu à l'invitation. En revanche, Jehan Charles de PENFENTENYO, directeur territorial chez France Habitation n'est pas là.

M. Jean-François LEGARET salue enfin la présence, pour Paris Habitat, de Bernard ROY, directeur territorial à la direction territoriale Nord-Ouest; pour Elogie, de M. Alban CHARRIER, directeur du patrimoine et de M. Louis-Marie LANCE, secrétaire général; pour l'Immobilière 3F, de M. Frédéric MIRA, directeur départemental de Paris et de Mme Estelle MORVILLE, responsable du développement de la clientèle.

M. Jean-François LEGARET propose de passer directement aux questions.

Les premières questions parvenues sont celles de Mme Elisabeth BOURGUINAT, secrétaire de l'association Accomplir. Il lui cède la parole.

### **QUESTIONS DE MME ELISABETH BOURGUINAT – SECRETAIRE DE L'ASSOCIATION « ACCOMPLIR »**

Mme Elisabeth BOURGUINAT, secrétaire de l'association Accomplir, souhaite, comme il en a été convenu, que quelques minutes soient consacrées à l'expression, par les associations qui le souhaitent, de desiderata pour les thèmes des prochains CICA. D'après la loi, les thèmes doivent être choisis en commun avec les associations et avec les élus. Elle indique que deux sujets intéressent particulièrement son association. Le premier est celui des conditions d'accès et du fonctionnement des équipements collectifs créés à l'occasion du projet des Halles (le conservatoire, la bibliothèque, le centre hip-hop La Place, la Maison des pratiques artistiques amateurs, l'espace de parcours appelé « Centr'Halles Park »). En particulier, se pose la question des salles de concert disponibles pour le Conservatoire. Les parents d'élèves du conservatoire suggèrent d'accorder au conservatoire l'utilisation de l'auditorium du Forum des Images. L'association s'interroge également sur le devenir de la bibliothèque de la mairie, après l'ouverture de la bibliothèque de la Canopée (maintien des deux bibliothèques ou fusion de la première avec celle de la Canopée ?). Elle invite les autres membres associatifs intéressés à donner leur avis. Car pour elle, il s'agit d'un vrai sujet d'actualité, très important pour la vie du 1<sup>er</sup> arrondissement.

Le second sujet, qu'elle estime peut-être moins prioritaire dans l'immédiat, est celui de l'accès aux soins dans l'arrondissement. Elle demande quelles sont les réponses au manque d'infirmières, aux loyers trop élevés pour l'installation de jeunes médecins et de personnels paramédicaux, et questionne sur la possibilité pour les médecins du 1<sup>er</sup> arrondissement de s'organiser en créant des maisons de santé. Elle souhaite également être éclairée sur le nouveau fonctionnement de l'Hôtel Dieu. Autant de questions auxquelles les praticiens de l'arrondissement peuvent peut-être apporter des propositions.

Mme Elisabeth BOURGUINAT demande enfin que les associations présentes puissent soumettre d'autres sujets ou qu'elles fassent savoir si elles sont intéressées par les sujets qu'elle a elle-même présentés.

M. Jean-François LEGARET répond à Mme BOURGUINAT qu'il est l'initiateur de cette proposition et qu'il a même commencé par s'adresser aux associations, en leur indiquant qu'elles seraient consultées sur les thématiques à aborder. Il prie Mme BOURGUINAT de bien vouloir respecter la loi, dans le sens où c'est lui qui s'adresse aux associations et qui leur demande de faire parvenir des propositions ; il rappelle également qu'il a la responsabilité, en tant que Maire d'arrondissement, d'établir l'ordre du jour des séances. Toutes les propositions seront retenues. Il souligne que tout représentant d'association est libre de présenter les thématiques qu'il souhaite, et ce, pour la prochaine séance du CICA, qui se tiendra vraisemblablement en décembre, pour respecter la périodicité souhaitée. Cela laisse du temps pour réfléchir.

M. Jean-François LEGARET dit avoir reçu d'autres propositions qui vont dans le même sens que celle de Mme BOURGUINAT. A ce propos, le Maire et certains de ses adjoints ont reçu la visite de M. MOUGEOT, directeur du centre La Place et donc responsable d'un équipement important. S'agissant d'équipements inédits, il juge utile que les responsables viennent en faire la présentation lors d'une séance du CICA – il indique avoir fait une demande en ce sens. Consacrer une séance prochaine du CICA à la thématique des futurs équipements publics des Halles permettrait d'ouvrir assez largement le champ de la réflexion, en posant toutes les questions utiles. Il demande ainsi au Comité son accord pour y consacrer une grande soirée, avec tous les responsables sur cette thématique.

Mme Elisabeth BOURGUINAT demande si cette séance aurait lieu en décembre.

M. Jean-François LEGARET approuve qu'elle soit organisée en décembre, voire en novembre, s'il est question d'aller plus vite. Mais, au rythme d'une séance par trimestre, il lui paraît assez raisonnable qu'elle se tienne en décembre.

M. Loïg RAOUL remercie M. le Maire et Mme BOURGUINAT pour ces questions et juge préférable, compte tenu du thème, de l'organiser en décembre, afin de se laisser le temps de convoquer les bonnes personnes et d'avoir un travail préparatoire, si ce thème est effectivement retenu pour la prochaine séance.

Pour lui, l'autre thème sur la santé est tout aussi intéressant et quasi aussi urgent : il soulève de vraies questions et nécessite d'être abordé, peut-être dans un autre cadre que le CICA. Par ailleurs, il estime, en matière d'équipements publics, que d'autres instances peuvent en débattre, faisant référence aux réunions publiques de la SEM.

M. Jean-François LEGARET consulte le Comité et interroge sur l'opportunité de consacrer une séance du CICA à deux thématiques. Pour sa part, cela lui paraît difficilement gérable. Il propose d'inscrire à la prochaine réunion du CICA, la thématique des équipements publics de la Canopée.

Mme BOURGUINAT précise, en réponse à M. RAOUL, que les réunions publiques portent sur le chantier et non sur le contenu des équipements. Lancer une réunion sur le contenu nécessiterait plus de trois mois.

M. Jean-François LEGARET interroge le CICA sur sa proposition et constate qu'elle est acceptée par tous. Il les invite à présent à lui faire parvenir toutes leurs questions. De son côté, il fera le nécessaire pour convier tous les responsables municipaux et futurs gestionnaires d'équipements.

Mme Elisabeth BOURGUINAT en prend acte et remercie M. le Maire.

M. Jean-François LEGARET en vient à présent aux questions inscrites à l'ordre du jour, en invitant Mme BOURGUINAT à poser les siennes.

Mme Elisabeth BOURGUINAT propose, vu leur nombre, de les développer une par une.

Elle souhaite savoir s'il est prévu dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, des programmes de transformation de bureaux vides en logements.

De son côté, M. Jean-François LEGARET ne dispose pas d'informations. Il sait que la Ville de Paris s'efforce depuis longtemps de travailler sur des incitations. Il évoque la dernière séance du Conseil municipal qui a vu la création d'une taxe qui pénaliserait les bureaux vides. Il dit avoir demandé, non sans malice, si la Ville de Paris s'appliquerait à elle-même cette taxe, compte tenu du fait qu'elle possède beaucoup de bureaux vides, à commencer le centre Morland. Si la Ville a l'intention de taxer les propriétaires privés, M. Jean-François LEGARET ne voit pas pourquoi elle n'en serait pas elle-même redevable sur ses propres mètres carrés de bureaux vides. Il cite la douloureuse affaire du 40 rue du Louvre cédé à la Caisse d'épargne pour un gain nul en termes de logements, puisqu'il s'agit de bureaux ; par ailleurs, les conditions de la cession (de gré à gré) ne lui paraissent pas complètement transparentes. Il estime que la Ville peut indiscutablement mieux faire dans le 1<sup>er</sup> arrondissement et espère ainsi qu'elle aura à cœur de proposer des programmes de renforcement de l'offre en logements sociaux, pourquoi pas par prélèvement sur des bureaux vides.

Un représentant de la DLH expose que l'ambition de la municipalité de créer 7 000 à 7 500 logements par an suppose la mobilisation de différentes filières de production du logement social, dont la transformation de bureaux. Si la Ville travaille à la réactivation de cette filière, aucune transformation de bureaux vides en logements n'est prévue dans le cadre de la programmation 2014. Il invite toutefois les personnes ayant des parcelles avec des logements vides à prendre contact avec la Ville de Paris afin de les lui signaler. Pour autant, il ne souhaite pas s'exprimer sur le dispositif financier. Il explique que certaines vacances sont nécessairement techniques pour organiser la rotation, pour pouvoir organiser la transformation de sites. La vacance en soi, dont dans la presse se fait souvent l'écho, n'est pas forcément synonyme de potentiel immédiatement mobilisable. Pour lui, un logement qui est vide par une stratégie délibérée de ses propriétaires doit être taxé. Mais il ne pense pas que la ville de Paris s'inscrive dans cette politique.

Le représentant de l'association « GLOB'HALLLES », souhaite rappeler à Mme BOURGUINAT, que les bureaux de l'administration des finances, rue Montesquieu, vont être transformés en 40 logements ; l'opération est en cours de réalisation, par la société Elogie. En ce qui concerne la Samaritaine, il ne voit également rien de négatif dans ce qui s'apparente à une transformation de bureaux en logements, et ce, malgré les retards : une centaine [de logements] sont prévus. Un troisième projet, actuellement en difficulté, concerne la poste du Louvre. Il ne s'agit pas d'un problème de bureaux, mais de logements vides : la dizaine de logements actuellement vide, dans la partie ronde, au coin des rues Jean-Jacques Rousseau et Etienne Marcel, pourraient ainsi être retransformés. Il estime enfin que la question de Mme BOURGUINAT, qu'il trouve tout à fait justifiée, se pose également au niveau de l'Etat, pour un endroit où il y a de moins en moins de salariés, à savoir la Banque de France. Des milliers de mètres carrés devraient un jour ou l'autre être disponibles. Il y a certainement quelque chose à faire de ce côté-là dans les mois ou les années à venir.

M. Jean-François LEGARET propose de passer à la question suivante.

Mme Elisabeth BOURGUINAT remarque que, pendant que des logements sociaux sont créés d'un côté, des logements du parc privé se transforment en location saisonnière, réduisant d'autant l'offre disponible pour les habitants à l'année. Une fois qu'un immeuble commence à être touché, les nuisances sont telles que souvent, la contagion gagne tout l'immeuble. Elle se renseigne ainsi sur les démarches concrètes à effectuer pour empêcher un copropriétaire de pratiquer la location saisonnière ou le faire cesser.

M. Jean-François LEGARET se veut « impitoyable » sur cette question. Chaque fois qu'une situation de cette nature lui est signalée, ce qui arrive assez souvent, il affirme demander une sanction au titre du détournement d'usage, ainsi que l'application stricte de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation. Il rappelle ainsi que les propriétaires qui se livrent à ce type d'exercice illégal risquent des sanctions pouvant aller jusqu'à 25 000 € d'amende et une injonction par le Tribunal de grande instance de Paris de cessation d'activité. Par ailleurs, ils sont passibles de poursuites par les services fiscaux qui peuvent réclamer, au titre des revenus commerciaux engendrés par cette activité, une imposition relevant de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux. M. Jean-François LEGARET dit partager le sentiment éprouvé par bon nombre de ses concitoyens, dans le sens où cette activité illégale et risquée constitue une véritable atteinte à l'équilibre résidentiel dans le 1<sup>er</sup> arrondissement. Il constate que certaines locations saisonnières se soldent par des désordres importants dans la vie des immeubles : il va de soi que des jeunes qui viennent faire la fête le week-end à Paris ne sont pas du tout respectueux de la tranquillité de l'immeuble. Il assure qu'à chaque fois qu'il reçoit un signalement, il demande que toutes les sanctions possibles soient strictement et rigoureusement appliquées. Il saisit également la Ville, dont il tient à souligner la vigilance et la réactivité sur ce sujet.

Mme Christine FOUCART explique que sur cette question du changement d'usage, la compétence de la Ville date seulement de 2009. Les services de la Ville ont récupéré de l'Etat cette compétence et ont assez rapidement mis en œuvre cette politique, notamment sur la question des meublés touristiques. Elle précise qu'il n'existe que deux usages pour un logement : il s'agit soit d'une habitation, soit d'un autre usage que l'habitation.

Mme Christine FOUCART expose la politique relativement importante de la Ville dans le domaine. En 2011, une grande campagne d'information a été conduite auprès des propriétaires. Si, avant cela, certains pouvaient penser de bonne foi être dans les règles, aujourd'hui, grâce à la communication sur les condamnations et à un certain nombre de reportages, nul ne peut ignorer qu'il n'est pas dans la légalité quand il fait de la location touristique. Une équipe gère cette question à la DLH. Parmi ces changements d'usage, la question des locations touristiques occupe deux tiers de son temps, le reste de son activité étant consacré au contrôle de l'utilisation en bureaux de l'habitation, pour les professions libérales. 131 dossiers concernent le 1<sup>er</sup> arrondissement, et sont actuellement traités par le Bureau de protection des locaux d'habitation. Cela représentent 11 % des dossiers en cours d'instruction sur l'ensemble du territoire parisien ; 11 dossiers dans le 1<sup>er</sup> arrondissement (représentant 24 logements) ont fait l'objet d'une saisine du Procureur du TGI de Paris, et 8 ont fait l'objet d'une ordonnance, avec des amendes allant de 2 000 € à 25 000 € par logement. Il existe également un système d'astreinte pour les personnes qui ne transforment pas leur logement en habitation. Si ce système ne fonctionne pas encore très bien, la loi ALUR prévoit que la Ville en sera bénéficiaire ; celle-ci travaille avec le TGI et la Cour d'appel pour sa mise en œuvre. Elle signale parallèlement une évolution du règlement municipal en ce qui concerne la possibilité pour un propriétaire de compenser la perte de surface du meublé touristique par une surface équivalente : ce règlement prévoit aujourd'hui un "secteur de

compensation renforcée" relativement large ; à l'avenir, cette compensation ne pourra être réalisée qu'à l'intérieur de l'arrondissement.

M. Jean-François LEGARET y voit ainsi une façon de limiter la demande. Il cite l'exemple d'une société dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, qui a été condamnée à une amende de 10 000 € par appartement loué en location hôtelière, ainsi qu'à une astreinte de 200 € par jour et par appartement, soulignant ainsi le caractère pénalisant du mécanisme. Si la question du recouvrement de l'astreinte est compliquée, la condamnation, en revanche, existe bel et bien. Il incite fortement la Ville à utiliser tous les moyens de recouvrement à sa disposition.

Mme Elisabeth BOURGUINAT ne comprend pas qu'immeuble comme celui qui est à l'angle entre la rue Saint-Honoré et la rue des Bourdonnais, propriété de la Ville de Paris, soit abandonné et vide depuis plus de 25 ans, alors qu'il y a tant de demandeurs de logements. Elle s'interroge sur la possibilité de le vendre à une société de HLM, si la Ville ou une de ses SEM ne peut pas y réaliser les travaux elle-même.

M. Jean-François LEGARET ne dispose pas des mêmes informations que Mme BOURGUINAT. D'après ce qu'il sait, l'immeuble n'est pas vide depuis 25 ans, puisque le dernier occupant a quitté les lieux en 2008. La SEM Paris-Seine a récupéré cet immeuble pour monter un projet de création de logements sociaux, avant qu'il ne soit transféré à la société Elogie. Un permis de construire a été déposé le 18 juillet 2011.

Mme Elisabeth BOURGUINAT assure M. le Maire, pour avoir visité le local en 2008, qu'il était totalement inoccupé. Alors qu'elle recherchait un local pour la Bagagerie, elle explique avoir visité un immeuble en totale décrépitude. Elle ne l'a jamais vu occupé depuis 25 ans.

M. Jean-François LEGARET invite la société Elogie à en dire un mot.

Le représentant d'Elogie dit ne pas pouvoir donner une réponse exacte, s'en remettant à la maîtrise d'ouvrage pour ce faire. Il indique toutefois que l'immeuble possède une faible surface au sol et nécessite de créer un ascenseur et un escalier pour le rendre accessible, en construction neuve. Aujourd'hui, les problèmes portent sur les permis de construire et la définition d'un projet sur ces petites surfaces. Il promet de répondre de manière plus précise sur ces éléments. Il pense que le permis de construire a certainement dû faire l'objet de recours. Il précise qu'il se renseignera auprès de la maîtrise d'ouvrage dès le lendemain, afin de pouvoir apporter une réponse rapidement.

M. Jean-François LEGARET indique que des recours existent. Il fait mention d'une copropriété plaignante et indique que le dossier est actuellement en appel. Toutes ces procédures sont longues.

M. Alain LE GARREC se souvient que l'immeuble a été récupéré par la Ville, en 2003 ou 2004. Il se rappelle avoir fait visiter les lieux à Mme BOURGUINAT, dans le cadre du projet d'emménagement de la Bagagerie, proposition qu'elle a d'ailleurs refusée. Les problèmes rencontrés par la SEM Paris-Centre, puis par la SemPariSeine et à présent par les architectes d'Elogie sont liés aux recours des voisins et au corps de bâtiment supplémentaire devant être créé pour installer l'escalier et l'ascenseur. Les voisins se plaignent depuis des années et attaquent systématiquement pour de mauvaises raisons. M. Alain LE GARREC signale que l'immeuble est tout petit et comprend l'équivalent de deux ou trois studios/F2, potentiellement un F4 au dernier étage (en prenant deux étages) et offre deux grandes caves à accès facile. Il affirme qu'il s'agit d'un sujet ancien et invite à trouver des solutions en encourageant peut-être la Ville ou Elogie dans cette direction car, pour lui, il n'y a rien de plus désagréable qu'un endroit vide, visible, que tout le monde pointe du doigt.

Mme Elisabeth BOURGUINAT souhaite savoir si les programmes de logements sociaux réalisés ou lancés récemment dans le I<sup>er</sup> arrondissement se sont traduits par une extension des places dans les crèches et les écoles. Elle cherche ensuite à obtenir des informations sur l'extension de l'école maternelle Saint-Germain l'Auxerrois, réclamée depuis de nombreuses années et annoncée comme acquise par le Maire du I<sup>er</sup> pendant la campagne des municipales.

M. Jean-François LEGARET demande à M. Emmanuel CALDAGUES de fournir les dernières informations sur l'école maternelle.

M. Emmanuel CALDAGUES dit l'intérêt qu'avec le Maire du 1<sup>er</sup>, il porte à cette question. Il rappelle que l'agrandissement de l'école maternelle Saint-Germain l'Auxerrois est prévu dans des locaux attenants, appartenant à la société Elogie. Il s'agit d'une opportunité assez unique et intéressante compte tenu du

contexte urbanistique de l'arrondissement. Cet agrandissement est indispensable en raison des tensions d'effectifs constatées à Saint-Germain, ainsi d'ailleurs qu'à l'école maternelle la Sourdière. Les prévisions de livraison de logements (la Samaritaine, notamment) expliquent également cet agrandissement. Il consistera en la création d'au moins une classe (du moins dans les prévisions actuelles) et de locaux permettant d'accueillir ces nouveaux enfants. Aujourd'hui, le dortoir n'est prévu que pour les classes existantes. Il insiste sur la nécessité de créer des espaces pour le réfectoire ainsi que pour les nouvelles activités liées à l'aménagement des rythmes éducatifs. Depuis le printemps, le Maire du 1<sup>er</sup> arrondissement a demandé et obtenu une budgétisation de cette opération dans les investissements du 1<sup>er</sup> arrondissement pour 2015. Des sondages sur le bâti sur l'immeuble d'Elogie sont prévus par la DASCO et permettront d'avoir un chiffrage exact de la rénovation à réaliser. Ce budget a été demandé de manière prioritaire. Il reste à connaître les arbitrages de la Maire de Paris qui seront rendus à la fin de l'année pour le 1<sup>er</sup> comme pour tous les autres arrondissements.

Mme Elisabeth BOURGUINAT s'interroge sur la réalisation de l'opération.

M. Emmanuel CALDAGUES dit ne pas avoir encore connaissance du calendrier.

Mme Elisabeth BOURGUINAT lui demande s'il a déjà les plans.

M. Emmanuel CALDAGUES répond négativement.

M. Jean-François LEGARET explique qu'il a bien fallu réaliser une étude sommaire pour déterminer le chiffrage. Il affirme être en ce moment en discussion avec l'adjoint chargé des finances sur les priorités dans le 1<sup>er</sup> arrondissement et avoir ainsi demandé que cette opération soit la première priorité, à l'exclusion de toute autre. Les études sommaires sont faites, la faisabilité de cette opération est confirmée. Il s'agit maintenant [d'attendre] les arbitrages budgétaires ; seule la Maire de Paris détient la réponse. M. Jean-François LEGARET compte en avoir la confirmation au mois d'octobre pour une inscription au budget 2015, si celui-ci est validé comme souhaité dès la fin de l'année 2014.

Concernant les crèches, M. Jean-François LEGARET constate une augmentation du nombre des naissances dans le 1<sup>er</sup> arrondissement. Il parle également d'un rajeunissement et d'une pression sur les classes d'âges les plus jeunes et donc sur les inscriptions en crèches et en écoles maternelles. D'ailleurs, il estime que le phénomène malheureusement assez répandu de location saisonnière, en réduisant le nombre d'habitants, fausse les statistiques du recensement dans le 1<sup>er</sup> arrondissement. M. Jean-François LEGARET explique attendre depuis longtemps un renforcement de l'équipement en crèches, tout en soulignant les infortunes passées. Il rappelle les divers projets menés avec Florence BERTHOUT, notamment celui d'une crèche expérimental admettant une proportion de nourrissons porteurs d'handicaps : le projet n'a pas vu le jour, malgré les encouragements. Par ailleurs, il avait été envisagé d'utiliser un local disponible dans la Banque de France pour y créer une crèche associative d'une quarantaine de berceaux, cette structure devant être partagée entre les besoins internes de la Banque de France et ceux du 1<sup>er</sup> arrondissement. Le partenaire associatif avait été trouvé mais le CE de la Banque n'a pas été d'une grande aide, et le projet a avorté. Enfin, la Mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement s'est battue pour ajouter au programme de la Samaritaine une crèche, qui n'était pas prévue dans le premier projet. M. Jean-François LEGARET explique au passage que si le projet comporte 6 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux (au lieu des 3 000 m<sup>2</sup> originels), c'est parce que la Mairie d'arrondissement en a fait la demande, grâce au consensus de tous ses élus sur ce point. La Mairie du 1<sup>er</sup> a également demandé et obtenu que l'équipement de la Samaritaine soit renforcé par la mise en place d'une crèche. Environ un tiers des 60 berceaux prévus est destiné aux habitants [du 1<sup>er</sup> arrondissement], les deux autres tiers étant consacrés aux besoins internes des personnels de la Samaritaine. Tout cela pour dire que ses demandes n'ont pas toujours été entendues. M. Jean-François LEGARET se souvient ainsi que Mme TROSTIANSKI, ancienne adjointe au Maire chargée de la petite enfance, avait indiqué lors d'une séance du CICA que le 1<sup>er</sup> arrondissement était suréquipé en crèches, et que l'arrondissement n'était pas prioritaire car l'accueil des jeunes enfants était assuré à 100 %, selon les chiffres officiels de la Mairie de Paris. M. Jean-François LEGARET remarque d'ailleurs qu'il s'agissait d'un compte-rendu de l'association Accomplir.

Mme Elisabeth BOURGUINAT ironise sur le fait que M. le Maire a de bonnes lectures.

M. Jean-François LEGARET invite à se reporter au compte-rendu de la séance du 13 mai 2004 pour trouver la déclaration de Mme TROSTIANSKI, et pour y lire au dernier paragraphe, que "Aurélien CHEVALIER [ancien conseiller d'arrondissement] [informait] que M. LE GARREC [s'engageait] pour une structure d'accueil de la petite enfance dans le Forum". M. Jean-François LEGARET met ainsi en avant ses archives. Il invite Mme BOURGUINAT à se reporter au compte-rendu ou à le lui fournir, si elle en a perdu la trace.

Ce à quoi Mme BOURGUINAT répond que ses archives sont bien tenues.

M. Jean-François LEGARET passe à la question suivante.

Mme Elisabeth BOURGUINAT demande, lorsqu'un programme de logements sociaux est prévu dans un projet immobilier, si leur emplacement est imposé ou laissé au choix du propriétaire. Elle pose précisément la question pour le projet de la Samaritaine, où des logements sociaux ont été prévus dans l'îlot 2 : elle souhaite savoir si la Samaritaine aurait le droit de les déplacer ailleurs, par exemple dans l'îlot 4.

M. Jean-François LEGARET ne pense pas qu'il soit possible de malaxer aussi librement un dossier de permis de construire.

Le représentant de la DLH dit ne pas connaître le dossier dans son détail, pour la bonne raison qu'il découvre seulement ce soir les questions.

Mme Elisabeth BOURGUINAT trouve dommageable que les questions rédigées il y a quinze jours, n'aient pas été transmises aux invités ; l'efficacité de la réunion s'en trouve réduite. Si elle espère pouvoir recevoir des réponses ultérieurement, elle aurait préféré qu'elles soient transmises en amont pour l'instruction et l'agrément de tous.

Le représentant de la DLH se propose d'en évoquer le principe, en attendant que des éléments complémentaires puissent être apportés par écrit : les opérations sont financées ou cofinancées par la Ville. Il explique que l'Etat a délégué la compétence en matière de logement à la Ville de Paris ; quand l'Etat apporte 1 €, la Ville de Paris, elle, apporte 2 à 3 €. Les subventions sont attribuées aux bailleurs sociaux en fonction d'un programme, d'une typologie de financement (PLAI, PLUS, PLS) et de la surface de chaque logement. Cette décision est soumise au Conseil de Paris sur la base d'un programme. Donc, s'il venait à être modifié, il faudrait revenir sur la délibération votée et réétudier le dossier afin de modifier les conditions de financement du programme initial. En l'espèce, indépendamment de la question technique (transfert du lot 2 au lot 4), sur laquelle il ne peut se prononcer, s'agissant d'une opération financée en 2013 et confiée à Paris Habitat, il serait nécessaire de revenir sur la délibération et de réétudier les conditions du financement du projet de logements sociaux pour les raisons susmentionnées.

M. Jean-François LEGARET rappelle que les 96 logements sociaux qui doivent être créés dans cette opération font partie intégrante, comme la crèche, du permis de construire déposé par la Samaritaine auprès des services de la Ville. La nature et le type de ces logements sociaux ont également été fixés, et une convention signée le 19 décembre 2013 entre LVMH et la Ville de Paris ; LVMH a ainsi signé un contrat de réservation avec Paris Habitat, OPH de la Ville de Paris. Concernant la répartition, ces 96 logements sont répartis entre l'îlot Rivoli (40 logements) et l'îlot Seine (56 logements), entre le premier et le septième étages. La convention Paris Habitat OPH répond aux exigences imposées par la ville, en particulier 35 % de logements familiaux de type T4 et T5, soit 33 appartements sur les 96 ; il est également prévu 51 T1/T1 bis, 4 T2, 8 T3. Le plus petit T1 disposera d'une surface utile de 26,7 m<sup>2</sup> et le plus grand des T5, de 106 m<sup>2</sup>. Tous ces logements sociaux seront accessibles aux personnes handicapées ; 5 logements ULS entreront dans le contingent des logements adaptés exigés par la Région Ile-de-France, c'est-à-dire qu'ils seront adaptés à des personnes handicapées à mobilité ou perception réduite et comprendront des éléments domotiques permettant leur occupation par des personnes en situation de handicap lourd. Paris Habitat prévoit la répartition suivante des 96 logements : 24 PLAI, 48 PLUS et 24 PLS. En contrepartie du conventionnement à l'aide personnalisée au logement et des participations apportées par les cofinanceurs, les droits de réservation devraient être ainsi répartis : Ville de Paris (45 logements), Préfecture de Paris (28 logements), Région Ile-de-France (3 logements) et 1 % logement employeur (20 logements). M. Jean-François LEGARET ne voit aucun inconvénient à ce que cette fiche, dont il vient de faire la lecture, et qui a été validée par Paris Habitat (donc a priori sans erreur) soit communiquée à toute personne qui en fera la demande. Elle sera jointe au PV.

Mme Elisabeth BOURGUINAT admet que les questions auraient dû être groupées. Avec la question 11, elle entend savoir s'il est vrai que le Maire du 1<sup>er</sup> n'a pas son mot à dire sur l'attribution des logements sociaux créés par la Samaritaine.

M. Jean-François LEGARET réfute cette idée, se référant à l'article L. 2511-20 du code général des collectivités territoriales. La Mairie du 1<sup>er</sup> arrondissement dispose d'un contingent, certes moins important que celui de la Mairie de Paris. Concernant la répartition, il ajoute qu'il n'est pas toujours évident d'attribuer les logements, faute de négociation préalable. Il répète qu'il est parfois difficile d'attribuer certains logements, même s'il concède que cela paraît incroyable.

Mme BOURGUINAT ne comprend pas ce qu'il veut dire et lui demande de développer.

M. Jean-François LEGARET précise que la Mairie de Paris répartit son contingent entre la commission "Mairie de Paris" et la commission "Mairie du 1<sup>er</sup>", théoriquement chacun pour moitié.

Mme Elisabeth BOURGUINAT s'interroge sur le type de logements difficiles à attribuer, se demandant avec ironie si le 1<sup>er</sup> arrondissement manque de familles, de personnes handicapées.

M. Jean-François LEGARET explique qu'il peut s'agir d'appartements fortement mansardés, de surfaces complexes. Il prend l'exemple d'un appartement dans le 1<sup>er</sup> arrondissement qui n'est réellement utilisable que par une personne jeune et particulièrement sportive.

Mme Elisabeth BOURGUINAT, qui dit habiter un 7<sup>ème</sup> étage sans ascenseur, n'arrive pas à croire que des logements dans le 1<sup>er</sup> arrondissement ne trouvent pas preneurs, même s'ils demandent à être un peu sportif.

M. Jean-François LEGARET répond à Mme BOURGUINAT qu'elle risque d'être étonnée. Elle propose de donner des noms de personnes intéressées.

M. Jean-François LEGARET estime que le lieu n'est pas adapté à un débat public et propose de lui en reparler. Il balaye l'idée selon laquelle le Maire du 1<sup>er</sup> n'a absolument pas son mot à dire sur les logements sociaux de la Samaritaine ; il doute d'ailleurs qu'elle soit juridiquement possible.

Mme Christine FOUCART confirme et rappelle le principe selon lequel le contingent de la Mairie de Paris est affecté, en priorité, au traitement des dossiers de l'accord collectif départemental – il s'agit ici d'un engagement de la Ville de mettre à disposition 700 logements au total par an dans le cadre de l'accord collectif départemental –, et à certains relogements obligatoires. Mme Christine FOUCART tient à souligner qu'en cas d'incendie, la Ville et l'Etat ont passé un accord en 1988 afin que, dans un certain nombre de situations, en cas de sinistre, il soit possible de reloger certains des occupants, par exemple, ceux qui étaient demandeurs de logement depuis un certain temps ou ceux qui ont des difficultés à se reloger ; il ne s'agit donc pas d'une obligation de relogement mais d'un accord passé entre la Ville et l'Etat. En revanche, l'obligation de relogement s'applique notamment dans le cadre d'une opération d'urbanisme ou lorsqu'un bailleur social demande l'aide de la Ville pour reloger un certain nombre de ménages dans le cadre d'une réhabilitation. Le contingent « Ville » est d'abord utilisé pour traiter ce genre de situations, ainsi que les mutations, les échanges de logements demandés par les occupants du parc social et proposés par les bailleurs. En général, trois quarts des mutations ont lieu au sein du même arrondissement.

Le solde de logements disponibles (suite aux relogements de droit et aux échanges) est réparti à parité, « au trébuchet » entre les typologies et les catégories de financement. Si déséquilibre il y a à la fin de l'année, il s'opère toujours à l'avantage de la mairie d'arrondissement.

M. Jean-François LEGARET dit accepter la règle "de la nation la plus favorisée", sous bénéfice d'inventaire. Il propose que Mme FOUCART réponde également aux deux questions suivantes qui s'adressent particulièrement à la Ville de Paris.

Mme Elisabeth BOURGUINAT s'enquiert du prix de rachat par la Ville de Paris des mètres carrés de logements sociaux réalisés par les promoteurs privés, avant de demander si les programmes de logements sociaux réalisés par les promoteurs privés sont susceptibles de faire l'objet de contreparties de la part de la Ville de Paris, telles que des subventions ou des dérogations au PLU.

Par ailleurs, elle souhaite connaître la proportion de logements sociaux que le Maire d'arrondissement a le droit d'attribuer sur chaque programme réalisé dans l'arrondissement, ainsi que le nombre de logements attribués par le Maire du 1<sup>er</sup> en 2012, 2013 et 2014.

Le représentant de la DLH fait savoir, concernant la question 7 (sur le prix de rachat par la Ville de Paris des mètres carrés de logements sociaux réalisés par les promoteurs privés) que la Ville de Paris ne rachète pas de logements sociaux auprès des promoteurs privés. En fait, ce sont les bailleurs sociaux « titrés », agréés par la Ville de Paris qui rachètent aux promoteurs privés les logements réalisés par ces derniers, du moins quand ils ne sont pas réalisés directement par les bailleurs sociaux. Dans ce cas, la Ville fait en sorte que le prix de cession du promoteur privé au bailleur social se situe entre 3 600 € et 3 800 € par m<sup>2</sup>, un prix qui paraît peu élevé, mais qui est lié aux capacités d'équilibre financier du bailleur social en fonction, d'une part, des subventions que la Ville de Paris et l'Etat versent et, d'autre part, des loyers très faibles (s'agissant de logements sociaux) ; il s'agit donc du prix d'acquisition directement payé par le bailleur social auprès du promoteur.

Mme Elisabeth BOURGUINAT demande quelle en est la conséquence au niveau des pratiques du promoteur, cherchant notamment à savoir si ce dernier compense le manque à gagner sur le logement non social.

Le représentant de la DLH estime que les promoteurs privés réalisent une opération globale, en réalisant des logements sociaux parallèlement à des projets de logements privés, etc. Le prix du logement privé est défini par le marché. Quand bien même le foncier lui serait cédé pour un euro et les travaux offerts, le promoteur privé vend les logements du privé au prix du marché ; il ne vend pas moins cher. Mais dans le cadre d'une opération mixte mêlant logements privés et sociaux, sa marge est « grignotée » par l'introduction dans le "package" de logements sociaux sur lesquels il ne fera pas forcément de plus-value.

Mme Elisabeth BOURGUINAT dit avoir lu que ce mécanisme se traduit par des programmes de logements sociaux et des logements privés extrêmement chers, et qu'au milieu, l'offre est inexistante.

Le représentant de la DLH ne pense pas que ce problème est une conséquence directe du mécanisme. Il rappelle l'obligation réglementaire pour les communes de disposer de 25 % de logements sociaux en 2025 ; en revanche, il n'existe pas d'obligation réglementaire en matière de logement intermédiaire. Dans ce contexte, la Ville de Paris, en tant qu'acteur rationnel, met ses forces là où elle a une obligation réglementaire, donc en priorité sur le logement social. Les opportunités physiques étant relativement rares, la construction de logements intermédiaires entre forcément en concurrence avec la construction de logements sociaux ; des arbitrages sont donc nécessaires. Il réaffirme les efforts de la Ville pour développer les filières de production (sur les ZAC, à partir des leviers sur le droit de l'urbanisme) et avoir une production la plus large possible, y compris en logement intermédiaire. S'il est tout à fait conscient du problème, il ne pense pas qu'il est lié au mécanisme de financement, car pour lui, si un jour, un objectif réglementaire est imposé à toutes les communes de France sur le logement intermédiaire, les comportements seront différents.

M. Jean-François LEGARET apprécie cette réponse dans la mesure où il pense que le logement intermédiaire est le chaînon manquant et qu'il fait cruellement défaut à Paris. Historiquement à Paris, avant l'alternance politique, les constructions de logements intermédiaires étaient presque aussi importantes que celles de logements sociaux. Pour lui, le problème réside dans le fait que les critères SRU ne comptabilisent pas les logements intermédiaires, qui comptent ainsi pour zéro. Il a interpellé de nombreux parlementaires sur ce qu'il estime être « une absurdité ». M. Jean-François LEGARET expose que ce qu'a fait la Mairie de Paris depuis 2001: elle a « reconventionné », « terme barbare » pour dire que des logements intermédiaires existants ont été [transformés], d'un trait de plume par de nouvelles conventions avec les bailleurs sociaux, en logements sociaux, sans qu'il soit déboursé un centime. Mais cela n'a pas créé de logement supplémentaire. Il a été prétendu que les critères SRU ont permis de produire des milliers de logements, laissant imaginer qu'il s'agissait de logements neufs. Or il n'en est rien. Il s'agit de logements sociaux fabriqués par destruction du parc de logements intermédiaires existants. Il rappelle que l'actuelle maire de Paris (tout comme le précédent) a, à l'occasion de cette nouvelle mandature, exprimé son intention d'avoir un programme ambitieux de logements intermédiaires. Mais les critères légaux ne sont absolument pas

encourageants – M. LEGARET remercie d'ailleurs le précédent interlocuteur de l'avoir dit. Il ne voit pas pourquoi la Ville de Paris, qui a l'obligation de réaliser 25 % de logements sociaux en 2025 et 30 % en 2030, consacrerait des budgets au logement intermédiaire, puisque seuls les logements sociaux sont comptabilisés. Pointant du doigt une aberration totale, M. Jean-François LEGARET espère une évolution des critères de la loi SRU accompagnée d'une forme d'encouragement.

Concernant la proportion de logements sociaux que le Maire d'arrondissement a le droit d'attribuer, M. Jean-François LEGARET renvoie à nouveau aux termes de l'article L. 2511-20 du code des collectivités territoriales. Il ignorait, en revanche, cette délicatesse rappelée par Mme FOUCART : il obtient ainsi confirmation que, dans le cas où il existerait 9 logements, 5 reviendraient à la Mairie d'arrondissement et 4 à la Mairie de Paris. M. Jean-François LEGARET se réjouit de ce "bonus" et dit en accepter l'augure.

S'agissant du nombre de logements attribués, M. Jean-François LEGARET signale que cette attribution ne relève pas du Maire du 1<sup>er</sup>, mais d'une commission pluraliste. Ce système fonctionne bien grâce à la participation et la disponibilité de tous les élus. Il rapporte qu'en 2012, 3 logements ont été attribués dans l'année, qu'en 2013, 9 ont été attribués dans l'année et signale l'année 2014 comme une grande cuvée, avec 14 logements attribués, grâce à trois grosses opérations (la mise en service de la rue du Louvre, de la rue de l'Arbre-Sec et du 75 rue Saint-Denis). D'après les statistiques, depuis que la commission existe, c'est-à-dire depuis 13 ans, 128 logements ont été attribués. Cela ne veut pas dire que 128 logements neufs ont été créés ; les attributions s'opèrent également en fonction du turn-over. Autre chiffre : le 1<sup>er</sup> arrondissement compte actuellement 723 logements sociaux, contre 528 en 2001 ; donc 195 ont été créés depuis 2001.

Mme Elisabeth BOURGUINAT s'enquiert du nombre de demandes reçues, par rapport à ces chiffres de logements attribués.

M. Jean-François LEGARET n'est pas en mesure de répondre, ne gérant pas lui-même le fichier des mal-logés.

Mme FOUCART précise que 657 demandeurs sont domiciliés dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, ce qui représente 0,4 % de la demande.

M. Jean-François LEGARET calcule une moyenne sur 13 ans, d'une dizaine de logements attribués par an dans la commission du 1<sup>er</sup> arrondissement, ce qui est loin de répondre à la demande.

Il demande à Mme BOURGUINAT si elle souhaite poser une question supplémentaire, tout en invitant les élus et les autres représentants d'associations à réagir sur les thématiques abordées.

M. Loïg RAOUL veut juste apporter une nuance sur le reconventionnement. De nombreux débats ont eu lieu à ce sujet. Il connaît le point de vue de M. le Maire ; il saisit l'occasion pour livrer le sien. S'il entend l'argument du "trait de plume", il estime que cela crée néanmoins des logements sociaux disponibles et que l'attribution s'opère malgré tout sur critères sociaux. Par ailleurs, les mutations [sont à prendre en compte] : un logement initialement intermédiaire peut ainsi se voir attribué, parce qu'il aura été requalifié en logement social, à une personne répondant à certains critères. Pour M. Loïg RAOUL, s'il est possible de jouer éternellement sur les mots "de création de logements sociaux", les chiffres, eux, parlent : il s'agit bien de créer un parc de logements sociaux, qui, d'un état initial à un état final, grandit.

M. Jean-François LEGARET, s'il estime ces divergences normales, maintient ses propos, qu'il juge d'une logique incontestable. L'achat d'un logement occupé ou le reconventionnement de logement ne signifie pas créer un logement *ex nihilo*. Par ailleurs, personne, selon lui, qu'il soit élu, représentant d'association ou simple habitant, ne conteste le fait qu'à Paris, une catégorie de logements intermédiaires est nécessaire, pour la bonne raison que cela répond à la sociologie parisienne ; l'insuffisance d'offre est également un fait. Il confirme que les critères de la loi SRU sont totalement décourageants et que rien n'incite les responsables municipaux à s'y diriger, malgré les déclarations d'intentions que ces derniers peuvent faire. Il dit signaler depuis longtemps cette grande lacune.

M. Loïg RAOUL n'est pas loin de rejoindre M. le Maire sur le critère réglementaire de la loi SRU. La Mairie de Paris n'invente pas le règlement, elle l'applique. Ce cadre a traversé beaucoup de majorités politiques. Autrement dit, cette situation n'est pas le seul fait de la Mairie de Paris depuis 2001.

M. Jean-François LEGARET dénonce la "supercherie" du droit opposable au logement, qu'il estime être pourtant une bonne idée. Il rencontre régulièrement des demandeurs de logement à qui il est conseillé, pour mettre toutes les chances de leur côté, d'entamer une procédure Dalo. Il s'agit d'une procédure longue et compliquée. Car une fois ces démarches entreprises, ils doivent attendre 6 mois pour que leur dossier passe devant la commission et que celle-ci se prononce à partir de critères que M. LEGARET juge totalement incompréhensible : il dit avoir connaissance d'urgences signalées, qui ne sont pas reconnues comme prioritaires par la commission Dalo ; *a contrario*, certains qui vivent dans des conditions très acceptables sont déclarés prioritaires. Pire : les personnes déclarées prioritaires ne sont pas au bout de leurs peines, car la reconnaissance du statut prioritaire Dalo n'équivaut pas à une proposition de logement. M. Jean-François LEGARET est très mal à l'aise face à ce dispositif, alors que beaucoup de gens vivent comme un drame cette question du logement. Les procédures sont ainsi faites qu'elles sont totalement décourageantes. Il s'exprime sans langue de bois, il s'appuie sur son expérience pour malheureusement porter un jugement désabusé. Il invite la Ville à répondre, même si la loi n'est pas de son fait ou que le contingent "Dalo" est plutôt tournée vers les attributions préfectorales que vers les attributions municipales.

Mme FOU CART précise qu'il s'agit effectivement d'un dispositif étatique, et que la commission de médiation Dalo se tient au niveau de la Préfecture, de la DRIHL. Actuellement, 17 000 à 18 000 ménages dont le relogement a été reconnu prioritaire et urgent par la commission Dalo sont en attente d'un relogement. La masse de dossiers reconnus chaque année est trop importante par rapport au nombre de relogements Dalo qui interviennent chaque année, en grande partie sur le contingent préfectoral ; la Préfecture consacre à peu près 80 % de son contingent à des "ménages Dalo" (soit 1 200 logements par an), la Ville de Paris, de son côté, relogeant 500 à 550 "ménages Dalo". En fait, la Ville ne tient pas compte du statut Dalo, mais des critères d'attribution des logements sociaux. Mais étant donné que les ménages sont enregistrés comme tels, elle est en mesure de dire elle en reloge.

Mme Catherine MATHON considère que le reconventionnement n'est pas regrettable en ce que cela a permis d'augmenter le nombre de logements sociaux. En revanche, elle déplore que la suppression de logements intermédiaires ait entraîné la fuite des classes moyennes et des jeunes actifs, qui ne peuvent plus se loger dans Paris. C'est à leur endroit qu'il faut recréer des logements intermédiaires.

Mme FOU CART parle de ces personnes qui vivent seules dans des appartements de grande surface et qui accepteraient des surfaces réduites, à condition de rester au sein de la résidence qu'elles habitent depuis des années. Certaines personnes en ont fait la demande, mais n'ont pas jugé corrects les appartements proposés ou ont estimé les étages élevés (s'agissant de personnes âgées). Du coup, elles n'osent plus se manifester par crainte de recevoir de mauvaises propositions.

M. Jean-François LEGARET lui remercie d'avoir posé cette question sur la possibilité de faire évoluer le logement social. Il s'agit d'une question épineuse, qui donne souvent lieu à des discussions difficiles avec les bailleurs sociaux et la Ville. Pour lui, l'époque actuelle appelle davantage à parler de "parcours résidentiel" que "d'attribution de logement". Avec le temps, les besoins évoluent en fonction des différentes situations familiales : en tant que jeune ménage, il faut parfois prendre un logement plus grand ; puis, les enfants partis, l'appartement peut devenir trop grand. Ces procédures d'échanges fonctionnent mal aujourd'hui. Certes, des progrès ont été accomplis. Mais pendant longtemps, il n'était pas question d'échange : il s'agissait d'une question de principe, qui n'était pas logique selon M. Jean-François LEGARET, car l'échange permet d'attribuer un logement et en même temps d'en récupérer un autre au bénéfice d'un nouveau autre demandeur. Il évoque à son tour l'exemple de ce couple âgé qui se retrouve dans un grand appartement en raison du départ de leurs enfants : celui-ci ne partira qu'à condition de recevoir une proposition acceptable. En attendant, il "gèle" un grand appartement, ce qui, pour M. Jean-François LEGARET, est complètement absurde, dans le contexte actuel de déficit d'appartements familiaux. Mais le 1<sup>er</sup> arrondissement connaît beaucoup de situations similaires. Il discute avec les bailleurs sociaux de la résolution de tel ou tel cas ; il souhaite en tout cas y travailler activement). Malgré cela, il reconnaît que des progrès ont été accomplis : il cite une délibération de 2009 "imposée" aux conseils d'administration de tous les bailleurs sociaux, dont la mise en pratique n'a été envisagée qu'au cours des deux dernières années. S'il y voit un grand progrès sur le plan du principe et se réjouit de cette évolution, il aimerait à présent que sur la base du dispositif, il y ait une plus grande fluidité. Il pense qu'en encourageant le turn-over intelligemment sur la base du volontariat (grâce à des propositions acceptables), le parc de logements sera mieux adapté à la demande ; des efforts importants demeurent nécessaires pour adapter l'offre à la demande.

Mme Christine FOUCART signale que depuis juin 2009, la Charte des mutations permet à l'ensemble des bailleurs qui y ont adhéré d'avoir la même analyse des dossiers et la même analyse des priorités pour les échanges d'appartements, la sous-occupation étant un critère de priorité. Lorsqu'une personne fait savoir qu'elle veut un appartement plus petit, elle peut recevoir, sans exagérer, jusqu'à 8 propositions. Des efforts importants sont réalisés en ce qui concerne la sous-occupation, mais les gens sont très exigeants. La Charte des mutations, disponible sur [www.paris.fr](http://www.paris.fr), prévoit également le maintien du prix au mètre carré sur le nouveau logement dans le cas où le loyer aurait été plus cher, ainsi que des avantages en termes de frais de déménagement (sous condition de ressources) ou pour des petits travaux d'installation. Elle souligne l'investissement des bailleurs et les efforts entrepris sur les propositions de logements, y compris sur des programmes neufs. Malgré cela, certaines personnes souhaitent uniquement l'appartement situé en dessous du leur, préférant ainsi attendre que celui-ci se libère.

M. Jean-François LEGARET ironise sur le fait que, dans le cas où il se libère, ce n'est parfois plus possible car il n'appartient pas au même contingent.

Mme Christine FOUCART répond que beaucoup de choses ont été faites ces dernières années, se référant à un protocole avec l'Etat visant à passer d'un contingent à l'autre ; elle parle également d'un système fonctionnant avec l'Etat pour parvenir à l'équilibre en fin d'année, au niveau des réservataires Ville/Etat. Elle répète que beaucoup de choses sont faites, même si certains peuvent avoir le sentiment que cela ne marche pas toujours. Elle voit les bailleurs sociaux acquiescer à ces propos.

M. Jean-François LEGARET cite l'exemple bien connu du 112-118 rue Rambuteau, qui est le plus grand ensemble de logements sociaux (222 logements). Il souligne toute la complexité du système, lorsqu'il s'avère qu'un appartement appartient au contingent du Préfet et ne peut être attribué par le Maire de Paris. Il essaie alors d'intervenir auprès du Préfet, sauf qu'il ne s'agit pas de la même liste de demandeurs (il ne s'agit pas de la priorité Dalo). Il salue tout de même la bonne volonté de tous, notamment des bailleurs sociaux et les progrès certains réalisés sur le plan des principes et du dispositif, même si les chiffres ne sont pas encore très parlants sur la fluidité du système.

M. Frédéric MIRA souhaite donner un chiffre intéressant sur les situations de fortes sous-occupations (une personne seule qui occupe un type 5) dont l'Immobilière 3F a eu à connaître : à Paris, il existe six situations de ce type, sur les 13 000 logements qu'il a à gérer, et aucune dans le 1er arrondissement. L'IF s'intéresse à ce phénomène somme toute important dans la mesure où il paralyse le parcours résidentiel. Sur ces 6 cas, 2 ont été réglés par l'Immobilière 3F, soit par l'intermédiaire du contingent 1 %, soit *via* le contingent de la Ville, avec laquelle elle travaille bien. Il est très difficile de réaliser ces mutations. La loi, pourtant, est assez radicale, puisqu'elle prévoit trois propositions ; le dispositif protège les plus fragiles car il concerne des personnes en bonne santé et âgées de moins de 65 ans. En cas de refus de trois propositions, les bailleurs ont la possibilité d'engager une procédure d'expulsion, ce qu'ils se refusent à faire, la solution amiable étant privilégiée.

M. Jean-François LEGARET donne raison à M. MIRA sur le fait que le système est très rigide, comptant sur la bonne volonté de tous pour lui donner plus de souplesse.

Il donne à présent la parole à Mme CHALEYAT, présidente de l'association Les Verts Ile-de-France Ecologie.

#### **QUESTIONS DE MME GISELE CHALEYAT – PRESIDENTE DE L'ASSOCIATION « LES VERTS ILE DE FRANCE ECOLOGIE »**

Mme Gisèle CHALEYAT, d'Europe Ecologie Les Verts, se réjouit qu'Elisabeth BOURGUINAT ait parlé d'un problème qui la préoccupe également depuis longtemps, à savoir les difficultés pour les jeunes à venir s'installer dans le 1<sup>er</sup> arrondissement. Elle pointe du doigt la possibilité, par une loi appelée « touristique », pour des propriétaires, de louer presque à la journée. Elle rappelle à ceux qui ne la connaissent pas qu'elle a 97 ans, et qu'elle a vu naître la copropriété.

M. Jean-François LEGARET rappelle que tout le monde la connaît et l'apprécie.

Mme Gisèle CHALEYAT met en avant les liens existant entre les copropriétaires, même s'ils sont parfois tendus. Elle conteste ainsi la loi qui permet à des propriétaires de se substituer à des hôtels (qui ont eux des possibilités de surveillance et d'accueil), dans la mesure où elle a créé un désert de location pour les jeunes qui en ont besoin et raréfié les possibilités, pour eux, de s'installer à des prix normaux dans un studio, afin d'y venir travailler ou de faire des études. Cela créé, par ailleurs, un danger pour la bonne marche des copropriétés. Elle s'appuie sur son cas personnel pour dire qu'il s'agit essentiellement d'étrangers, de Chinois qui viennent séjourner une ou deux nuits, qui ont eu accès au code, et qui ne font pas cas de la copropriété. Elle demande que la loi ne soit pas étendue à d'autres secteurs, car elle considère qu'elle est mauvaise à la fois pour les jeunes et les copropriétaires qu'elle entend défendre ici.

M. Jean-François LEGARET se dit tout à fait en phase avec ces propos. Il signale qu'il n'est pas investi du pouvoir d'investigation et de police. Mais dès qu'un cas avéré lui est signalé, il se montre intraitable et saisit immédiatement et automatiquement les services, qui sont « sans pitié » et très réactifs, la rapidité étant déterminante dans ce genre d'interventions. Il rappelle le système des sanctions et des astreintes, et pense bien que des progrès seront accomplis sur la question du recouvrement des amendes. Comme la précédente intervenante, M. Jean-François LEGARET se dit tout de même effaré par l'ampleur de ce phénomène très diffus, qui se répand comme une tache d'huile ; la tranquillité dans certains immeubles est réellement mise à mal par ce type de phénomène.

Mme Catherine MATHON précise que ce phénomène s'est répandu au-delà du 1er arrondissement, dans tous les arrondissements touristiques (7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup>). Il s'agit très souvent de locations à la semaine.

M. Jean-François LEGARET demande à Mme Christine FOUCART de confirmer que la Ville est bien "sans pitié".

Mme Christine FOUCART indique que l'équipe est très active. En règle générale, les agents contrôleurs parviennent plus facilement à leur fin sur un dossier, quand ils ont eux-mêmes récupéré l'information, notamment sur des sites de location. En cas de signalement, les agents peuvent perdre leur temps, en essayant de se rendre à l'adresse signalée, en ne réussissant pas à rentrer, en ne trouvant pas le contact de la personne qui avait, par exemple, saisi le maire d'arrondissement, et ainsi ne pas obtenir de résultats. En revanche, quand ils cherchent eux-mêmes l'information et font les « Sherlock Holmes », les actions aboutissent plus facilement. Il s'agit donc de formaliser le système de signalement, en lien notamment avec les mairies d'arrondissement, afin que les agents ne perdent pas un temps précieux sur des dossiers.

M. Loïg RAOUL rappelle que la dernière campagne municipale a été l'occasion de débattre de ce sujet préoccupant et suggère que le Journal du 1<sup>er</sup> soit utilisé pour rappeler les risques encourus.

M. Jean-François LEGARET approuve M. Loïg RAOUL sur le fait de marteler le message.

M. Loïg RAOUL rappelle que les gens sont parfois gênés par le côté délation ; cette pratique n'est pas bien perçue.

M. Jean-François LEGARET préfère parler de sursaut citoyen.

M. Loïg RAOUL pense qu'il peut être intéressant de communiquer à nouveau sur les risques encourus par les propriétaires qui pratiquent ce type de location.

Mme Christine FOUCART explique que le BPLH est constitué de 20 personnes, dont 7 font véritablement des contrôles sur place ; les autres agents effectuent des recherches au bureau. La création d'effectifs n'est pas d'actualité. L'objectif est d'optimiser leur travail.

M. Jean-François LEGARET note effectivement que l'objectif se situe plus dans le redéploiement que dans la création d'effectifs. Il affirme qu'il s'agit d'une activité illégale et lui préconise de le signaler. Des sanctions sont possibles, cela mérite d'être vérifié.

M. Jean-François LEGARET dit avoir reçu un courrier de M. Jacques CHAVONNET, président de l'association pour la défense des riverains et l'animation du quartier des Halles, par laquelle il s'excuse de ne pas pouvoir assister à ce CICA et adresse, au nom du Bureau de son association, quatre propositions de thème pour les séances à venir.

Premier sujet : la Canopée et ses installations publiques et privées : bibliothèque, conservatoire, espaces artistiques et ludiques, horaires d'ouverture et de fermeture, conditions d'accès des élèves et du public, absence de toilettes publiques dans la Canopée, sécurité, télésurveillance et présence policière dans le cadre d'une police des Halles. Cette première question recouvre largement le thème, sur lequel il semble y avoir un consensus pour la prochaine séance.

Deuxième thème : vivre dans la zone piétonne des Halles, fermeture effective de la zone, type de fermeture, contrôle, mode de contrôle d'accès et localisation du poste de commandement, aménagement du quartier dans le cadre de l'opération Réaménagement des Halles, traitement des chaussées, éclairage public signalétique.

Troisièmement : il s'agit du bilan d'installation du plan 1 000 caméras, installation dans le 1er, réponse aux demandes d'installations locales de caméras justifiées par des risques avérés, politique sécuritaire mise en place sur la base de ce plan et résultats, nécessité de maintenir une police en uniforme dans la rue.

Quatrièmement, le Tourisme dans le 1<sup>er</sup>, pour faire suite à un précédent CICA qui s'était tenu le 11 mai 2006 sur le même sujet, en présence de Jean-Bernard BROS, adjoint au Maire de Paris, dont aucun des engagements à l'époque n'a ensuite été tenu : état des sites touristiques de l'arrondissement, documentation en français et langues étrangères, lieux de distribution, sécurité et police sur les lieux touristiques, télésurveillance, dépôt de plainte, informations et lieux dans le 1er, ambassadeurs itinérants étudiants en plusieurs langues. Cette lettre présente des thématiques qui enrichissent le débat ; elle sera diffusée aux associations présentes.

M. LEGARET propose que la séance se tienne au cours de la semaine du 15 décembre et d'y convier les responsables des différents équipements publics (le directeur de La Place, du conservatoire, Parcours...).

Mme Elisabeth BOURGUINAT estime que les réunions du CICA ne doivent pas être uniquement des réunions d'information ; il s'agit également de réunions de concertation. L'information sur La Place peut être obtenue de différentes façons (par brochure, etc.) ; cela ne pose pas de problème : le vote est acquis, tout le monde est d'accord. Elle préconise de ne pas perdre du temps sur ce sujet, alors que le vrai problème porte sur le conservatoire qui n'a pas de salle de concert. Un millier de personnes a signé une pétition. Etant donné que tous les sujets ne pourront pas être traités en deux heures, elle aimerait que cette question soit prioritaire, afin de savoir si le Conservatoire de 1 900 élèves existera sans salle de concert. Elle souhaiterait que M. JULLIARD, adjoint à la culture, vienne exprimer sa vision des choses, afin d'avoir une réponse politique sur ce sujet. Si l'information sur la Place ou sur Parcours est intéressante, les réunions du CICA doivent apporter des réponses sur des sujets qui mobilisent et inquiètent les gens. Le combat sur le Conservatoire mérite un autre traitement. Beaucoup d'associations de parents et culturelles sont beaucoup plus intéressés par cette question que par La Place et le hip-hop.

M. Jean-François LEGARET demande à Mme BOURGUINAT de ne pas s'exprimer à la place de tous les habitants et de toutes les associations. Une thématique est proposée. Ensuite, chacun posera les questions qu'il voudra.

M. Alain LE GARREC rejoint les propos de l'association Accomplir et propose, pour que le CICA fonctionne, que les associations intéressées par ce sujet travaillent ensemble. Il ne voit aucun intérêt à ce que les associations posent des questions chacune de leur côté, si ce n'est celui de « se faire mousser ». S'il demande à ce que la date soit confirmée – le 15 décembre correspondant selon lui au vote du budget au Conseil de Paris -, il lui semble que le travail entre associations serait plus intéressant à la fois pour les invités et pour les personnes dans la salle. Il ne voit ainsi aucun inconvénient à travailler sur ce sujet, le but étant d'essayer de proposer des alternatives, ainsi que des questions communes. Il a assisté à Lyon, à la place de M. RENE-BAZIN, à la réunion consacrée au bilan de la loi sur les CICA : si celles-ci sont en perte de vitesse, c'est parce qu'elles ont perdu l'habitude d'avoir un travail entre associations. Dès lors, il encourage, sur ce sujet-là, à apporter des éléments de travail collectifs.

Mme Elisabeth BOURGUINAT dit avoir rencontré, avec M. Jacques REMOND, M. LEGARET il y a quelques mois, et s'être heurtée à un refus, quand elle a proposé que les associations puissent s'autosaisir et se réunir entre elles pour préparer les CICA. Mme Affet MOSBAH, directrice de la Maison des associations lui a expliqué qu'il était impossible, sans que M. Jean-François LEGARET ne la contredise, que les associations s'y réunissent pour discuter des thèmes du CICA. Il serait utile que la Maison des associations soit parfois mise à disposition des associations membres du CICA, dont la liste est publique. Tout un chacun peut la demander à M.MOREL.

M. Jean-François LEGARET confirme que cette liste n'est pas secrète.

Mme Elisabeth BOURGUINAT rétorque que la liste lui avait été refusée dans un premier temps, avant de l'obtenir.

M. Jean-François LEGARET conteste le fait qu'elle ait pu lui être refusée. Il confirme qu'elle lui a été fournie, dès qu'elle en a fait la demande.

Mme Elisabeth BOURGUINAT estime qu'il devrait être possible de se réunir à la Maison des associations. A défaut d'invitation de la part de M. LEGARET, elle appelle les associations intéressées à se faire connaître, son association étant facile à trouver. Elle en profite d'ailleurs pour présenter Géraldine ANDRE, la nouvelle présidente d'Accomplir. S'adressant à M. LE GARREC, elle se dit tout à fait disposée à monter une réunion à la Maison des associations, qui lui paraît être le siège normal pour cela.

M. Jean-François LEGARET rappelle que la Maison des associations a des règles de fonctionnement et une directrice. Il n'a pas pour habitude de s'immiscer dans son fonctionnement. Il ne comprend pas où le problème. Il confirme que Mme BOURGUINAT ait venu le voir, en s'exprimant avec une certaine vivacité, puis qu'elle a écrit des choses assez inexactes. Il ne voit que des avantages à ce que les associations travaillent ensemble sur la préparation de questions à présenter au CICA. Il ne voit d'ailleurs pas ce qui les empêche de le faire. Il s'agit d'un non sujet, d'un non débat. Son seul rôle est de faire en sorte d'apporter les bonnes réponses, en ayant recours à toutes les compétences ; la manière de travailler des associations et d'élaborer les questions n'est pas de son ressort ; cela constituerait d'ailleurs, de sa part, une ingérence insupportable.

M. Jean-François LEGARET pense que, si les associations estiment qu'il a eu l'intention de saboter le débat et de ne pas apporter les bonnes réponses, il les invite à le lui signaler. Mais il ne croit pas avoir déjà recommandé aux associations de ne pas se réunir, ou d'avoir émis des interdictions de cette nature. Il les encourage à se voir, à se travailler ensemble et à poser les bonnes questions, l'objectif commun étant de redonner de l'intérêt à l'institution du CICA. Des petits progrès ont d'ailleurs été accomplis ce soir : les participants sont plus nombreux que lors des précédentes réunions ; des questions importantes sur le sujet du logement ont été posées, y compris des questions taboues. Il encourage à poursuivre dans cette direction.

M. Loïg RAOUL croit savoir que le nouveau règlement, récemment adopté, fait état de cette coordination entre les associations dans la perspective du CICA. Il serait peut-être intéressant de le reprendre.

M. Jean-François LEGARET précise que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé, en droit français.

Mme Elisabeth BOURGUINAT se rappelle très bien de l'entretien, auquel étaient présents M. REMOND et Mme Catherine MATHON.

M. Jean-François LEGARET donne congé à Mme Christine FOUCART et la remercie d'avoir utilement contribué au débat. Il laisse le choix aux représentants des bailleurs sociaux d'en faire de même ou de rester jusqu'à la fin de la séance.

Mme Elisabeth BOURGUINAT se rappelle que M. le Maire lui a expliqué que les associations constituées en CICA n'existaient que dans la salle de la mairie, présidée par ses soins. M. REMOND et elle-même ont soutenu le contraire, à savoir que les associations membres du CICA peuvent se réunir ailleurs. Elle se réjouit de voir aujourd'hui M. le Maire se ranger à son opinion. Elle aimerait l'entendre dire qu'il facilitera la possibilité, pour les associations en question, de se réunir à la Maison des associations ; Personnellement, elle est gênée par le fait que l'association Accomplir invite les autres associations membres du CICA, de peur de donner l'impression que cette dernière chapeaute le tout. Elle a proposé que le Maire du

1<sup>er</sup> arrondissement prenne l'initiative, en permettant la mise à disposition d'une salle de la Maison des associations. Mme MOSBAH a expliqué que ce n'était pas possible pour des raisons d'assurances.

M. Jean-François LEGARET n'a jamais dit cela. Les points de vue juridiques qui lui ont été exposés par Mme BOURGUINAT et M. REMOND lui paraissent inexacts. Il ne connaît qu'une seule règle : le respect de la loi. Or le CICA n'a pas la personnalité morale ; il n'existe pas entre deux séances du CICA. Le CICA est une séance particulière du Conseil d'arrondissement : cela a été précisé par un grand nombre de juristes. Pour M. Jean-François LEGARET, Mme BOURGUINAT lui prête un rôle totalement extérieur à sa nature. Il ne se contredit nullement. Par ailleurs, la Maison des associations a ses propres modalités de fonctionnement et sa propre directrice. Il n'a jamais commis, et ne commettra jamais, la moindre ingérence dans le mode de fonctionnement ou d'organisation de la Maison des associations. Il donne la parole à M. REMOND, qu'il reconnaît avoir un peu provoqué.

M. REMOND rappelle aux membres d'associations présents, qu'il s'agit, non pas d'un CICA, mais d'une réunion du Conseil d'arrondissement à laquelle sont invitées les associations qui l'ont demandé au maire, pour exposer un ou deux sujets dont elles veulent discuter, pour éventuellement faire une proposition de vote à la fin de la réunion. Tel est le fonctionnement du Conseil d'arrondissement, qui accueille une ou deux associations membres d'un CICA ; le CICA est, quant à lui, un groupement de fait, qui doit s'organiser pour que, dans le cadre du Conseil d'arrondissement, les associations puissent présenter tranquillement leurs sujets. Il renvoie au "Guide pour agir dans un CICA" qui explique cette simple mécanique, qui demande encore des améliorations.

M. Jean-François LEGARET affirme que la loi prévoit effectivement que le Conseil d'arrondissement puisse délibérer en présence des associations. Mais encore faut-il avoir pouvoir de le faire. Il rappelle que les pouvoirs du Conseil d'arrondissement ne sont pas d'une épaisseur très consistante à Paris ; il attend encore les promesses de décentralisation. Toutefois si les associations présentaient des sujets entrant dans la compétence du Conseil d'arrondissement (ce qui reste à prouver) et sur lesquels elles souhaiteraient que le Conseil d'arrondissement se prononce, il serait très heureux d'introduire des délibérations et de "donner en spectacle" le Conseil d'arrondissement délibérant. Il précise qu'il ne le fera que si les propositions ont du sens et uniquement sur des sujets qui en valent la peine. Il se dit très impatient d'apporter des réponses aussi réactives que possibles sur ces différents sujets.

M. Jean-François LEGARET demande au Directeur général des services s'il a une date à proposer. Le Conseil d'arrondissement se réunissant le 1<sup>er</sup> décembre, il est proposé qu'elle ait lieu le lundi suivant, à savoir le 8 décembre. Cela reste à confirmer. Il s'agit à présent de prendre les convenances de toutes les personnes intéressées (de M. JULLIARD, entre autres, à qui M. LEGARET va adresser une invitation). Il donne la parole à la salle.

Le représentant de l'association « Connexion Plus » présente l'activité de celle-ci. Il s'agit d'un GEM. L'association est un peu à l'étroit dans son local du 9 rue Saint-Germain l'Auxerrois, qu'elle partage avec l'association Etas (pour la réinsertion de personnes en souffrance psychique). Ses ateliers attirent de plus en plus de monde. Il souhaiterait savoir si le magasin fermé, au numéro 1 de la rue Saint-Germain l'Auxerrois, derrière le Théâtre du Châtelet, peut, en fonction des événements, servir à accroître sa capacité ou si la Mairie peut mettre à disposition un local complémentaire, pour rendre service au GEM, Groupement d'entraide mutuelle, basé sur la loi de 2005, pour les personnes en difficulté psychique.

M. Jean-François LEGARET lui propose d'inviter les membres du Conseil d'arrondissement qui ne connaissent pas son local, à venir se rendre compte des conditions dans lesquelles ils sont installés. Dès qu'il recevra une invitation, il la répercutera auprès de tous les élus et des associations intéressées. La Mairie peut tout à fait apporter son aide.

Sans autre question, M. Jean-François LEGARET lève la séance.

\* \* \* \_ \* \* \*

**ASSOCIATIONS INSCRITES AU COMITE D'INITIATIVE  
ET DE CONSULTATION DU 1<sup>er</sup> ARRONDISSEMENT**

---

- « ENLACES ARTISTICOS »
- « ACCOMPLIR »
- « AGIR CONTRE LA PROSTITUTION DES ENFANTS »
- « ETAIS »
- « CONNEXION PLUS »
- « MAINS LIBRES »
- « ENSEMBLE RUE BAILLET »
- « LES VERTS ILE DE FRANCE ECOLOGIE »
- « AMICALE DES LOCATAIRES DU 112/118 RUE RAMBUTEAU
- « AMITIE FRANCE AMERIQUE LATINE »
- « ONG SOROPTIMIST INTERNATIONAL CLUB DE PARIS SUD »
- « GLOB'HALLES »
- « CARREFOUR ECHANGE RENCONTRE INSERTION SAINT-EUSTACHE »
- « SOS PARIS »

**ASSOCIATIONS NON ENCORE INSCRITES AU CICA  
MAIS AYANT ASSISTE A LA SEANCE**

---

- ASSOCIATION MISSION LOCALE DE PARIS
  - « APEC DU CENTRE DE PARIS »
-