

# Compte rendu de la réunion de CICA sur le logement (16/09/04)

*Elus présents :* Jean-François LEGARET, Alain LE GARREC, Antoine BARTH, Franck BOUNIOL, Emmanuel CALDAGUES, Aurélien CHEVALIER, Philippe MICHON, Josy POSINE, Claude TRAMBOUZE, Marie-Madeleine VERSCHERE, Françoise WATEL.

*Invité :* Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris chargé du logement

*Compte-rendu rédigé par Claire Mathis*

\* \*

\*

M. Jean-François LEGARET présente Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris chargé du logement, qui a bien voulu participer à ce CICA consacré au problème du logement.

M. Jean-Yves MANO expose brièvement les grandes orientations de la Mairie de Paris, en matière de logement social.

Actuellement, la population de Paris intra muros s'élève à environ 2 millions d'habitants, et parmi eux on dénombre 100 000 demandeurs de logements sociaux, auxquels il faut ajouter également les couches intermédiaires. Il existe trois catégories de logements sociaux les PLAI, les PLI et les PLS plus particulièrement destinés aux couches intermédiaires. Les 73 % de la population ont théoriquement accès à un logement social.

65 % des logements sociaux sont concentrés dans le 19<sup>e</sup> le 20<sup>e</sup> et le 13<sup>e</sup>. Le reste est réparti en faible quantité dans les autres arrondissements. Dans certains arrondissements il y a 1% de logements sociaux. Cependant dans le 18<sup>e</sup> on dénombre beaucoup de logements insalubres. L'action de la mairie de Paris est actuellement basée sur 2 réflexions : qui a droit de vivre dans une ville comme Paris ? Si on laisse faire la loi du marché sans intervention publique les conséquences sont désastreuses, on en arrive comme à Londres où les logements ont tellement augmenté que seule une catégorie aisée peut y habiter.

La force de Paris, c'est sa diversité sociologique, et la politique de la Mairie actuelle est de considérer qu'une ville se doit de loger les gens qui la font vivre (infirmières, auxiliaires de puériculture, policiers, éboueurs, médecins, tous ceux qui sont au service des parisiens au quotidiens. Donc ceci implique une grande diversité sociologique. La problématique du logement doit déborder le périphérique Il y a également une volonté de vivre différemment la ville.

Les besoins sont également de plus en plus importants : 45 % des logements sont des 2 pièces ou des F 1. Il est donc devenu difficile de maintenir des familles à Paris. De plus il y a un grand nombre de familles qui divorcent, engendrant des besoins supplémentaires car s'il y a des enfants, et il faut que les deux parents puissent avoir un appartement suffisamment grand pour pouvoir les accueillir, d'autant que beaucoup de couples optent pour la garde alternée.

Les actions de la municipalité parisienne se divisent en deux grands axes ;

- la rénovation de l'habitat insalubre. Il est vrai que dans le 1<sup>er</sup> il y en a fort peu, cependant dans certains arrondissements les gens vivent comme au temps de Zola. La mission de la municipalité est donc d'éradiquer l'habitat insalubre. Il n'est pas normal qu'au 21<sup>e</sup> siècle des enfants puissent être atteints de saturnisme à Paris.

D'ores et déjà, 450 immeubles insalubres ont été rénovés, auxquels il faut ajouter 450 immeubles complémentaires dégradés, qui ont subi quelques travaux, cependant moins lourds.

40 personnes ont été recrutées à la Mairie pour s'occuper plus particulièrement du logement. Et le budget s'élève actuellement à 26 millions d'euro par an auxquels il faut ajouter la contribution de l'état, qui devait s'élever à 7 millions, mais dont seuls 3 millions ont été attribués.

- le développement du logement social : il faut réaliser 10 résidences sociales par an. 300 places dans des logements de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), pour des gens qui ont de très faibles revenus afin de favoriser leur insertion, et PLUS (prêt locatif à usage social). Le but étant d'atteindre 600 à 800 créations par an. 1 100 logements de type PLI pour des catégories sociales intermédiaires

- un autre produit spécifique est de favoriser l'accession à la propriété en accordant des prêts pour les – de 35 ans (6 mois d'existence), l'objectif étant d'accorder 2000 prêts par an soit 15 millions d'euro par an. En effet, on s'est aperçu que c'était la tranche d'âge courante pour une primo-accession à la propriété.

La Municipalité intervient dans le marché immobilier pour palier les effets du démantèlement du parc immobilier des institutionnels (assurances, mutuelles, fonds de pension de retraite américain, etc.....), qui procèdent à des ventes à la découpe, ceci afin d'éviter une trop grande flambée des prix.

Lors de ces ventes à la découpe, 40 % des locataires achètent, et 60 % quittent les logements. 5 800 logements ont ainsi été achetés à cette occasion. Egalement pression sur les fonds de pension américain pour essayer de conserver ces logements grâce à la Caisse des dépôts et Consignation.

Comment créer des logements en mobilisant le foncier disponible, ceci est très long parfois : exemple, il aura fallu 3 ans de négociation pour acheter un immeuble dans le 15<sup>e</sup> arrondissement dans lequel il y aura 150 logements en exerçant le droit de préemption.

Pour avoir un ordre d'idée, on dénombre environ 30 000 transactions immobilières par an, 500 concernent des logements sociaux. L'objectif étant d'acquérir 20 000 logements en 6 ans, afin de maintenir la diversité sociale dans Paris. Mais c'est peu de chose par rapport aux besoins. Paris manque cruellement de logement suffisamment spacieux pour pouvoir accueillir des familles.

Jean-François LEGARET indique que tous ces chiffres concernent Paris dans son ensemble et non le 1<sup>er</sup> arrondissement. Ainsi, plus particulièrement dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, le logement social est très nettement insuffisant. Entre 1993 et 2001, 591 logements sociaux ont été réalisés. Mais depuis 2001, à sa connaissance aucun. Le conseil d'arrondissement regrette également qu'aucune opération sur le logement insalubre n'ait été décidée sur le 1<sup>er</sup> arrondissement.

Jean-Yves MANO précise comment s'effectue le mode d'attribution des logements sociaux. Il existe 3 contingents d'attribution de logements :

- le contingent de la Mairie de Paris (le plus important)
- le contingent de chaque Maire d'arrondissement
- le contingent du Préfet (pour le logement très social)

Pour ce qui concerne le contingent de la ville, les logements sont attribués à l'issue des délibérations d'une commission, mise en place par Bertrand DELANOË. Il déplore néanmoins que les élus de l'opposition aient démissionné de cette commission.

Jean-François LEGARET ajoute que dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, il existe une commission d'attribution pluraliste, dont le contingent s'élève en moyenne à 8 logements par an.

Questions de M. Antoine BARTH

1) Si l'on recherche du foncier, une manière est de densifier en hauteur. Où en est la Mairie à ce propos ?

2) une modification de la législation en matière de droit de préemption est-elle actuellement envisagée : car on sait que sont exclus du droit de préemption les ventes de SCI et d'immeubles en Société. Or les propriétaires ont tendance actuellement à modifier leur statut juridique et à se mettre en société ou en Société Civile Immobilière afin d'échapper au droit de préemption. Qu'en est-il ?

3) A propos de la vente du domaine privé de la Ville de Paris, les appartements assujettis à la loi de 48 sont ils vendus à des prix du marché ? et par ailleurs qu'en est-il si le locataire ne donnent pas suite. Ne peut on pas envisager que la ville se porte acquéreur.

Réponses de Jean-Yves MANO :

1) Il n'a jamais été question de faire des tours d'habitations dans Paris. Ceci était d'ailleurs indiqué dans le questionnaire sur le PLU transmis aux parisiens.

2) La législation sur le droit de préemption pose certainement de gros problèmes, mais il n'est pas dans les attributions du Maire et encore moins dans celles de son adjoint au logement de modifier cette législation. Cependant il est vrais qu'il y a une réelle nécessité de faire évoluer cette réglementation.

3) Pour ce qui est du patrimoine privé de la Ville, l'idée n'est pas de mettre les gens à la porte. S'ils ne sont pas acquéreurs de leur logement, ils en restent locataires. Cependant, il convient de préciser que dans les co-propriétés, la ville est minoritaire.

4) Pour ce qui concerne plus particulièrement le 1<sup>er</sup> arrondissement, il y a un certain nombre de projets en cours à plus ou moins longue échéance, représentant environ 86 logements :

- Immeuble acquis par la Sem Centre 85, rue Rambuteau (immeuble du Père Tranquille)
- Foyer de jeunes travailleurs 18 rue Jean Jacques Rousseau (personne n'était au courant, il se peut que ce soit une erreur dixit JFLG.
- 15 rue de Richelieu – immeuble qui touche le collège (9 logements)
- 2 rue des Prouvaires (2 logements)
- 43 rue des Bourdonnais (4 logements), au coin de la rue des Bourdonnais et de la rue St Honoré
- Immeuble de l'OPAC situé à l'angle de la rue de la Grande Truanderie (13 ou 14 logements)

Pour ce qui concerne le contingent de la Préfecture, il est actuellement en cours de discussion.

Florence BERTHOUX se montre très étonnée de la création d'un foyer de jeunes travailleurs rue Jean-Jacques Rousseau, alors qu'il y a un grand manque de logements sociaux dans l'arrondissement.

Jean-Yves MANO lui répond qu'une ville sans jeunes n'est pas envisageable, et que de plus cet immeuble, de par sa configuration, ne se prêtait pas au logement familial.

Alain LE GARREC apporte un complément d'information sur les logements en projet dans l'arrondissement :

- 4 rue Jean-Jacques Rousseau immeuble PALULOS réhabilité par la Ville livraison après travaux prévue pour fin 2004, début 2005
- 85, rue Rambuteau logements PLUS immeuble acheté par la SEM Centre – 900 m<sup>2</sup>
- 98 rue Rambuteau (immeuble de la Fresque) 3 PLUS et 3 PLAI . Ce sont de petits appartements peu chers. Livraison prévue 2006.
- 75, rue Saint-Denis 9 logements PLAI. Livraison prévue en 2007 (trois familles à reloger)
- 15, rue Jean Lantier là où précédemment il y avait des bureaux de la Ville. 11 logements sont prévus + au rez-de-chaussée un local associatif.
- 42, rue du Louvre 50 logements sociaux dont 20 d'ici 2007.

Ainsi, depuis 2001, 125 logements sont en projet et les premières livraisons sont prévues pour la fin de l'année 2004.

Madame TRAMBOUSE demande si la ville a donné des directives pour la construction de logements en accession à la propriété directe ?

Jean-Yves MANO indique que pour ce qui concerne les prêts créés il y a 6 ans, 36.000€ ont été prêtés . Ils ont bénéficié à 22 000 personnes soit des couples soit des personnes seules dans le cadre d'une primo-accession à la propriété.

Madame CHALEYAT qui habite dans l'arrondissement depuis 20 ans regrette que les loyers soient trop cher pour les jeunes. Par ailleurs, elle déplore n'avoir pas été suivie lorsqu'elle avait proposé la construction de logements sociaux lors de la rénovation de la place du Marché St Honoré. Elle demande qu'une meilleure information soit fait aux personnes qui n'ont pas de descendants directs, sur la possibilité de léguer leurs immeubles à la Ville. Il insiste sur le fait qu'il est nécessaire de construire plus de logements sociaux pour les familles mais aussi pour les jeunes (studios pour les étudiants).

Selon Alain LE GARREC, la population se renouvelle plus que par le passé, et le nombre de demandes de places de crèches non satisfaites en est un indicateur, et également la preuve qu'il y a plus de familles. Certes ce renouvellement est encore insuffisant mais la dépopulation est enrayée. Il faut noter également le refus de transformer des logements en bureaux dans l'arrondissements. Le gros problème dans l'arrondissement est que les logements étant très petits, lors de réhabilitation on fait en sorte qu'ils soient plus spacieux et donc avec deux anciens logements on en fait un plus grand.

Jean-Yves MANO précise que Paris a réalisé 33 % des logements sociaux de l'Île de France réalisés ses dernières années ce qui montre la détermination de la municipalité actuelle. Par ailleurs, un seul leg a été enregistré depuis qu'il est en charge du logement. Pour ce qui concerne la mobilisation des logements vacants (environ 24.000), une meilleure information des propriétaires sur les aides à la rénovation est mise en œuvre, pour éviter les craintes de ceux-ci. La loi cependant ne permet pas de consulter aux impôts la liste des propriétaires payant la taxe sur les logements inoccupés. (N.B. : Lors de son compte-rendu de mandat, le 3.0/09/04, Bertrand Delanoë a annoncé que la CNIL venait de donner son feu vert, et qu'une

information allait donc pouvoir être organisée en direction des propriétaires de logements vacants) ;

Paule CHAMPETIER de RIBES Association Curiositas :  
Il a déjà été répondu à sa première question

2) Quel est le nombre de logements sociaux dans l'arrondissement et à quelle catégorie appartiennent-ils ?

Jean-Yves MANO précise qu'il y a :

- 291 logements locatifs du secteur social,
- 248 logements de type PLA PLUS et PLAI
- 343 de type PLI ou PLS.

Ce qui représente 4.3 % de logements sociaux par rapport au nombre total de logements dans l'arrondissement. Le seul immeuble des 112, 114, 116 et 118 rue Rambuteau représente à lui seul 214 logement.

3) Paule CHAMPETIER de RIBES se réjouit du fait que les attributions de logements du contingent de l'arrondissement se font actuellement de façon plus transparentes que par le passé, grâce à la commission d'attribution qui a été mise en place par le Maire d'arrondissement.

4) Dans le cadre du projet de rénovation des halles, est ce que des logements sociaux sont prévus ?

Alain LE GARREC indique qu'à l'heure actuelle on ne sait pas si il y aura densification ou pas du bâti. Ce n'est pas prévu dans l'étant actuel des choses.

5) Qu'en est-il de l'immeuble de la Fraissette les propriétaires de cet immeuble ne veulent pas vendre. Cependant des travaux ont commencé alors qu'il n'y a pas de permis de construire.

6) Le squat de la rue de Rivoli a été racheté. La Ville doit engager 2 500 000 € pour sa rénovation. Point de rassemblement d'artistes, ce lieu sera maintenu en lieu artistique après la rénovation nécessaire pour permettre l'accès du public.

Antoine BARTH déplore que la Mairie d'arrondissement n'ait pas été consultée sur un projet aussi lourd. Elle indique que ce lieu eut été mieux utilisé en logement social. De plus, il y a déjà 4 squats dans l'arrondissement.

Jean Yves MANO répond sur ce point que les autres squats sont très éphémères, alors que celui de la rue de Rivoli dure depuis beaucoup plus longtemps, qu'il est apprécié du public.

7) Parmi les demandes de logements combien y a t'il de demande d'échanges ?

Sur 100 000 demandes, 15 000 viennent de personnes n'habitant pas Paris, et il y a entre 15 000 et 18 000 demandes d'échange (soit de plus petit vers plus grand, soit l'inverse).

Alain LE GARREC précise que pour ce qui concerne l'immeuble de la Fraissette, le propriétaire est un propriétaire privé. Une demande de permis de ravalement a été refusée. Une demande de permis de démolir les planchers du 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup>, ainsi que pour une verrière au 6<sup>ème</sup> étage sur cours a été déposée, mais aucun permis n'a été accordé pour le moment. Les

travaux entrepris actuellement, le sont dans la plus parfaite illégalité. Les services de la Ville vérifient actuellement la conformité avec le législation en vigueur.

Pour ce qui concerne l'immeuble du 25 rue Saint Denis (question d'ACCOMPLIR), celui-ci rentre dans le cadre de l'AHD (Amélioration de l'Habitat Dégradé). Cependant la grande difficulté est qu'il change souvent de propriétaire. Actuellement le liquidateur judiciaire a été localisé. Il y a plusieurs procédures envisageables : soit l'immeuble est déclaré en état d'abandon manifeste, et alors la Municipalité donne 6 mois à son propriétaire pour se manifester, soit une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) est engagée, si pas d'évolution, un arrêté de péril peut être pris, et la Mairie peut se rendre propriétaire. D'ores et déjà une demande de ravalement a été adressée, sans réponse à ce jour. Cependant on notera que des travaux sont depuis peu entrepris dans l'ensemble de l'immeuble, alors qu'aucun permis de construire ou de démolir n'a été déposé.

Pour ce qui concerne les immeubles des 24 et 36 rue de l'Arbre Sec, ceux-ci dépendent de la Samaritaine.

Au 28 rue de l'arbre Sec, (immeuble d'Hôtel et habitations élevés sur cave du rez-de-chaussée au 4è étage) est actuellement vide.

Au 26 des travaux ont commencé. Un chantier de démolition a été entrepris sans permis de démolir.

Par ailleurs, pour ce qui concerne l'acquisition de ces logements, la Mairie n'a pas donné suite aux propositions de la Samaritaine (LVMH).

On notera que l'immeuble qui fait l'angle de la rue de l'Arbre Sec et de la rue Baillet est en très mauvais état. Que des témoins ont été posés il y a quelques années et que ceux-ci ont bougé. Madame CHAMPETIER de RIBES considère que cet immeuble représente un danger pour l'école élémentaire toute proche, et demande s'il n'est pas possible de forcer le propriétaire à entretenir son bien.

Jacques d'APREMONT pour l'Association des Petits Frères des Pauvres demande si des association pourraient présenter des candidats pour des logements sociaux.

Alain LE GARREC lui répond qu'il n'y a plus d'intervention directe pour l'obtention d'un logement social, ni par un élu, ni par une association, au nom de l'égalité des demandeurs, cependant le rôle de signalement est très important.