



ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND — 75004 PARIS — TÉL : 01 42 71 28 14 — FAX : 01 42 76 24 05 — <http://www.apur.org>

20 % DE LOGEMENTS SOCIAUX À L'HORIZON 2020

Moyens et perspectives

Février 2007



Sommaire

● Introduction	1
● Définitions et précisions méthodologiques	3
● Le logement social à Paris	5
❶ La création en construction neuve	7
1.1 Les opérations d'aménagement	7
1.1.1 Méthode d'estimation	7
1.1.2 Constructibilité	8
1.1.3 Opérations d'aménagement non encore programmées	8
1.2 La construction en secteur diffus	9
1.2.1 Les réserves du PLU	9
Sélection des terrains	9
Typologie selon destination	10
Constructibilité	10
1.2.2 La « règle des 25 % »	11
La « zone de déficit en logement social »	11
Évaluation réalisée avant l'adoption du PLU	11
Estimation actualisée	13
Logements sociaux construits dans le cadre d'opérations mixtes avant 2006	13
1.2.3 Logement social et dépassement du COS	13
Parcelles évoluant en COS de droit	14
Parcelles évoluant en COS de fait	15
Estimation	15
1.2.4 La construction sociale en secteur diffus hors réserves	16
❷ La création hors construction neuve	19
2.1 Les acquisitions	19
2.1.1 Acquisitions – réhabilitations et acquisitions – conventionnements	19
2.1.2 Perspectives	21
2.2 Les conventionnements dans le parc privé	25
● Conclusion	27
● Annexes	29

Introduction

En 2002, l'État et la Ville de Paris ont annoncé un objectif de création de 3 500 logements sociaux par an dans le cadre du PLH. Cet objectif a été porté à 4 000 dans la délégation de compétence logement signée en 2005 par l'État et la Ville. Le PLU, approuvé en juin 2006, a repris cet objectif comme un minimum devant tendre progressivement vers 4 500. D'ailleurs, depuis cette date, un objectif global de financement de 30 000 logements sociaux a été arrêté pour la période 2001-2007.

La Ville de Paris entend ainsi respecter à l'horizon 2020 l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dite SRU, qui prévoit un seuil minimum de 20 % de logements sociaux dans les communes de l'agglomération francilienne.

L'objet de cette étude est d'examiner les modalités de réalisation de cet objectif, en envisageant les différentes voies possibles pour la création de logements sociaux¹ et leur potentiel en termes quantitatifs.

Il s'agit d'abord d'estimer le nombre de logements sociaux qui seront construits dans les opérations publiques d'aménagement. Cela concerne notamment l'opération des Batignolles, Paris-Nord-Est et Paris Rive Gauche, mais aussi de nombreuses autres opérations moins importantes d'ores et déjà décidées.

Un exercice de constructibilité de même nature est proposé pour la centaine d'emplacements réservés par le PLU en faveur de la construction de logements. La part de logements sociaux à construire varie de 25 % à 100 % selon les emplacements, mais la constructibilité globale mérite d'être affinée.

À partir des rythmes globaux de construction attendus ou qui peuvent être prévus pour la période 2006-2020, est évalué le nombre de logements sociaux susceptibles d'être construits dans l'ensemble du secteur diffus par les bailleurs sociaux et par les promoteurs privés en particulier, dans le cadre de l'application des nouvelles dispositions du PLU ou décidées parallèlement : règle dite des 25 % et dispositions concernant les possibilités de dépassement de COS pour la réalisation de logements, notamment sociaux.

Enfin, la création de logements sociaux hors construction neuve constitue un mode qui avait été peu utilisé jusqu'en 2001. Il s'agit d'un outil important dans un tissu déjà très constitué comme l'est celui de Paris. Des exercices proposent des estimations du nombre de logements sociaux qui pourraient être créés tant par acquisition – réhabilitation, que par acquisition conventionnement de 2006 à 2020.

1. La loi SRU donne une définition précise du logement social. Sont considérés comme tels, les logements locatifs bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ; les logements locatifs bénéficiant du prêt locatif à usage social (PLUS) ; les logements locatifs bénéficiant du prêt locatif social (PLS) ; les logements pour personnes âgées, handicapées, étudiants, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et les résidences sociales.

Définitions et précisions méthodologiques

La construction globale de logements de 2006 à 2020

Compte tenu des perspectives en termes d'évolution de la taille moyenne des ménages, de la vacance, de la proportion de résidences principales et du rythme de disparitions de logements par démolition ou regroupement, la Ville de Paris a estimé, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, qu'il est nécessaire de créer en moyenne 3 900 logements (privés et sociaux) par an, par construction de planchers neufs ou par changements de destination sur planchers conservés, pour assurer le maintien de la population.

Ce chiffre de 3 900 correspond à une production nette de 3 500 logements par an, compte tenu des démolitions. Il est supérieur à celui observé depuis 2001. La remontée régulière des rythmes d'autorisations depuis 2002 et l'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2006 du nouveau PLU, qui a mis fin au mécanisme de la double instruction des permis de construire, laissent penser que cette tendance haussière devrait se poursuivre dans les années à venir.

Taille moyenne d'un logement neuf

Dans le cadre de cette étude, la taille moyenne retenue pour un logement est de 80 m² de SHON, ce qui est supérieur à celle de 75 m² prise en compte dans les travaux du SDRIF de 1994. La convention d'équilibre habitat – activités pour Paris 2006 – 2010 est également fondée sur cette taille moyenne de logement.

La lutte contre l'insalubrité et ses conséquences en termes de création de logements sociaux

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité, plus de 1 000 immeubles sont concernés, dont près de 350 sont ou seront l'objet d'une appropriation publique. En 2006, plus des deux tiers de ces immeubles ont déjà été acquis en totalité². Les logements sociaux ainsi créés ont été comptabilisés dans plusieurs chapitres de la présente étude : opération d'aménagement, acquisition – réhabilitation ou construction neuve en secteur diffus. Il a été décidé de ne pas traiter de ces créations dans un chapitre spécifique pour éviter les doubles comptes. Au total, le nombre de logements sociaux créés en une quinzaine d'années après résorption de l'insalubrité devrait se situer entre 2 000 et 3 000 unités.

En outre, depuis 2001, une soixantaine d'hôtels meublés ont été préemptés par la Ville ou acquis à l'amiable pour créer du logement social.

Les transformations de bureaux en logements

Les transformations de bureaux en logements ont été prises en compte dans la présente étude. Dans le cadre des travaux préparatoires à la convention d'équilibre habitat – activités, les surfaces de bureaux susceptibles d'être transformées ont été estimées à 40 000 m² par an. Ces surfaces se trouveront en majorité dans la zone de déficit en logements sociaux à des prix au m² a priori élevés. Il est, par conséquent, probable qu'elles donneront lieu à des opérations réalisées par le secteur privé sur lesquelles s'appliqueraient la règle des 25 % et les dispositifs de « bonus de COS ». Ces transformations sont donc comptabilisées dans les chapitres concernant ces deux modes de production.

Catégories de financement du logement social

PLA-I (prêt locatif aidé d'insertion) : Logements d'intégration pour personnes en difficulté d'insertion. Les ressources de ces ménages doivent être inférieures à 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au PLUS, sauf dérogation préfectorale. Les PLALM et PLATS ont été recensés dans cette catégorie.

2. Dans le cadre des conventions publiques d'aménagement conclues avec la SIEMP et la SEMAVIP

PLUS (prêt locatif à usage social) : Logement social conventionné de droit commun. Le PLUS remplace le PLA depuis 2001.

Les HLM et ILM ont été recensés dans cette catégorie.

PLS (prêt locatif social) : Logements sociaux conventionnés de type intermédiaire. Pour les logements financés en PLS les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %. Les financements PLS permettent, outre la création de logements sociaux familiaux, la création de produits sociaux spécifiques tels que des résidences étudiantes et des structures pour personnes âgées, principalement en EHPAD.

Les logements PLA-I, PLUS, PLS sont pris en compte dans le calcul des quotas de logements sociaux définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000.

Le logement social à Paris

171 502 logements sociaux au 1^{er} janvier 2006, de l'ordre de 61 000 à créer d'ici 2020

Au 1^{er} janvier 2001, Paris comptait 154 314 logements sociaux SRU parmi les 1 150 000 résidences principales parisiennes. La part de logements sociaux atteignant 13,44 %, le déficit en logements sociaux représentait alors plus de 75 000 logements. Depuis cette date, les efforts de création de logements sociaux se sont poursuivis. De 2001 à 2005, 18 622 nouveaux logements sociaux ont été financés à Paris, soit une moyenne de 3 724 par an, dont 4 100 en 2005 et 5 229 en 2006. À titre de référence, de 1995 à 2001, 9 335 logements sociaux avaient été financés, soit une moyenne de 1 550 par an environ.

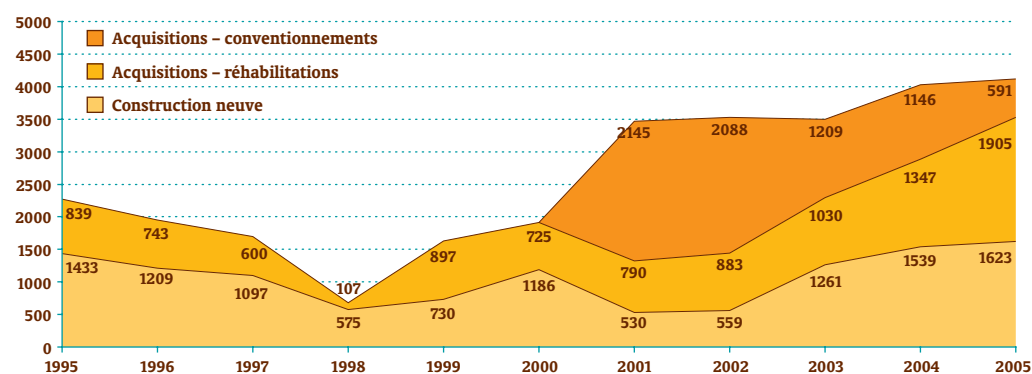
Ainsi, au 1^{er} janvier 2006, la part de logements sociaux était de 14,98 % des résidences principales, représentant 171 502 logements. Atteindre 20 % de logements sociaux comme le préconise la loi SRU signifierait que d'ici 2020, 57 444 logements devraient être créés.

Cependant, dans le cadre des études prospectives faites à l'occasion du PLU, le nombre de logements à créer, par construction ou par changement de destination, a été évalué à 3 900 par an en moyenne. Une partie de ce flux compensera les disparitions concomitantes de logements par démolition ou regroupement, pour une valeur de l'ordre de 2 300 à 2 700 par an, l'autre partie correspondra à l'accroissement net du parc qui pourrait être compris entre 1 200 et 1 600 logements par an, soit 1 000 à 1 300 résidences principales³. Atteindre 20 % de logements sociaux en 2020 suppose dès lors une création de logements sociaux pouvant varier de 60 500 à 61 500.

Construction neuve, acquisition – réhabilitation et acquisition sans travaux lourds, trois sources quasiment équivalentes en nombre de logements sociaux créés de 2001 à 2005

Pour la période 2001 – 2005, la construction neuve représente 30 % de l'ensemble des créations et l'acquisition suivie d'une réhabilitation 32 %. L'acquisition de logements et le conventionnement en logement social ont été le mode de création le plus utilisé lors de cette période : 38 %.

Différents modes de création de logements sociaux financés de 1995 à 2005 : en 2005 40% via la construction neuve et 60% via le conventionnement de logements existants



Source : Ville de Paris

Des logements sociaux très inégalement répartis

La carte des logements sociaux SRU met en évidence leur inégale répartition sur le territoire parisien. Les logements sociaux sont concentrés au Nord, à l'Est, dans une moindre mesure au Sud de la capitale, et, d'une manière générale, en bordure des boulevards des Maréchaux.

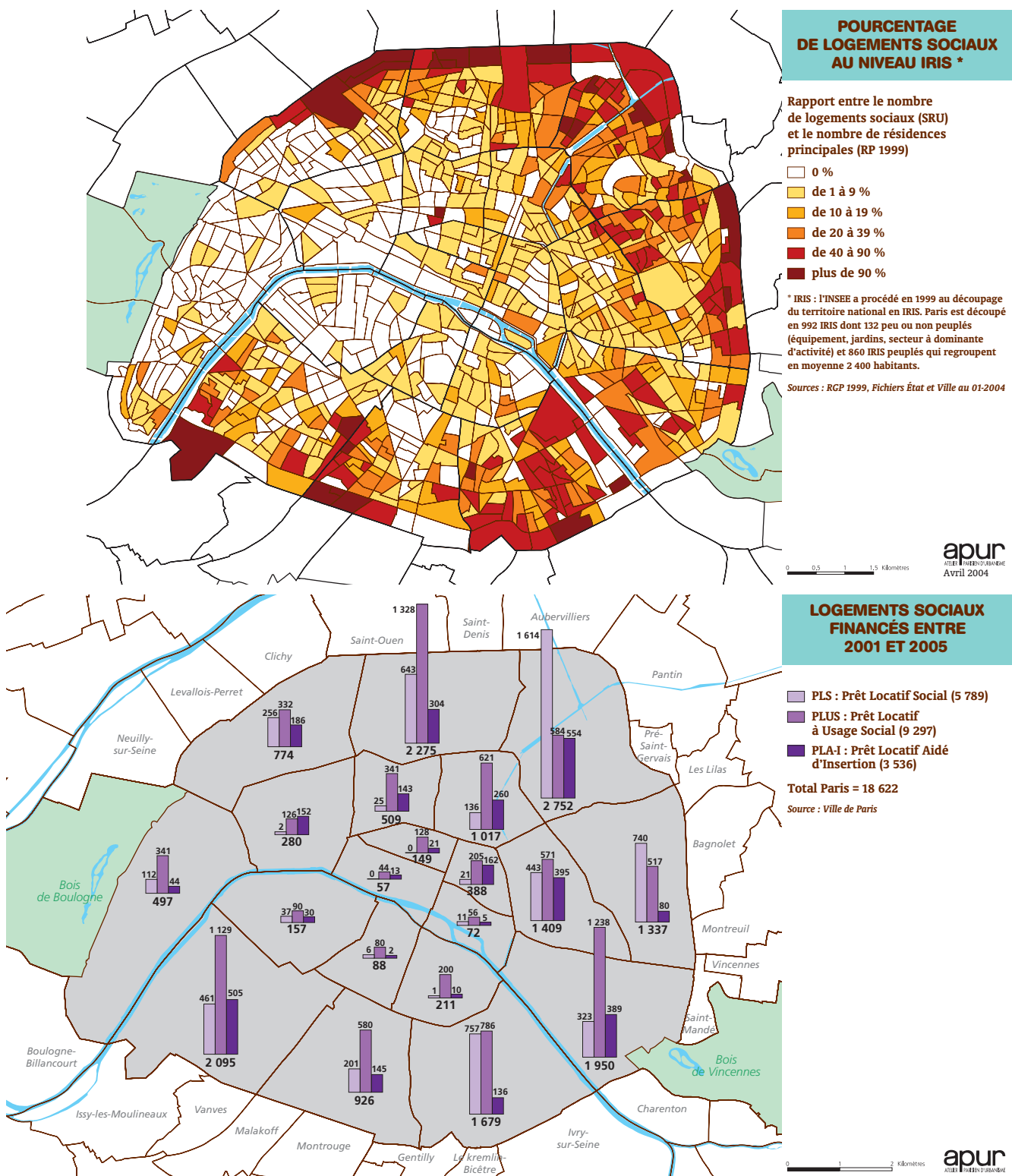
Au Sud, deux zones sont à distinguer. Dans le sud du 13^e arrondissement et au niveau de la ZAC Paris Rive Gauche, la part de logements sociaux avoisine 50 % des résidences principales. Pour le reste de la rive gauche les logements sociaux se trouvent dans les parties sud-ouest des 14^e et 15^e arrondissements.

À l'Est les pourcentages élevés de logements sociaux concernent essentiellement le 19^e arrondissement, le 20^e, les parties nord des 10^e et 11^e et la partie sud du 12^e. Dans les 17^e et 18^e ce sont les îlots situés à proximité du boulevard périphérique qui sont les plus concernés.

3. En s'appuyant sur la part actuelle de ce type de logements dans le parc global, soit 85,3 %.

Au centre et à l'Ouest de Paris il n'existe que très peu de logements sociaux. Dans le 16^e, une large partie du 17^e arrondissement et dans les arrondissements du centre de Paris (du 1^{er} au 4^e, dans les 6^e et le 7^e et dans le 8^e), la proportion de ces logements est très faible et ne dépasse que très rarement 10 % des résidences principales.

Cela étant la volonté de la Ville est de développer le rééquilibrage et la mixité sociale dans les différents quartiers de la Capitale. Ainsi dans les 13^e, 19^e, et 20^e arrondissements qui comptent déjà plus de 20 % de logements sociaux, les opérations financées depuis 2001 comprennent majoritairement des logements de type intermédiaire PLS et pour étudiants. Il s'y ajoute les logements PLA-I ou PLUS issus des secteurs insalubres confiés à la SIEMP et à la SEMAVIP ainsi que des secteurs d'aménagement long-temps laissés en déshérence. À l'inverse environ 13 000 logements sociaux ont été financés depuis 2001 dans les arrondissements comptant moins de 20 % de logements sociaux.



1.1 LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les programmes des opérations d'aménagement (en cours et engagées au niveau des procédures) ont été précisés dans le cadre de la préparation de l'approbation du PLU par Conseil de Paris les 12 et 13 juin 2006. À partir de ces programmes, et du tableau de bord du suivi des opérations d'aménagement de la Direction de l'Urbanisme, un recollement des surfaces et du nombre total de logements et de logements sociaux en particulier, aujourd'hui connus et restant à réaliser, a été effectué.

Au-delà des programmes déjà arrêtés avec précision, des estimations sur les apports de logements sociaux attendus d'opérations dont les programmes ne sont pas encore totalement arrêtés ont été effectuées. Pour ces quelques cas, un ratio de 50 % minimum de la SHON totale de logement actuellement connue a été retenu.

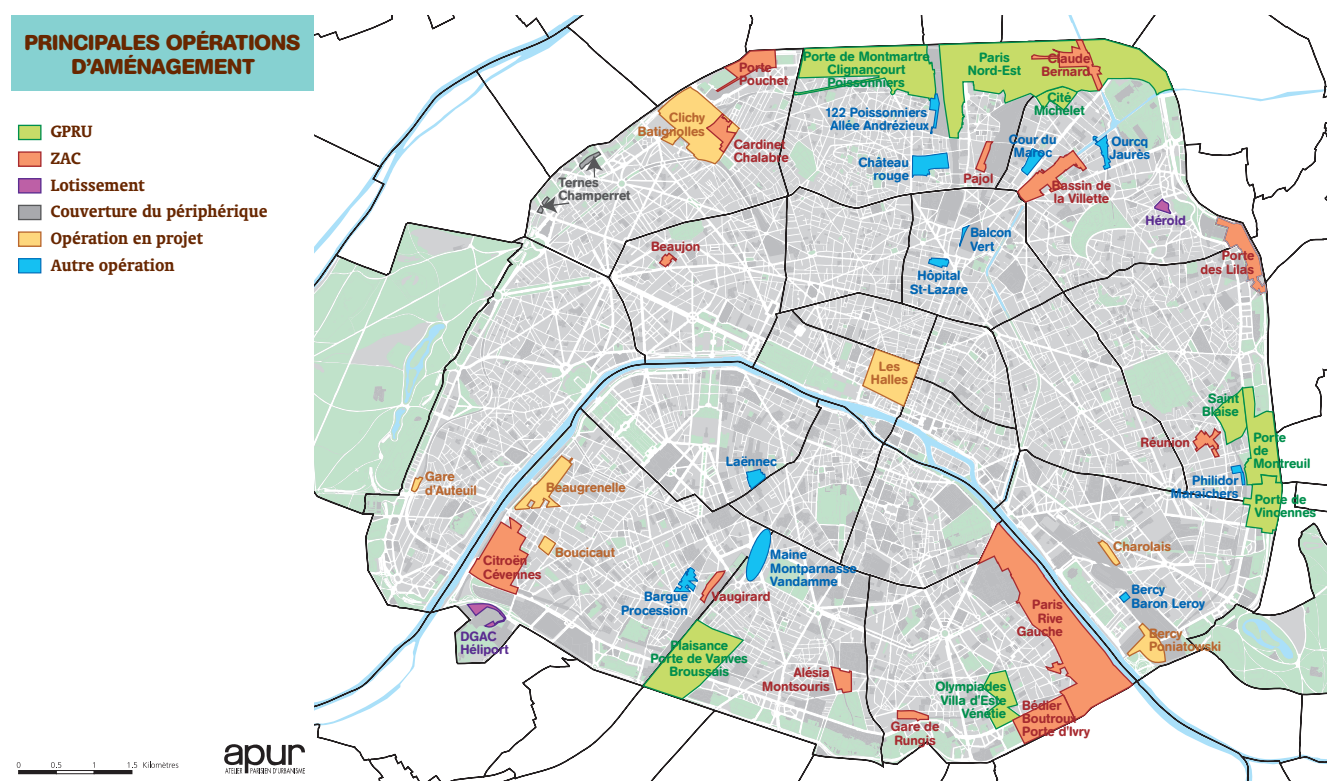
Enfin d'ici à 15 ans d'autres opérations pourront être lancées.

1.1.1 Méthode d'estimation

La Ville de Paris encadre un nombre important d'opérations d'aménagement. Par souci de cohérence le corpus des 43 opérations – les plus importantes – retenu dans le cadre de l'élaboration de la convention relative à l'équilibre habitat-activités pour la période 2006-2010 a été repris dans cet exercice. Il s'agit des ZAC (Paris Rive Gauche, Pajol, Cardinet-Chalabre...), des GPRU (Olympiades, Plaisance – Porte de Vanves...), de périmètres des schémas d'orientation du PLU.

Ces opérations sont principalement réparties dans les arrondissements de la périphérie du nord, de l'est et du sud. Leur taille est variée, certaines sont très étendues, comme la ZAC Paris Rive Gauche (13^e) où il reste de l'ordre de 1160 000 m² de SHON à réaliser tous programmes confondus, d'autres sont nettement moins importantes ou en voie d'achèvement et ne comportent plus qu'un ou quelques programmes à livrer.

4. Promulguée le 1^{er} août 2003



Afin de déterminer le potentiel de logements sociaux pouvant être construits dans ces zones, les fiches de suivi des opérations établies pour chacune d'elles, par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, ont été utilisées, ainsi que les délibérations du Conseil de Paris. Des renseignements complémentaires ont été obtenus directement auprès des chefs de projet de la Direction de l'Urbanisme.

Les ajustements des surfaces et de leur répartition entre les différents types de programmes adoptés pour plusieurs opérations importantes lors de l'approbation du PLU par le Conseil de Paris ont été pris en compte.

● 1.1.2 Constructibilité

En considérant les informations recueillies à la date du 10 juillet 2006, et sur la base de la méthode décrite ci-dessus, il serait possible de réaliser, dans l'ensemble des opérations de 2006 à 2020, de l'ordre de 17 400 logements dont 9 600 logements sociaux.

Cela ne constitue qu'une hypothèse de travail, la répartition des surfaces allouées à chaque destination pouvant éventuellement faire l'objet de modifications. Par ailleurs, il convient de souligner que l'hypothèse retenue repose sur la réalisation de l'ensemble de ces programmes, dans leur intégralité, à l'horizon 2020.

Démolitions de logements sociaux prévues dans quatre quartiers de la politique de la ville

Afin d'établir le potentiel de créations nettes, il est nécessaire de tenir compte des démolitions prévues dans le parc social.

La loi Borloo⁴ a fixé les nouveaux objectifs et modes opératoires de la politique de la ville dans le « Programme de Rénovation Urbaine ». Sur le plan national, 200 000 logements sociaux devront être détruits en 5 ans, remplacés et augmentés par la création de 90 000 logements sociaux par an.

À Paris les opérations de reconstruction – démolition concernent cinq secteurs de la politique de la ville : Goutte d'Or et Porte de Montmartre (18^e), Porte Pouchet (17^e), Bédier (13^e) et Saint Blaise (19^e).

Les logements qui y seront démolis de 2006 à 2020 doivent être déduits de l'estimation du nombre de logements sociaux susceptibles d'être créés dans les opérations d'aménagement de 2006 à 2020. Si dans le secteur de la Goutte d'Or, les démolitions ne concernent que des immeubles dégradés du parc privé, dans les quatre autres secteurs, ce sont près 500 logements qui vont être détruits.

Dans le détail les démolitions se répartissent de la manière suivante :

- Bédier : 64 logements, dont la démolition est prévue fin 2007 - début 2008,
- Montmartre : près de 250 logements, dont la démolition est prévue entre 2008 et 2012,
- Pouchet : 140 logements, dont la démolition est prévue après 2012,
- Saint Blaise : 50 logements, dont la démolition est prévue entre 2008 et 2009.

● 1.1.3 Opérations d'aménagement non encore programmées

Dans le cadre des travaux préparatoires à la rédaction de la convention relative à l'équilibre habitat – activités pour Paris établie entre l'État et la Ville de Paris⁵, la possibilité de mettre en œuvre de nouvelles opérations d'aménagement a été évoquée. Elles pourraient représenter un potentiel supplémentaire d'environ 250 000 m² de SHON pour le logement, dont la moitié au moins serait consacrée au logement social.

Ces nouvelles opérations d'aménagement pourraient être programmées sur des terrains évolutifs, souvent classés encore en zone UGSU au PLU et appartenant en particulier à l'État, aux entreprises ferroviaires, ainsi qu'à d'autres propriétaires comme l'AP-HP, la RATP et les institutionnels publics ou privés. On peut penser ainsi aux abords du faisceau de la Gare de Lyon, à ceux de la gare du Nord, comme les terrains Ordener, à différents terrains du Ministère de la Défense ou encore à ceux de l'hôpital Saint Vincent de Paul.

Les résultats des trois premières lignes du tableau ne sont pas présentés sous forme de fourchette dans la mesure où il s'agit d'opérations dont la programmation est maîtrisée. Toutefois cette programmation pourrait éventuellement connaître des ajustements en faveur du logement social dans les années à venir si le besoin s'en faisait sentir.

5. Approuvée en Conseil de Paris
en octobre 2006

Opérations d'aménagement	Logements sociaux créés			
	de 2006 - 2020		par an de 2006 à 2020	
	de	à	de	à
Logements programmés	9 600	9 600	640	640
Logements sociaux démolis	500	500	30	30
Total logements programmés (création nette)	9 100	9 100	610	610
Logements dans des opérations d'aménagement non encore programmées	750	1 500	50	100

1.2 LA CONSTRUCTION EN SECTEUR DIFFUS

● 1.2.1 LES RÉSERVES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme parisien utilise des possibilités nouvelles ouvertes par la loi SRU en vue de la création de servitudes visant à réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements, d'équipements, de voies, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ces servitudes établies en vertu de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme s'ajoutent au mécanisme traditionnel d'emplacements réservés régi par les dispositions de l'article L. 123-1-8 du même code. L'application de cette législation a conduit la Ville à traiter de manière spécifique un certain nombre de terrains susceptibles de faire l'objet d'évolutions et situés en dehors des périmètres d'aménagement.

Les réserves instituées au bénéfice du logement et du logement social en particulier sont au nombre de 107. La liste de ces réserves et leur destination figurent dans les annexes du règlement du PLU.

Sélection des emplacements

Ces 107 réserves sont situées dans les territoires les moins pourvus en logements sociaux et sont donc quasi absentes dans le Nord et l'Est de Paris. Elles sont plus importantes à l'Ouest, en particulier dans le 15^e arrondissement où il existe un nombre relativement élevé d'opportunités de terrains mutables appartenant à des propriétaires institutionnels.

Il convient aussi de noter que la liste des réserves ainsi constituée a été ciblée essentiellement sur des terrains évolutifs, appartenant soit à des institutionnels, soit à des propriétaires uniques, sur lesquels des opérations de construction de logements sociaux auront une forte probabilité d'être réalisées à court ou moyen terme. 50 % de ces réserves sont d'ores et déjà actives. Certaines pourraient contribuer à la production de logements sociaux dès 2007.

En outre la liste des 107 réserves du PLU approuvé en juin 2006 pourra être complétée par des modifications ultérieures du PLU.

Typologie selon destination

Différents types de servitudes portant sur le logement et le logement social ont été définis et figurent dans le règlement du PLU

- LS 25 %

Sur 6 terrains ciblés, il existe une obligation de réaliser en habitation affectée au logement social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

- L 50 %

6 terrains sont concernés par une obligation de réaliser en habitation, au moins 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et CINASPIC, et d'affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social.

- LS 50 %

Cette servitude concerne 15 terrains et correspond à l'obligation de réaliser en habitation affectée au

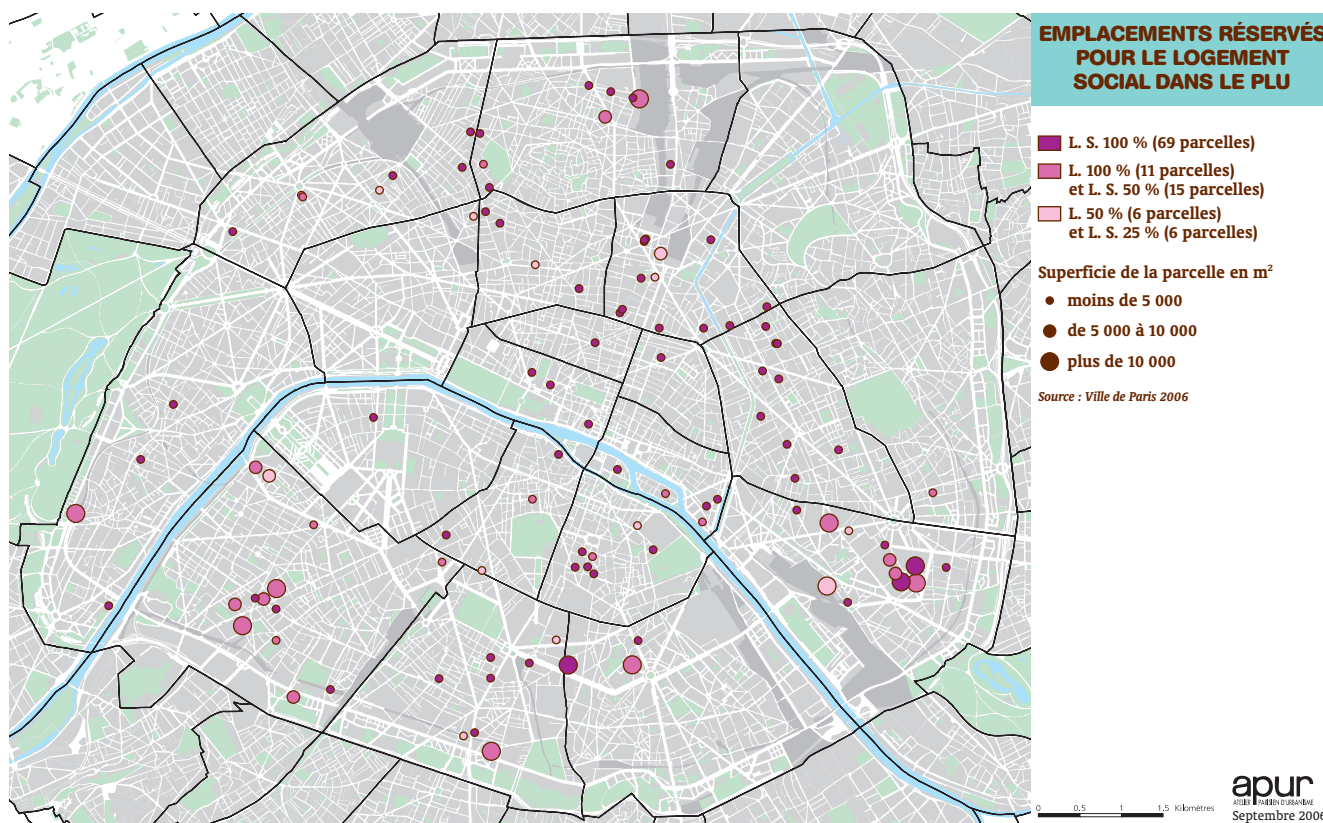
logement social 50 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et CINASPIC.

- L 100 %

11 terrains sont concernés par une obligation de réaliser en habitation, 100 % de la surface hors œuvre nette, hors rez-de-chaussée, sous-sol et CINASPIC et d'affecter au moins 50 % de ce programme d'habitation à du logement social.

- LS 100 %

La majeure partie des réserves sont concernées par cette servitude, soit 69 terrains. Il s'agit d'une obligation de réaliser en habitation, affectée au logement social, 100 % de la surface hors œuvre nette,



hors rez-de-chaussée, sous-sol et CINASPIC.

Ce dispositif de réserves, afin de ne pas porter atteinte à d'autres objectifs poursuivis par le PLU, ne prend pas en compte, dans la SHON soumise à la règle, un certain nombre de surfaces, afin de permettre notamment l'aménagement des locaux situés en rez-de-chaussée pour le commerce, l'artisanat, les services... L'objectif est d'assurer une certaine mixité des fonctions, d'autant que les surfaces en rez-de-chaussée sont en général peu propices à la création de logements de qualité. Dans quelques rares cas les programmes concerneront la réhabilitation de bâtiments existants.

Enfin il faut noter que l'institution de ces emplacements réservés offre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés en contrepartie de la servitude qui leur est imposée (article L. 230-1 du Code de l'urbanisme). Ils peuvent ainsi mettre la Ville en demeure d'acquérir leur terrain. Néanmoins, ces réserves pour le logement n'impliquent pas nécessairement l'acquisition des terrains par la Ville, le propriétaire pouvant répondre de son fait aux exigences stipulées par la réserve.

Constructibilité

Une estimation de la constructibilité en logements sociaux a été effectuée, terrain par terrain. Certaines réserves font d'ores et déjà l'objet de discussions entre la Ville de Paris et leurs propriétaires et leurs potentialités ont été plus aisées à cerner. Pour les autres, les données utilisées correspondent à une constructibilité théorique.

Ainsi, les études de faisabilités produites, en 2004 et 2005, par la Direction de l'Urbanisme et par la Direction du Logement et de l'Habitat, effectuées soit en vue d'un achat ou d'une préemption ou, plus généralement, dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de mesurer la pertinence d'instaurer une ré-

serve sur un terrain donné, ont été utilisées.

Par ailleurs, concernant une vingtaine de terrains, une estimation plus sommaire a été effectuée sur la base de la superficie susceptible a priori d'accueillir de nouvelles constructions, de la densité réglementaire, des principales règles morphologiques, des prescriptions particulières, des autres éléments de programme prévus et du taux de logement social fixé par le PLU.

Au total, les réserves instituées par le PLU pourraient permettre de créer de l'ordre de 4 800 à 5 250 logements sociaux, soit entre 320 et 350 logements sociaux par an pour la période 2006 – 2020. Ce résultat, et surtout son phasage, reposent pour une large part sur la volonté des propriétaires de faire évoluer leur terrain.

Cela dit, d'ores et déjà des négociations ont été engagées dans environ la moitié des cas avec les propriétaires.

Terrains réservés pour le logement social par le P.L.U.	Logements sociaux créés			
	de 2006 - 2020		par an de 2006 à 2020	
	de	à	de	à
Nb de logements	4 800	5 250	320	350

● 1.2.2 La nouvelle « règle des 25 % »

Le PLU de Paris innove en proposant une nouvelle règle encadrant la construction neuve pour favoriser la création de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus.

Ainsi le règlement prescrit que toute opération privée, située à l'intérieur d'une « zone de déficit en logement social » et présentant plus de 800 m² de surface hors œuvre nette de logements, devra consacrer au moins 25 % de cette surface au logement social.

La « zone de déficit en logement social »

Cette zone correspond à la partie du territoire parisien dans laquelle le pourcentage de logements sociaux est inférieur à 20 %.

Pour la définition de cette zone l'analyse et le découpage du territoire ont été effectués sur la base de la nouvelle entité mise en place par l'INSEE pour fournir les informations du recensement dans le respect des libertés individuelles : l'IRIS⁶.

Ont été exclus de cette zone dite de « déficit en logements sociaux » :

- les IRIS dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 20 %,
- les IRIS constituant une zone de transition, c'est-à-dire situés au contact des IRIS dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 20 % et situés dans les quartiers administratifs dont le pourcentage de logements sociaux est supérieur à 20 %. Cette zone est égale à la profondeur d'un IRIS.

La zone de déficit qui concerne 3 834 hectares, est située à l'Ouest et au centre de Paris. Elle couvre pratiquement la totalité des 1^{er}, 2^e, 6^e, 8^e, 9^e et 16^e arrondissements ainsi que l'essentiel des parties hors PSMV des 3^e, 4^e et 7^e et environ les trois-quarts des 5^e et 11^e arrondissements.

D'autres arrondissements, mieux pourvus en logements sociaux sont, quant à eux, partiellement (autour de 50 %) compris dans la zone de déficit. Il s'agit des 10^e, 12^e, 15^e, 17^e arrondissements.

Enfin, les autres arrondissements, comportant déjà une proportion importante de logements sociaux, ne sont que très marginalement inclus dans cette zone : 30 % du 18^e et du 14^e, 7 % du 20^e, 6 % du 13^e arrondissement. Le 19^e arrondissement est entièrement à l'écart de la zone.

Évaluation réalisée avant l'adoption du PLU

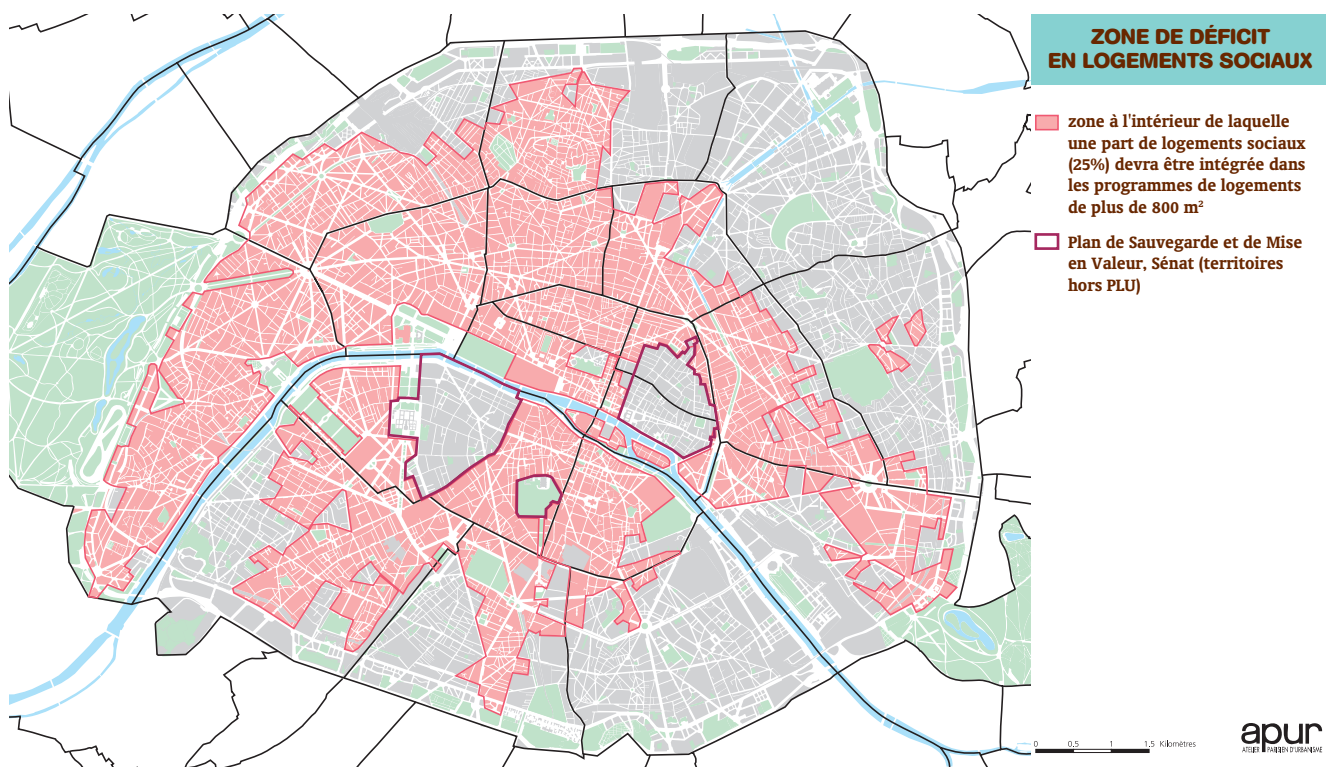
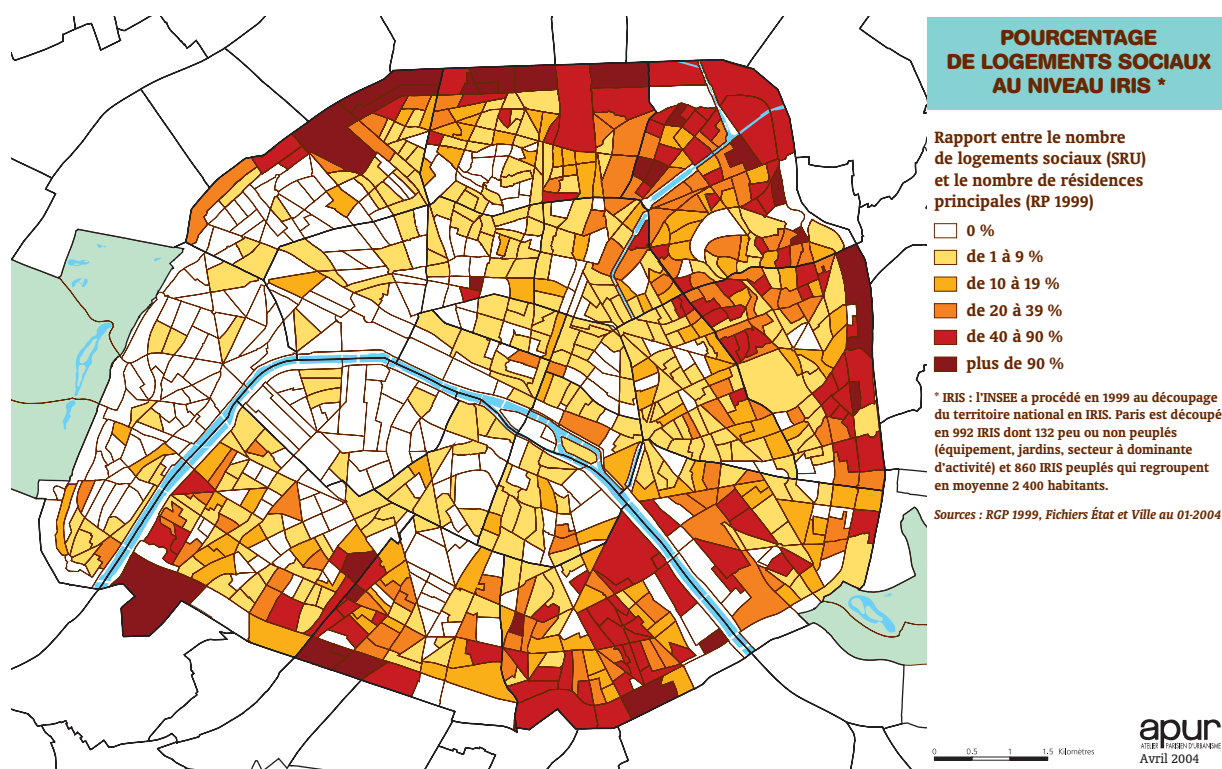
En amont de l'arrêt du PLU en janvier 2005, une étude a été réalisée pour établir une estimation du nombre de logements sociaux que la future « règle des 25 % » pourrait permettre de créer. Cet exercice se fondait sur l'exploitation des permis de construire délivrés de 1993 à 2003 (hors zones d'aménagement). La méthode de calcul consistait à rapporter le nombre annuel moyen de logements ainsi créés entre 1993 et 2002 à la part de chaque arrondissement situé dans la zone de déficit. À ce résultat

6. IRIS : îlots regroupés pour l'information statistique (IRIS). Ce sont les briques de base retenues par l'INSEE en matière de diffusion de données locales.

tat était appliquée la règle des 25 %. En prenant en compte les opérations offrant une SHON de plus de 1000 m² situées dans la zone de déficit en logements sociaux, il était possible de créer environ 265 logements sociaux par an. En abaissant la taille minimale⁷ des programmes pris en compte à 800 m² et en reproduisant le même calcul, portant sur la période 1993 – 2002, la création de logements sociaux ressortait à 290 logements par an.

Compte tenu de l'objectif de production de 3900 logements sociaux et privés par an que la Ville s'est fixé pour maintenir sa population, un nouveau mode de calcul a été retenu dans cette étude pour estimer la part de logements sociaux susceptibles d'être créés par « la règle des 25 % ».

7. La taille minimale des parcelles sur lesquelles s'applique la « règle des 25 % » a été abaissée de 1000 à 800 m² de SHON par voie d'amendement lors de l'approbation du PLU en juin 2006.



Estimation actualisée

L'application de la règle des 25 % de logements sociaux vise les constructions ou réhabilitations développant plus de 800 m² de SHON consacrée au logement situées à l'intérieur de la zone de déficit en logements sociaux.

Cette règle ne concerne pas les opérations d'aménagement pour lesquelles le nombre de logements sociaux est défini dans le cadre du programme. Il en est de même pour les réserves pour le logement social inscrites au PLU dont la part de logement sociaux est définie par rapport au programme total. Par contre elle s'applique aux programmes de logements non sociaux susceptibles d'être créés sur ces réserves.

Sur ces bases, l'estimation du nombre de logements susceptibles d'être créés par la règle des 25 % a été effectuée selon la méthode et les calculs suivants :

Compte tenu de la production attendue de logements toutes catégories confondues dans les opérations d'aménagement et dans les réserves estimée de l'ordre de 1500 à 1600 par an, il devrait être réalisé entre 2300 et 2400 logements par an sur le reste du territoire ($3900 - 1600 = 2300$ et $3900 - 1500 = 2400$).

Le nombre de ces logements situés à l'intérieur de la zone de déficit en logement social devrait, sur la base de la superficie couverte par ce territoire (60 % de la Zone Urbaine Générale hors opérations d'aménagement), correspondre à une fourchette comprise entre 1380 et 1440.

À l'intérieur de ce territoire, la part de logements privés réalisés entre 1990 et 2005 a été de 78 % de l'ensemble de la production de logement. L'application de ce ratio situerait le nombre de logements privés susceptibles d'être produits dans la zone de déficit entre 1075 et 1120.

La surface créée dans les opérations de logement comportant plus de 800 m² de SHON a représenté sur la période de référence retenue (1990 – 2005) de l'ordre de 86 % de la surface totale de logements réalisée par le secteur privé. Par conséquent en appliquant un abattement de 14 % pour tenir compte du seuil d'application de la règle (800 m²), le nombre de logements privés susceptibles d'être produits dans la zone de déficit pourrait être compris entre 925 et 965.

La part de logements sociaux produits étant de 25 %, le nombre de logements ainsi créés se situerait donc entre 230 et 240 logements.

Logements sociaux construits dans le cadre d'opérations mixtes avant 2006

Un constat a pu être fait grâce à l'analyse des permis de construire accordés de 2002 à 2006, en secteur diffus, pour des opérations mixtes, réalisées par des opérateurs privés. Durant cette période, 44 opérations mixtes ont été engagées (certaines sont prévues, en cours de négociation ou ont déjà un permis de construire déposé ou accordé). Ces opérations ont permis ou vont permettre de réaliser 728 logements sociaux, soit 146 logements sociaux par an entre 2002 et 2006. Ce chiffre, obtenu alors qu'il s'agissait d'un accord à trouver avec les opérateurs, constitue sans doute un seuil très en dessous de ce qu'il est possible d'attendre d'une disposition réglementaire.

"règle des 25%"	Logements sociaux créés			
	de 2006 - 2020		par an de 2006 à 2020	
	de	à	de	à
Nb de logements	3 450	3 600	230	240

● 1.2.3 Logement social et dépassement du COS

Lors de sa session du 12 juin 2006, le Conseil de Paris, simultanément à l'approbation du PLU, a décidé la mise en application de deux articles du Code de l'Urbanisme offrant la possibilité d'un surcroît de densité de 20 % par dépassement du COS en cas de construction d'une part de logements sociaux (article L.127.1) et d'autre part de bâtiments respectant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (article L.128.1). Concernant cette se-

conde possibilité, la parution du décret d'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme qui précisera les critères à respecter pour bénéficier de ce dépassement de COS est prévu pour la fin de l'année 2006.

D'ores et déjà, lors de l'approbation du PLU par le Conseil de Paris un vœu a été émis pour que les surfaces créées par l'application de l'article L.128.1 soient affectées au logement social et aux logements à loyers maîtrisés. Il est donc apparu opportun dans le cadre de cette étude de tenir compte des possibilités offertes par les deux articles du code de l'Urbanisme.

Il s'agit par conséquent d'évaluer la constructibilité potentielle liée à cette double possibilité, dont le champ d'application est toute opération de construction ou de réhabilitation lourde où le COS s'applique. Pour faire cette évaluation, il a été nécessaire de distinguer la situation des parcelles dont le COS est actuellement inférieur à 3 (COS de droit) et celles où il est supérieur (COS de fait).

Parcelles évoluant en COS de droit

Les parcelles, dont le COS actuel est inférieur à 3, représentent 26 % de l'ensemble des terrains de la zone UG du PLU et environ 36 % de la superficie de cette zone.

Pour établir le champ potentiel de ce dépassement de COS, n'ont été prises en considération que les parcelles, dont la profondeur est inférieure à 25 m, bordées par des voies de plus de 10 m de large. En effet, les études ont montré que la densité réglementaire de 3 limitait la constructibilité des parcelles de faible profondeur par rapport aux possibilités offertes par les autres règles, morphologiques notamment. Au contraire, au-delà de 25 m de profondeur, la combinaison des règles morphologiques et du COS de 3 conduit à ce que le surcroît potentiel de constructibilité décroisse, disparaisse, puis devienne négatif. Autrement dit, les règles morphologiques et celles relatives aux exigences en matière d'espaces libres ne permettent pas en général d'atteindre le COS de 3 sur les parcelles de grande profondeur. Dans ces conditions, les possibilités de dépassement de densité deviennent fréquemment inexistantes.

Les parcelles situées le long de voies de moins de 10 m de largeur n'ont pas été retenues pour des questions environnementales. La densification des constructions le long de ces voies peu larges, qui conduirait le plus souvent à des bâtiments plus élevés en bordure de rue, n'apparaît pas souhaitable.

Les 8 900 parcelles d'une profondeur inférieure à 25 m représentent une superficie de près de 3 millions de m². Les parcelles bordées par les voies de faible largeur conduisent à un abattement d'environ 440 000 m².

Les parcelles objet de prescriptions localisées, comme les EVP, les protections patrimoniales, les filets de hauteurs, les cours protégées... représentent un abattement supplémentaire d'environ 675 000 m².

Pour simuler une évolution des parcelles restantes, il est apparu prudent de baser le calcul sur une fourchette comprise entre un COS minimum de 3,3 et un COS maximum de 3,6.

On obtient le potentiel de constructibilité supplémentaire qu'apporterait le dépassement de COS, en calculant la différence entre la surface de logements construite grâce à des COS de 3,3 et 3,6 et le COS de 3 prévu au PLU. Sur ces bases, le surcroît de constructibilité est compris entre 548 000 m² et 1 095 000 m² de surface.

Estimation du surcroît de constructibilité sur les parcelles évoluant en COS de droit

Surface des parcelles d'une profondeur inférieure à 25m av COS < 3		2 942 300
Abattement pour les voies inférieures à 10m	- 15%	- 441 000
Abattement pour les prescriptions localisées	- 27%	- 675 000
Surface des parcelles après abattements		1 826 000
Application du COS	3	5 478 000
Hypothèse basse	3,3	6 025 800
Surcroît de constructibilité		547 800
Hypothèse haute	3,6	6 573 600
Surcroît de constructibilité		1 095 000

Parcelles évoluant en COS de fait

Les parcelles, dont le COS actuel est supérieur à 3, représentent 74 % des parcelles de la zone UG du PLU, soit environ 64 % du territoire. Pour ces parcelles, il existe également une marge de constructibilité offerte entre la densité existante et celle autorisée par les règles morphologiques.

Toutefois, certaines parcelles ayant déjà une densité nettement supérieure au COS de droit, il paraît préférable de limiter le champ théorique d'application du bonus de COS à celles dont le COS est compris entre 3 et 3,3.

Pour calculer le surcroît théorique de constructibilité sur ces parcelles, la démarche est la même que celle appliquée aux terrains évoluant en COS de droit, c'est-à-dire que l'on considère les parcelles dont la profondeur est inférieure à 25 m, situées le long de voies supérieures à 10 m et non concernées par des prescriptions localisées.

Considérant que les parcelles d'une profondeur inférieure à 25 m avec un COS compris entre 3 et 3,3 couvrent 724 000 m² et qu'il faut en exclure 275 000 m² en raison de divers abattements, il serait possible d'appliquer un dépassement de COS sur une surface de 450 000 m².

Avec une hypothèse de densification comprise entre 3,15⁸ et 3,6, le surcroît de constructibilité serait de 200 000 m² environ.

Estimation du surcroît de constructibilité sur les parcelles évoluant en COS de fait

Surface des parcelles d'une profondeur inférieure à 25m avec COS compris entre 3 et 3,3		724 000
Abattement pour les voies inférieures à 10m	- 15%	109 000
Abattement pour les prescriptions localisées	- 27%	166 000
Surface d'application du dépassement		449 000
Application du COS moyen pour ces parcelles en COS de 3 à 3,3	3,15	1 416 000
Dépassement maximum	3,6	1 618 000
Surcroît de constructibilité		202 000

Estimation

Au total, les dépassements de COS pourraient permettre un réel surcroît de constructibilité. Ils constituent un dispositif particulièrement favorable aux petites parcelles et donc aux petites opérations qui, dans la sphère sociale, sont les plus difficiles à équilibrer financièrement. Ce dispositif pourrait aussi être l'occasion pour ces petites parcelles d'atteindre ou de dépasser le COS de 3 et de contribuer à des projets architecturaux, mieux intégrés dans le paysage urbain.

Cependant, ces bonus ne devraient pas toujours atteindre 20 % des surfaces construites comme cela est juridiquement possible.

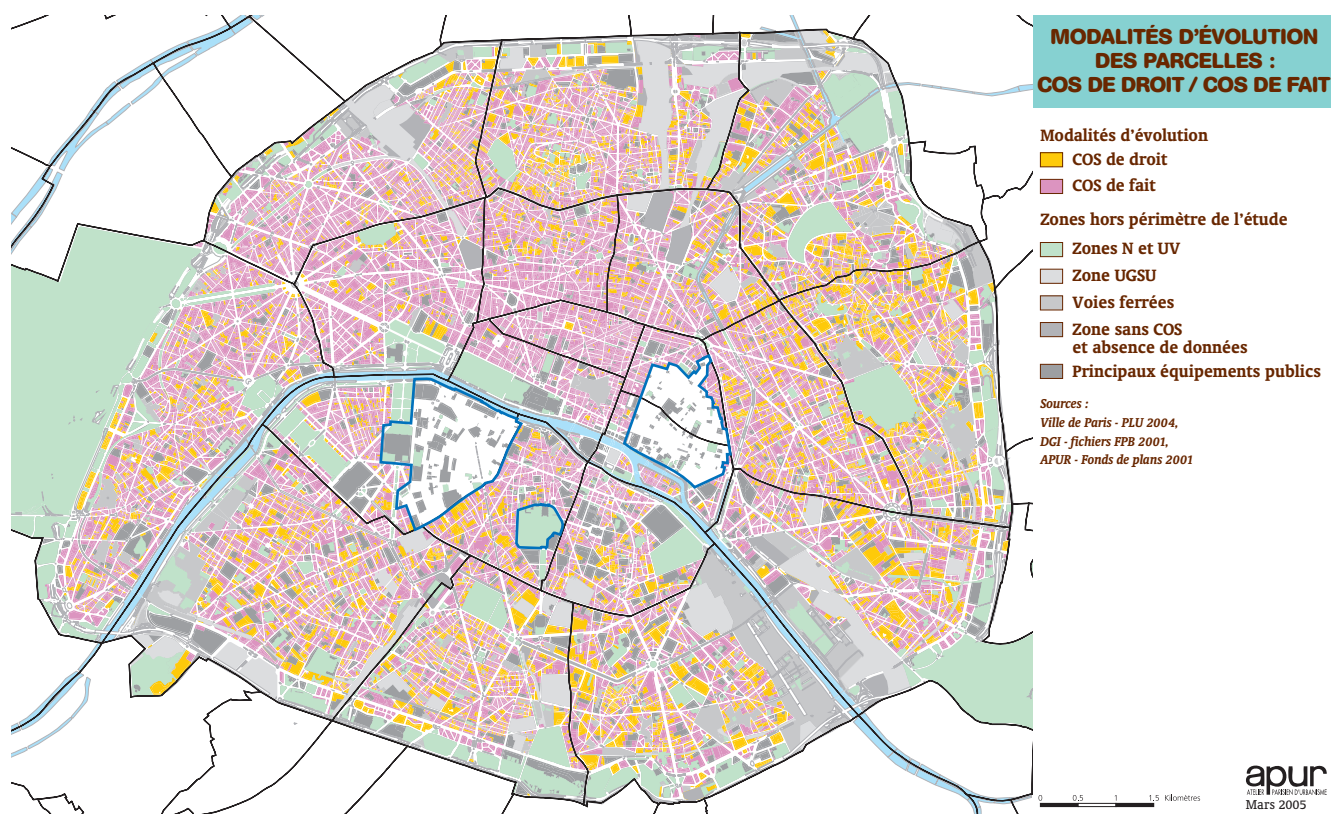
En effet, si toutes les parcelles de COS inférieur à 3 mutaient pour atteindre le COS réglementaire de 3, la constructibilité atteinte serait de l'ordre de 10 630 000 m² auxquels il conviendrait de soustraire 2 870 000 m² pour tenir compte de l'abattement de 27 % pour les prescriptions localisées, soit un solde de 7 760 000 m².

Or, en s'appuyant sur les calculs cités ci-dessus, en cas de dépassement, le surcroît de constructibilité pour les parcelles évoluant en COS de droit se situe entre 0,55 et 1 million de m², soit entre 7 et 14 % du surcroît de constructibilité totale (7 760 000 m²).

Il convient d'y ajouter le surcroît théorique de constructibilité pour les parcelles susceptibles d'évoluer en COS de fait qui représente environ 202 000 m². Par conséquent, de l'ordre de 10 à 17 % de surface supplémentaire pourraient être créés grâce à la règle de dépassement de COS.

Comme cela a déjà été rappelé, les analyses réalisées dans le cadre de la préparation du PLU aboutissent à une moyenne de 3 900 logements créés par an, par construction de planchers neufs ou par changement de destination sur planchers conservés. Pour obtenir une estimation de la construction de logements de 2006 à 2020, il est nécessaire de déduire de cette moyenne de 3 900 nouveaux logements, les logements issus des opérations d'aménagement hors COS pour lesquelles le dépassement

8. C'est-à-dire le COS moyen des parcelles évoluant avec un COS compris entre 3 et 3,3.



n'a pas de fondement. Ainsi le champ d'application des nouveaux dispositifs de bonus de COS correspond à une création de 2740 logements annuels en moyenne (3900 -1160 dans les opérations d'aménagement).

En appliquant à ce total les ratios calculés ci-dessus (entre 10 et 17 %), on obtient de 4 050 à 7 050 nouveaux logements susceptibles d'être créés entre 2006 et 2020 par ces dispositifs de dépassement de COS, soit une moyenne comprise entre 270 et 470 logements par an.

La destination des surfaces en dépassement de COS en cas de construction de logements sociaux, est d'ores et déjà connue. Ce bonus sera consacré en totalité au logement social. En attendant le décret d'application, l'hypothèse est faite que le dépassement de COS en cas de respect des critères de performance énergétique et d'équipement en production d'énergie renouvelable pourrait être affecté au logement social à hauteur de 30 à 70 %.

Ainsi, en considérant que la constructibilité des deux dispositifs de « bonus de COS » est équivalente, le nombre de logements sociaux susceptibles d'être construits par ce biais serait compris entre 180 et 400.

Surcroît de densité par dépassement de COS	Logements sociaux créés			
	de 2006 - 2020		par an de 2006 à 2020	
	de	à	de	à
Logements	4 050	7 050	270	470
dont logements sociaux	2 700	5 850	180	390

● 1.2.4 La construction sociale en secteur diffus hors réserves

Il existe enfin des opérations de construction neuve en secteur diffus, qui sont consacrées en totalité au logement social. Ces opérations sont souvent le fruit de la volonté conjuguée de la Ville et de ses bailleurs, la Ville acquérant alors des terrains pour les céder aux bailleurs à des conditions privilégiées. Sur la base des rythmes de constructions de logements et de la part de la construction sociale observées de 1995 à 2005, une estimation des créations de logements sociaux a été réalisée.

Les estimations globales de création de logements pour la période 2006 – 2020 sont de 3 900 nouveaux logements chaque année. Parmi ces logements, les calculs présentés dans cette étude permettent d'estimer qu'entre 2 310 et 2 340 logements seront construits en secteurs d'aménagement programmé

(opérations d'aménagement et emplacements réservés). Par soustraction la construction en secteur diffus devrait donc représenter entre 1560 et 1590 logements par an de 2006 à 2020.

Au cours de la période 1990 – 2005, la construction de logements sociaux a représenté en moyenne 22 % de l'ensemble de la construction réalisée⁹.

Si l'on applique la part représentée par le logement social au nombre de logements sociaux susceptibles d'être construits en secteur diffus entre 2006 et 2020, on obtient un résultat de l'ordre de 510 logements annuels, soit 7 650 logements de 2006 à 2020.

Ce résultat comprend les logements sociaux construits dans les 30 opérations d'aménagement d'initiative municipale dites en secteur diffus pour lesquelles la programmation en logements sociaux est connue ou a pu être estimée. Ces 30 opérations représentent un potentiel d'environ 130 logements sociaux supplémentaires tous les ans de 2006 à 2020.

Construction sociale en secteur diffus	Logements sociaux créés			
	de 2006 - 2020		par an de 2006 à 2020	
	de	à	de	à
Nb logements en secteur diffus	5 700	5 700	380	380
Nb de logements en opération programmées (30 opérations)	1 950	1 950	130	130
Total logements en secteur diffus	7 650	7 650	510	510

9. Pourcentage obtenu en rapportant le nombre de logements sociaux SRU autorisés de 1990 à 2005 au nombre total de logements autorisés de 1990 à 2005 (source : Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris).

2.1 LES ACQUISITIONS

Créer des logements sociaux par acquisition présente deux avantages. Dans la plupart des cas, les logements sociaux peuvent être créés dans un délai relativement court, généralement inférieur à deux ans. Cela permet également de cibler les lieux de créations de logements sociaux : 77 % des acquisitions réalisées par préemption depuis 2001 concernent des logements situés dans des arrondissements comprenant moins de 20 % de logements sociaux.

Ces deux raisons expliquent que la Ville et les bailleurs sociaux ont eu largement recours à ce mode de création depuis 2001. En outre, il s'agit d'un outil permettant de lutter contre les ventes à la découpe en maintenant les ménages dans les immeubles le plus souvent partiellement occupés.

Les bilans chiffrés réalisés par le Bureau de la Programmation du Logement Social de la Ville de Paris, pour la période 1995 – 2005, ont servi de base à une simulation des logements sociaux susceptibles d'être créés de 2006 à 2020 par acquisition publique.

Jusqu'en 2000, le financement d'opérations réalisées à partir de l'acquisition d'immeubles existants construits depuis au moins vingt ans était soumis à la condition réglementaire que les travaux représentent au moins 20 % du prix de revient total. Un décret du 18 avril 2001 a supprimé cette proportion minimale de travaux et a permis d'ouvrir largement les financements pour la réalisation de logements sociaux à l'acquisition d'immeubles locatifs nécessitant peu de travaux et dont les locataires en place peuvent être maintenus dans les lieux.

Depuis lors, deux modes de création du logement social sont distingués : l'acquisition-réhabilitation pour les opérations portant sur l'acquisition d'un immeuble existant accompagnée de travaux d'amélioration représentant au moins 20 % du prix de revient total ; et l'acquisition-conventionnement (ou l'acquisition sans travaux) pour les opérations portant sur l'acquisition d'un immeuble existant sans travaux d'amélioration ou avec des travaux d'amélioration représentant moins de 20 % du prix de revient total. Dans ces immeubles, les locataires sont maintenus en place à l'occasion du conventionnement, leurs logements ne pouvant être immédiatement proposés à de nouveaux locataires.

Les exercices proposés sont basés sur l'analyse du nombre de logements agréés et non mis en chantier. En effet, les statistiques de logements agréés reflètent assez nettement les orientations de la municipalité : le décalage temporel entre la décision d'intervention et sa prise en compte statistique est plus réduit que si l'on s'appuie sur le nombre de logements mis en chantier. Par ailleurs, la nature de ces interventions (délais courts, aléas peu importants à partir de la décision de financement...) n'oblige pas à la même prudence que pour la construction neuve, pour laquelle les projections ont été réalisées à partir des logements mis en chantier.

● 2.1.1 Nombre d'acquisitions – réhabilitations et acquisitions – conventionnement de 1995 à 2005

Près de 10 000 logements créés par acquisition – réhabilitation de 1995 à 2005

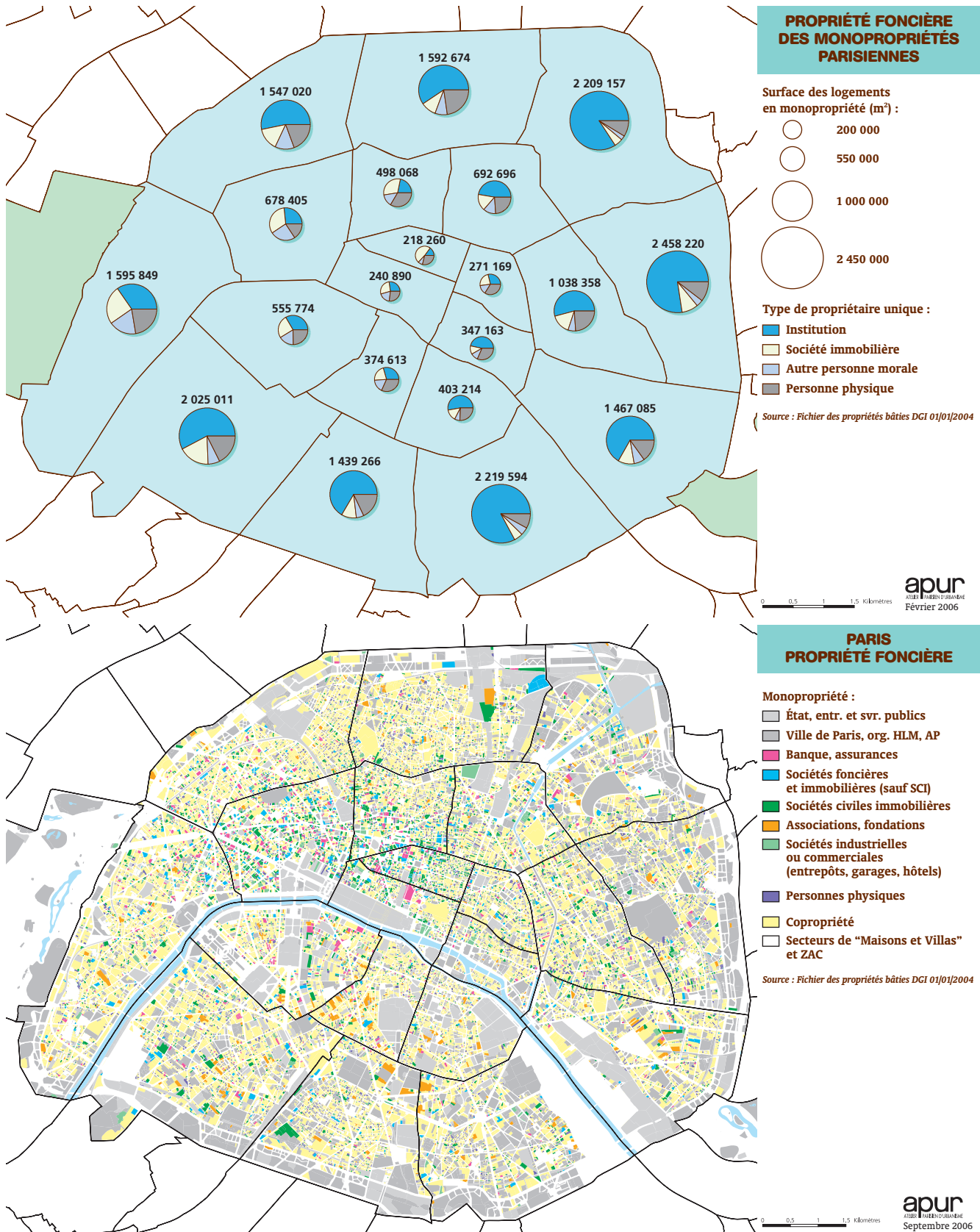
Les acquisitions, suivies de réhabilitations, réalisées par les bailleurs sociaux parisiens ces dernières années ont permis de créer un grand nombre de logements sociaux. Et leur nombre est en forte augmentation depuis 2003. De 1995 à 2005, 9 806 logements ont été agréés de cette manière à Paris.

De 1995 à 2005, la moyenne annuelle des logements agréés est de 891 logements. Lors des quatre dernières années, le rythme de financement s'est même accéléré : 1 280 nouveaux logements sociaux ont été agréés chaque année, soit 400 logements de plus par an par rapport à l'ensemble de la période observée.

Plus de 7 000 logements créés par acquisition – conventionnement de 2001 à 2005

Les acquisitions – conventionnement sont aussi une source importante de création de logements sociaux. Depuis 2001, 7 255 logements ont été agréés.

Le rythme de création de logements par acquisitions – conventionnement n'est pas linéaire. Même si 1 450 logements ont été financés chaque année depuis 2001, les résultats annuels de ce mode de réalisation de logements sont relativement hétérogènes, oscillant entre 600 et 2 145 logements.



● 2.1.2 Perspectives

Les monopropriétés sont la principale source des acquisitions publiques. À Paris, au 1^{er} janvier 2004, plus de 11 000 parcelles appartiennent toujours à des particuliers et plus de 4 000 parcelles à des SCI.

Les propriétaires d'immeubles entiers à Paris

Type propriétaire		Parcelles cadastrales		Logements		Surface des logements	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
Personne morale publique	Etat et assimilés	2 026	7%	12 887	3%	844 335	4%
	Ville, SEM, HLM, AP	7 136	23%	198 795	50%	11 077 931	51%
Personne morale privée	Banques, assurances	1 155	4%	16 562	4%	1 135 465	5%
	Sté immo (sauf SCI)	1 284	4%	18 050	5%	1 144 324	5%
	SCI	4 171	13%	35 599	9%	1 931 290	9%
	Associations, fondations	746	2%	9 121	2%	365 154	2%
	Stés indus. ou comm. et entrepôts, garages, hôtels	851	3%	4 862	1%	265 848	1%
	Inconnu	2 377	8%	18 998	5%	1 245 639	6%
	Total personne morale	19 746	64%	314 874	79%	18 009 986	82%
Personne physique		11 126	36%	82 434	21%	3 860 226	18%
Propriétaire inconnu		46	0%	23	0%	2 554	0%
Total monopropriétés		30 918	100%	397 331	100%	21 872 766	100%

Source : Fichier des propriétés bâties DGI 01/01/2004

Depuis 2001, la Ville de Paris a développé une politique d'acquisition d'immeubles en monopropriété. Or, ce stock tend à diminuer et les transactions sont de plus en plus difficiles à conclure. Et la tendance générale est à une diminution du nombre des immeubles entiers ; ces immeubles constituent une cible privilégiée pour les fonds d'investissement et les marchands de biens, qui les revendent ensuite appartement par appartement.

Selon les données de la Chambre des Notaires, il s'est vendu en moyenne plus de 500 immeubles entiers chaque année à Paris de 2001 à 2004. Depuis 2004, le nombre d'immeubles entiers vendus chaque année augmente, peu, mais de façon régulière : + 3,4 % au 1^{er} trimestre 2006.

Sur les 75 000 parcelles cadastrales¹⁰ parisiennes recensées, 41 % sont des monopropriétés, soit 31 000 parcelles. Elles représentent 400 000 logements et près de 22 millions de m² de surface habitable.

D'un arrondissement à l'autre, la part des immeubles en monopropriété appartenant à des particuliers varie. Du 1^{er} au 12^e arrondissement, les monopropriétés appartenant à des personnes physiques représentent près du quart des monopropriétés, cette proportion dépassant 25 % dans le centre de la ville. Dans les arrondissements périphériques, les situations sont diverses. La part des monopropriétés appartenant à des personnes physiques avoisine 20 % (voire 25 % dans le 16^e arrondissement) dans le sud ouest, l'ouest et le nord ouest de la capitale, elle est réduite à près de 10 % à l'est (14^e, 19^e et 20^e arrondissement).

Les investisseurs institutionnels (banques et assurances) détiennent 4 % des immeubles en monopropriété et les sociétés immobilières foncières 4 %, alors que plus d'un tiers des immeubles entiers appartiennent à des particuliers. La Ville, pour mener à bien sa politique d'acquisition d'immeubles entiers en vue d'une transformation en logement social, est conduite par conséquent à diversifier ses recherches en ciblant notamment les monopropriétés appartenant à des personnes physiques. Cette démarche pourrait en outre présenter l'avantage d'aller dans le sens d'une meilleure répartition spatiale des logements sociaux. En effet, les immeubles entiers appartenant à des particuliers se situent principalement dans les arrondissements correspondant à la zone de déficit en logement sociaux définie dans le PLU. Si l'on considère les opérations engagées jusqu'ici, 77 % des biens préemptés se situent dans des arrondissements qui comportent moins de 20 % de logements sociaux.

Perspectives de création de logements sociaux

Les résultats observés pour la période récente, tant pour les acquisitions – réhabilitation que pour les acquisitions – conventionnement, se situent à des niveaux élevés. Il s'agit d'une nouvelle voie pour la création de logements sociaux, peu utilisée auparavant et qui a été fortement développée depuis 2001.

10. Exploitation du fichier des propriétés bâties et non bâties de la Direction Générale des Impôts, daté du 1^{er} janvier 2004.

La loi d'Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006 renforce les outils de maîtrise foncière¹¹. Les projections ci-dessous sont présentées à l'aide de fourchettes pour tenir compte des fortes incertitudes liées aux évolutions du marché immobilier parisien.

Pour les acquisitions – réhabilitations, l'hypothèse haute est basée sur une moyenne de 890 nouveaux logements créés chaque année, c'est-à-dire la moyenne annuelle observée pour la période 1995 – 2005. L'hypothèse basse, plus prudente, est basée sur la moyenne annuelle observée de 1995 à 2002, qui est plus faible : 690 nouveaux logements sociaux annuels.

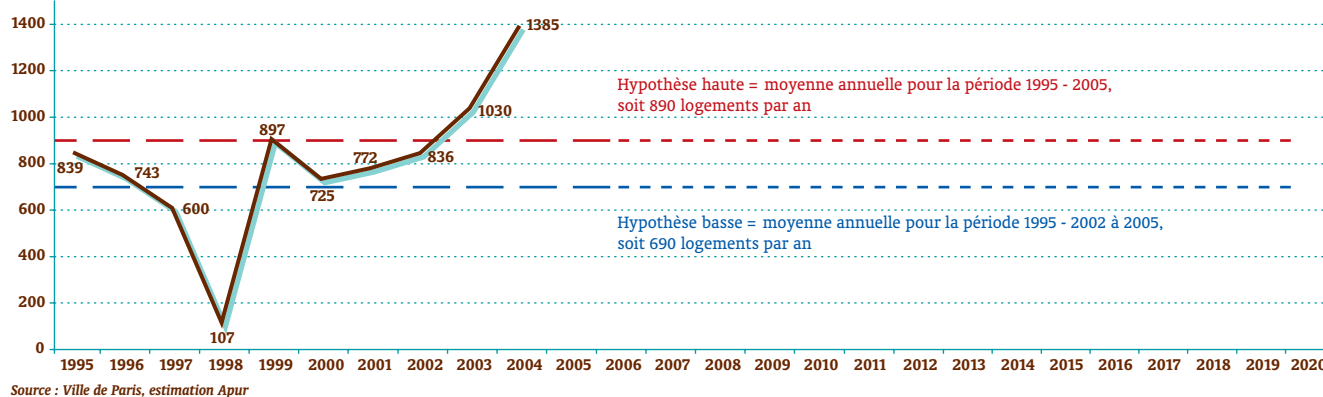
En tenant compte de ces deux hypothèses, les acquisitions – réhabilitations pourraient permettre de créer, de 2006 à 2020, de 10 350 à 13 350 logements sociaux.

Pour les acquisitions – conventionnements, l'hypothèse haute correspond à la moyenne annuelle observée de 2001 à 2005, à savoir 1 450 logements ; l'hypothèse basse correspondant uniquement à la moyenne de ces trois dernières années, à savoir 990 logements. En effet, les résultats enregistrés lors des deux premières années de mise en place du dispositif sont très élevés, en raison d'un important stock d'immeubles en bon état déjà repérés et d'une relance très volontaire des acquisitions par la Ville.

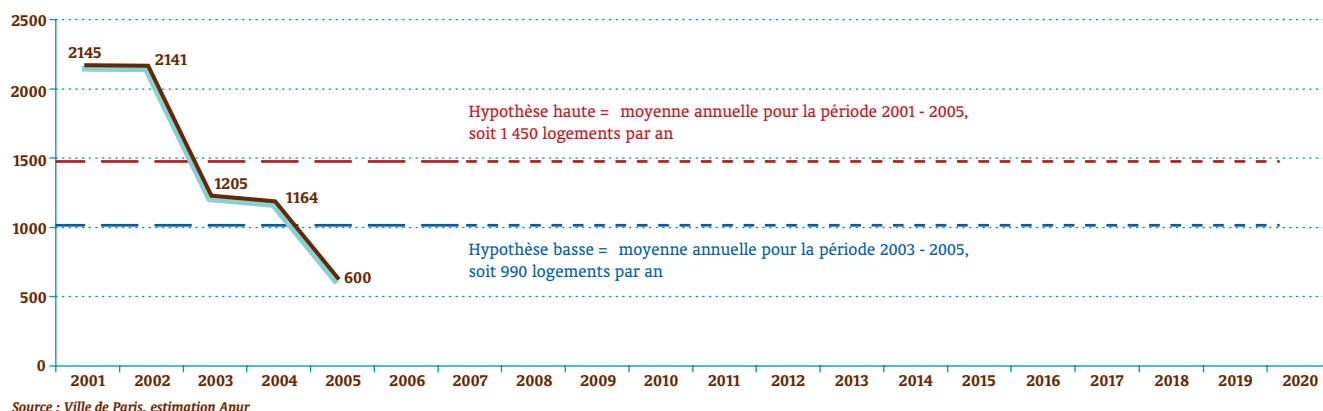
Ainsi pour la période 2006 – 2020, le nombre de logements sociaux susceptibles d'être créés par acquisition – conventionnement pourrait se situer entre 14 850 et 21 750.

11. Le droit de préemption urbain (DPU) et droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sont des outils pré-opérationnels, leur mise en œuvre relève de la commune. Le DPUR permet à la commune – par délibération motivée – d'élargir, sur tout ou partie des secteurs concernés, le champ d'application des biens et des mutations soumis à l'obligation du dépôt de DIA en DPUR.

Les logements sociaux créés par acquisition – réhabilitation (en logements agréés) 1995 à 2005



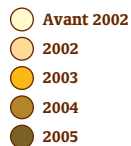
Les logements sociaux créés par acquisition – conventionnements (en logements agréés) 2001 à 2005



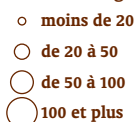
Au total, le nombre de logements sociaux qui pourraient être créés chaque année par acquisition publique pourrait osciller entre 1 700 et 2 340, ce qui représente une production de 2006 à 2020 comprise entre 25 000 et 35 000 logements. Il convient toutefois de noter que ces hypothèses reposent en partie sur les conditions actuelles du marché immobilier. Au cas où il surviendrait un retournement de conjoncture, conduisant nécessairement à une contraction des transactions, ces hypothèses devraient être revues à la baisse.

LOGEMENTS SOCIAUX : ACQUISITIONS - RÉHABILITATIONS (1995-2005)

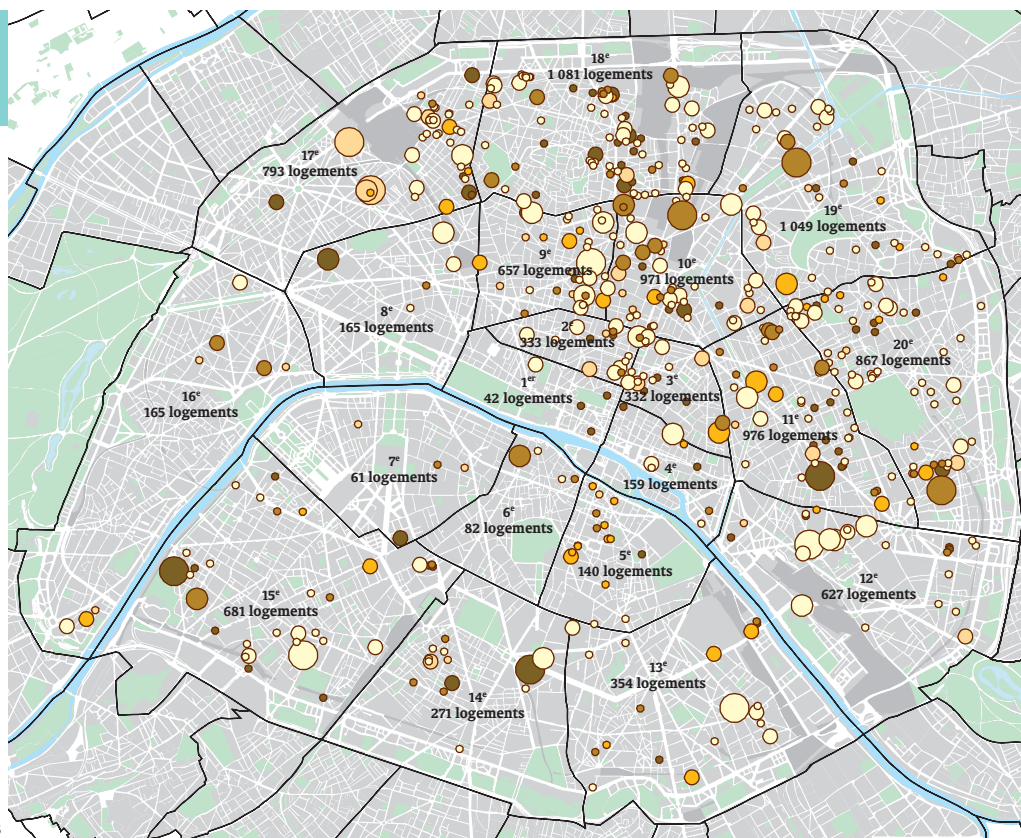
Année de financement :



Nombre de logements :



Source : Ville de Paris 2005



0 0,5 1 1,5 Kilomètres

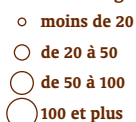
apur
ANALYSE URBAINES
Septembre 2006

LOGEMENTS SOCIAUX : ACQUISITIONS - CONVENTIONNEMENTS (2001-2005)

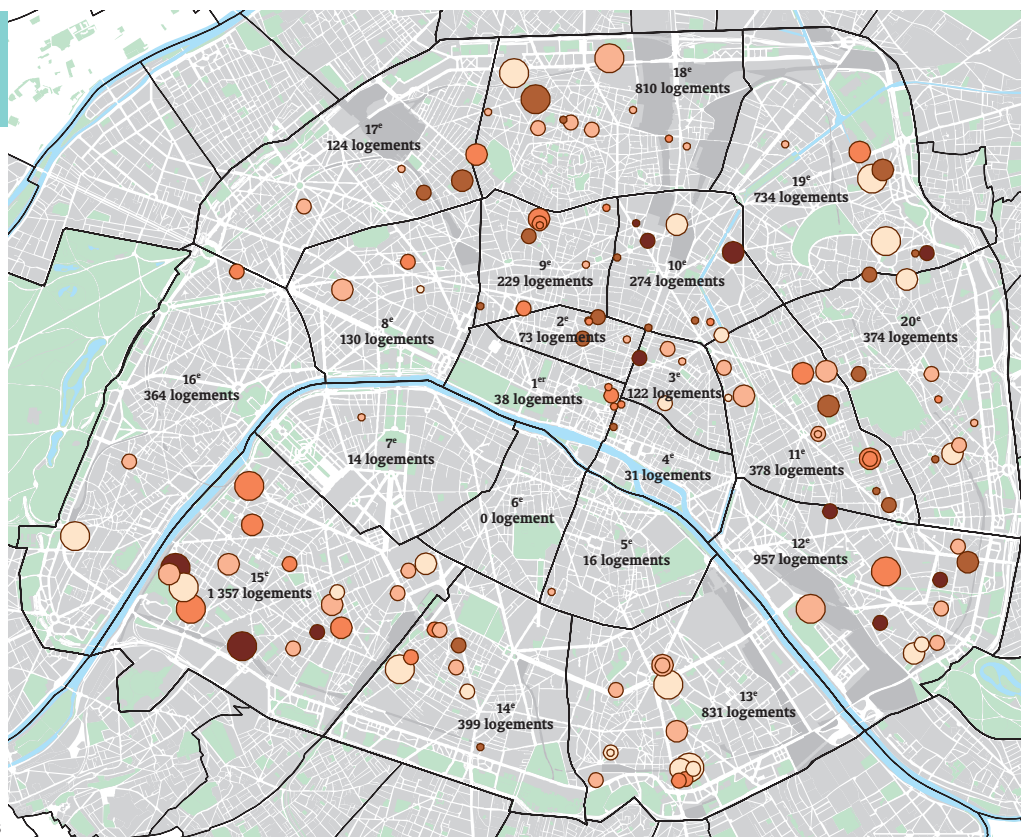
Année de financement :



Nombre de logements :



Source : Ville de Paris 2005



0 0,5 1 1,5 Kilomètres

apur
ANALYSE URBAINES
Septembre 2006

LES ACQUISITIONS

● 9 800 logements sociaux ont été financés par acquisitions – réhabilitations de 1995 à 2005

Une répartition géographique très inégale

Les logements sociaux créés par acquisitions – réhabilitations sont très inégalement répartis sur le territoire parisien. Cette répartition est étroitement liée à la nature des immeubles acquis par ce moyen. Il s'agit de petits immeubles en mauvais état.

Les arrondissements centraux, du 1^{er} au 8^e et les 13^e, 14^e et 16^e arrondissements, accusent un nombre d'acquisitions – réhabilitations relativement faible. Dans les 9^e, 12^e, 15^e et 17^e arrondissements, leur nombre est un peu plus significatif. Mais la plus grande partie des acquisitions – réhabilitations financées a lieu au nord-est de Paris, principalement dans les 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements notamment dans le cadre du traitement de l'insalubrité (CPA SIEMP et SEMAVIP).

Une pluralité de bailleurs

De 1995 à 2005, il y a eu 625 opérations d'acquisitions – réhabilitations réalisées par cinquante bailleurs différents. Une dizaine de bailleurs seulement montent plusieurs opérations de ce type par an comme l'OPAC ou la SIEMP (entre 6 et 10 opérations par an), alors que la plupart n'en financent qu'une ou deux ponctuellement. L'importance du nombre de bailleurs s'explique aussi par la nature des immeubles (petits et dégradés).

L'OPAC est le bailleur dominant, avec 1 663 logements sociaux financés par acquisitions – réhabilitations de 1995 à 2005. La RIVP est également un acteur majeur dans ce domaine avec 1 558 logements financés au cours de la même période.

● 7 250 logements sociaux ont été financés par acquisitions – conventionnements depuis 2001

Une répartition géographique différente de celle des acquisitions – réhabilitations

La répartition des logements sociaux créés par acquisition – conventionnement est différente de celle des acquisitions – réhabilitation en raison de la nature des immeubles « ciblés » par chaque dispositif.

Dans le nord – est de Paris les acquisitions- conventionnement sont beaucoup moins nombreuses que les acquisitions – réhabilitations. Ce sont surtout dans les arrondissements du sud et de l'est qu'ont lieu les acquisitions – conventionnements.

Un nombre de bailleurs restreint

Les acquisitions – conventionnements portent sur des immeubles entiers souvent de bonne qualité. Ces opérations nécessitent un apport financier important et, par conséquent, concernent des bailleurs sociaux puissants relativement peu nombreux (19 bailleurs).

Quatre bailleurs ont une activité plus importante que les autres : RIVP, OPAC, Immo 3F et SGIM. Au cours de la période observée, il y a eu 214 opérations d'acquisitions – conventionnements d'agréés dont 39 par l'OPAC, 34 par la RIVP, 30 par la SGIM et 28 par LOG. FR. En moyenne, chaque opération permet de créer 34 logements sociaux.

Acquisitions	Logements sociaux créés			
	de 2006 - 2020		par an de 2006 à 2020	
	de	à	de	à
Acquisitions - réhabilitations	10 350	13 350	690	890
Acquisitions - conventionnements	14 850	21 750	990	1 450
Total des acquisitions	25 200	35 100	1 680	2 340

2.2 LES CONVENTIONNEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ

Le conventionnement de logements appartenant à des propriétaires privés est un autre moyen de créer du logement social hors construction neuve. À Paris, le niveau des loyers explique qu'il y ait très peu de conventionnement.

Malgré des subventions incitatives, le nombre de logements conventionnés est très limité. Pour l'année 2005, seules cinq associations agréées « loi Besson » ont utilisé ce dispositif. En effet, 175 conventionnements avec des personnes privées ont été conclus en 2005, mais 170 étaient des renouvellements, soit une création nette de 5 logements conventionnés.

Les perspectives en matière de conventionnement devraient rester modestes, équivalentes à la situation observée en 2005, notamment parce que les loyers parisiens se situent à des niveaux très supérieurs à celui des loyers conventionnés. Cela n'incite pas les propriétaires privés à s'engager dans un mécanisme de plafonnement des loyers, contre une subvention des travaux de réhabilitation.

En plus du système de conventionnement, l'ANAH, qui agit pour le compte du département de Paris, favorise la création de logements à loyers maîtrisés. Les logements à loyer maîtrisé ne sont pas des logements sociaux SRU mais, grâce à des loyers sensiblement inférieurs à ceux pratiqués dans le secteur libre, ils viennent compléter et diversifier l'offre parisienne de logements sociaux. L'action de l'ANAH a permis de créer 1 144 logements à loyer modéré, dit « intermédiaires » en 2005, en l'échange de subventions pour travaux (cf. annexes).

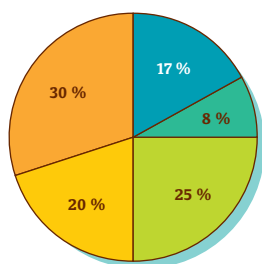
Conclusion

20 % DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2020, UN OBJECTIF AMBITIEUX

Selon les hypothèses retenues, les divers moyens fonciers et immobiliers mobilisables de 2006 à 2020 pourraient permettre de créer entre 3 600 et 4 500 nouveaux logements par an. Il s'agit là de moyennes annuelles issues d'un lissage des résultats pour l'ensemble de la période, dans la mesure où il n'a pas été possible d'effectuer un phasage pour chacun des modes de création considérés. Par ailleurs, ce résultat n'est pas le fruit d'une simple prolongation de tendance. Il suppose une forte mobilisation de la ressource foncière et un rythme de réalisation accéléré.

Ces créations se répartissent de la façon suivante :

Répartition par mode de création



Les opérations d'aménagement menées par la Ville et les dispositions importantes que sont les réserves instituées par le PLU de Paris pourraient permettre la création de 14 000 logements sociaux, auxquels pourraient s'ajouter de 750 à 1 500 logements dans des opérations d'aménagement non encore programmées, soit au total près de 25 % de l'ensemble des créations estimées.

La construction neuve en secteur diffus, qu'elle soit publique ou privée, grâce à la règle dite des 25 %, aux « bonus » de COS, mais aussi grâce à la construction des bailleurs sociaux, hors secteur opérationnel, serait à l'origine d'un nombre de logements sociaux compris entre 13 800 et 17 000, soit un peu plus de 25 % du total des créations estimées.

La création de logements SRU par d'autres voies que la construction neuve (acquisitions - réhabilitations, acquisitions - conventionnements et action de l'ANAH auprès des propriétaires privés) pourrait permettre d'accroître d'environ 30 000 le nombre de logements sociaux, soit 50 % du total des logements susceptibles d'être créés.

D'une manière générale, les poids de la construction neuve et celui de la création par acquisitions apparaissent donc sensiblement équivalents pour l'ensemble de la période 2006-2020. Selon les années, cette répartition sera naturellement variable. Dans un premier temps, la part de la construction devrait être inférieure à celle des acquisitions ; dans un deuxième temps, le poids des opérations d'aménagement et réserves devrait s'accroître.

			Logements sociaux créés			
			de 2006 à 2020		par an de 2006 à 2020	
			de	à	de	à
Opérations d'aménagement			9 100	9 100	610	610
Terrains réservés pour le logement social par le P.L.U.			4 800	5 250	320	350
Construction en secteur diffus	"règle des 25%"		3 450	3 600	230	240
	Construction sociale		7 650	7 650	510	510
	Dépassement de COS		2 700	5 850	180	390
Création hors construction neuve	Acquisitions	réhabilitations	10 350	13 350	690	890
		conventionnements	14 850	21 750	990	1 450
	conventionnements ANAH		75	75	5	5
Opérations d'aménagement non encore programmées			750	1 500	50	100
Total logements sociaux type SRU			53 725	68 125	3 585	4 545

En conclusion, le nombre de logements sociaux susceptibles d'être créés entre 2006 et 2020 s'établirait, selon les hypothèses retenues entre 54 000 et 68 000. D'un autre point de vue, en ajoutant au parc actuel de logements l'accroissement net du nombre de résidences principales (1 000 à 1 300 par an) atteindre 20 % de logements sociaux en 2020 impliquerait une création d'au moins 61 000 logements sociaux à compter du 1^{er} janvier 2006 ou 56 000 environ à compter du 1^{er} janvier 2007.

Ainsi, les résultats présentés ci-dessus démontrent qu'atteindre 20 % de logements sociaux à l'horizon 2020 correspond à une véritable ambition et suppose une forte mobilisation dans la durée de tous les partenaires, en termes de rythmes d'acquisition, de fourniture de foncier pour l'engagement d'opérations nouvelles, mais aussi de suivi des différentes étapes de mise en œuvre de chacun des projets.

Ce travail exploratoire est aussi fondé sur des hypothèses qui présentent nécessairement des éléments d'incertitude. Le futur observatoire du PLU devrait permettre dès 2007 un suivi régulier des différentes sources de création de logements sociaux, notamment, en liaison avec l'observatoire de l'habitat. En fonction des résultats et si cela apparaît nécessaire, certains dispositifs mis en place par le PLU pourraient alors faire l'objet d'ajustements. De nouveaux outils pourraient également être proposés.

À cet égard, il peut être utile d'évoquer ici les principaux leviers existants et ceux qui pourraient d'ores et déjà faire l'objet de réflexions complémentaires :

- ***Le foncier pour de nouvelles opérations***

Il paraît très souhaitable en premier lieu de poursuivre activement la recherche et la mobilisation de nouvelles emprises pour répondre aux besoins en fin de période, compte tenu du délai nécessaire pour leur mise en œuvre. Cela devrait concerner en priorité les grands terrains encore mutables qui relèvent de l'État, mais aussi des entreprises ferroviaires et d'établissements comme l'AP-HP et la RATP.

- ***La part du logement social dans les opérations d'aménagement programmées et dans les réserves inscrites dans le PLU***

La répartition entre types de logements dans les opérations engagées et dans les réserves a d'ores et déjà fait l'objet de nombreuses concertations et échanges, puis de réévaluations sensibles en faveur du logement social avant l'approbation du PLU. Les dispositions retenues sont apparues équilibrées au Conseil de Paris. L'augmentation de la part de logements sociaux dans ces opérations est donc une possibilité technique dont la pertinence reste à valider.

- ***Les acquisitions***

C'est principalement par le biais des DIA que la Ville peut avoir un regard sur les évolutions immobilières en cours et adapter sa politique d'acquisitions. Le patrimoine détenu par les SCI représente un gisement important et 9 % des logements sont en monopropriété. Il convient d'ajouter à cet égard que, depuis peu, grâce à la loi ENL de juillet 2006, ce patrimoine est soumis à l'obligation de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en cas de mutation, lorsque la Municipalité en aura délibéré pour instaurer des cibles de DPUR en ce sens.

- ***La recherche de nouveaux emplacements réservés pour le logement social***

De nouvelles réserves pour la création de logements sociaux pourraient être engagées à la suite de projets de quartiers, comme cela a été envisagé lors de l'approbation du PLU.

- ***Le potentiel lié au périmètre de restauration immobilière (PRI)***

Après un premier PRI, concernant une quinzaine d'immeubles en 2006, la SIEMP pourrait se voir confier une deuxième opération de ce type qui serait susceptible de toucher cette fois une quarantaine d'immeubles.

Or comme pour le premier PRI, sans préjuger de l'attitude des propriétaires privés, incités à réaliser eux-mêmes les travaux nécessaires à la réhabilitation de leur immeuble, une part non négligeable des logements concernés pourrait être transformée en logements sociaux suite à une acquisition publique, notamment parce que les immeubles inscrits en PRI ont la plupart du temps déjà fait l'objet de dispositifs incitatifs sans résultat.

- ***Une stratégie novatrice d'acquisition de lots dans des copropriétés privées***

L'idée serait que la Ville de Paris capte une partie des quelques 30 000 logements anciens qui se vendent de manière dispersée dans la capitale chaque année, pour augmenter sa production de logements sociaux. Elle pourrait charger une de ses sociétés d'économie mixte d'acheter des lots de copropriété au gré des opportunités. Elle confierait ensuite ce patrimoine à un bailleur qui, comme le font les bailleurs du secteur privé, aurait à prendre en charge des logements répartis sur plusieurs adresses. Les logements sociaux ainsi créés seraient relativement coûteux (achat de lots de copropriété aux prix du marché), donc probablement peu nombreux, mais précieux dans le contexte parisien de pénurie du foncier. Les acquisitions dans la zone de déficit en logements sociaux pourraient être privilégiées, ce qui permettrait de favoriser le rééquilibrage géographique des logements sociaux parisiens et le développement d'une mixité sociale à une échelle très fine.



Annexes

● Logements à loyer maîtrisé	31
Conventionnement après travaux	31
Conventionnement sans travaux	31
La mobilisation des logements vacants	31
● Présentation du dispositif de conventionnement de l'ANAH	33
● La mission « logements vacants » confiée à la SIEMP	34

L'ENGAGEMENT DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS À PRATIQUER DES LOYERS MAÎTRISÉS

● Le conventionnement après travaux

En plus des logements sociaux, stricto sensu, l'action de l'ANAH a permis de créer 1144 logements à loyer modéré, dit « intermédiaires » en 2005, en l'échange de subventions pour travaux.

Les logements intermédiaires créés sont pour 60 % propriétés de bailleurs institutionnels. Les 40 % restant correspondent à des copropriétaires bailleurs (dossier d'un ou deux logements) et des mono-propriétaires (possédant en général une vingtaine de logements). Le nombre de dossiers déposés par ces deux derniers types de propriétaires croît régulièrement : il est passé de 50 en 2001 à 300 en 2004.

Les perspectives de création de logements à loyer maîtrisé sont positives. Et si l'objectif de 2100 logements à loyer maîtrisé fixé par la convention de délégation de la compétence logement de l'État à la Ville de Paris, n'a pas été atteint en 2005, il pourrait l'être dans les années à venir.

Il faut également signaler la mise en œuvre d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), confié à la SIEMP, dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement d'éradication de l'insalubrité du 30 mai 2002. Il devrait concerner, dès 2006, une quinzaine d'immeubles, soit près de 350 logements. Le principe de ce dispositif est le suivant : des travaux sont prescrits, si le propriétaire les réalise, il peut alors bénéficier d'une subvention en l'échange d'un plafonnement du loyer ; s'il ne les réalise pas, le processus d'acquisition publique sera déclenché, ce qui aura pour conséquence de faire basculer les logements dans le parc social.

Il est possible d'envisager qu'une partie de ces logements seront transformés en logements sociaux suite à une acquisition publique, notamment parce que plusieurs immeubles inscrits en PRI ont fait l'objet de dispositifs incitatifs sans résultat jusqu'ici. Enfin une autre partie non négligeable des logements inscrits en PRI pourraient être transformés en logements à loyer maîtrisé, suite aux négociations menées par la SIEMP avec les propriétaires privés.

Mais compte de tenu de la nouveauté du dispositif et de sa complexité sur le plan administratif (plusieurs enquêtes publiques sont nécessaires), il serait aléatoire d'avancer un nombre de logements sociaux qui pourraient être créés.

● Le conventionnement sans travaux

Depuis le 1^{er} octobre 2006, l'ANAH propose un nouveau dispositif, le conventionnement sans travaux associé au dispositif fiscal Borloo ancien.

L'ANAH peut conclure avec tout bailleur une convention par laquelle un propriétaire s'engage à louer son logement à un ménage sous condition de ressources à un niveau de loyer maîtrisé. L'intérêt du propriétaire réside dans la déduction fiscale dite « Borloo ancien » qui succède au dispositif « Besson ancien ». Les taux de déduction fiscale sont modulés en fonction de l'engagement social du propriétaire.

Ce nouveau dispositif issu de la loi ENL est susceptible d'accroître l'offre de logements à loyer maîtrisé, notamment dans les arrondissements de l'est parisien où le plafond de loyer applicable dans le cadre de ce dispositif est de 16,35 euros au m², ce qui est relativement proche du niveau de loyer moyen dans le secteur privé pour cette partie de Paris (14,60 euros/m² en 2006) ¹².

12. Selon les loyers moyens au m² des appartements anciens observés début 2006 par l'OLAP.

13. Depuis la loi du 29 juillet 1998, les logements vacants non occupés depuis deux ans sont soumis à une taxe spécifique lorsqu'ils se trouvent dans une zone de forte urbanisation.

● La mobilisation des logements vacants

L'estimation des logements vacants est toujours très difficile. Selon le recensement de 1999, Paris comptait 136 600 logements vacants (10 % du parc). Mais ces chiffres ne correspondent pas à la réalité. Deux sources paraissent plus solides. L'enquête Logement 2002 de l'INSEE recense un nombre de logements vacants inférieur, mais encore élevé : 86 700 logements. Enfin le nombre de logements assujettis à la taxe sur la vacance ¹³ était de 21 000 en 2002. Le croisement des différentes sources aboutit à l'estimation suivante : 30 000 logements sont vacants à Paris, dont 14 000 présentent les conditions pour l'application de la TLV.

Une grande partie des logements vacants correspondent à des flux de « vacance frictionnelle », durée

d'inoccupation entre deux occupants par exemple. Il peut s'agir aussi de situations plus complexes dans lesquelles peuvent intervenir le manque d'empressement du bailleur, voire sa réticence devant la location. La question de la vacance pose donc pour une part le problème de la mise en confiance des propriétaires. Les propriétaires de logements vacants peuvent être réticents à louer leur bien pour divers motifs, dont l'insécurité juridique de la location (risque de non-paiement de loyer, de squat...) ou des raisons financières (obligation d'entreprendre des travaux de mise aux normes...). Pour tenter de faire évoluer cette situation, la Ville de Paris, a missionné en 2002 une société d'économie mixte, la SIEMP, afin d'inciter ces propriétaires à mettre ou remettre leur bien sur le marché locatif.

L'action de la SIEMP

Les logements remis sur le marché par la mission SIEMP ne sont pas des logements sociaux SRU. Il s'agit de logements à « loyer maîtrisé » qui viennent compléter l'offre parisienne de logements sociaux stricto sensu.

En 2005, la SIEMP a eu 800 contacts avec des propriétaires. 40 % de ces contacts ont débouché sur un rendez-vous, où trois fois sur cinq le propriétaire s'est engagé. Un tiers des engagements a donné lieu à des travaux significatifs¹⁴ et un autre tiers à un simple rafraîchissement. Seuls 13 % des engagements ne vont pas à leur terme, souvent l'abandon intervient lors de la phase d'étude concernant les travaux à réaliser.

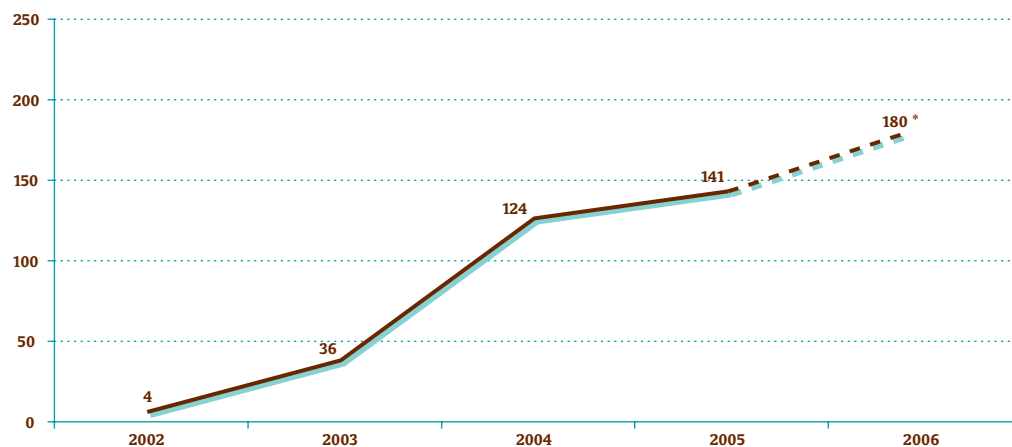
En 2005, 103 logements ont été remis sur le marché (contre 80 en 2004). Ils se situent principalement dans le Nord de Paris (9^e, 10^e, 18^e et 19^e arrondissements). En outre, au 31 décembre 2005, des négociations étaient menées avec 112 propriétaires et plus de 100 nouveaux dossiers étaient en cours de traitement.

Au total, depuis 2002, les 468 engagements de propriétaires qui ont remis sur le marché leur bien ont permis à 322 ménages de louer un appartement.

Perspectives de remise sur le marché de logements vacants

Concernant la mission vacance de la SIEMP, les perspectives pour 2006 indiquent que près de 200 logements vacants pourraient être remis sur le marché. L'activité de la mission ayant progressé de 20 % tous les ans, l'objectif pour les prochaines années est de mobiliser et de remettre sur le marché de l'or-

Contrats de locations signés grâce à l'action de la SIEMP (2002 – 2006)



* prévisions pour 2006 à raison de 15 mises en location par mois

Source : SIEMP

dre de 200 à 250 logements par an.

Aux résultats de la mission logements vacants menée par la SIEMP, il faut ajouter les logements vacants remis sur le marché par l'ANAH. En effet, en 2005, l'ANAH, au travers son action de création de logements à loyer intermédiaire, a remis sur le marché 49 logements vacants. Il s'agissait de logements vacants depuis au moins un an et nécessitant au moins 15 000 euros de travaux avant d'être reloués.

De plus l'ANAH et la SIEMP ont remis sur le marché au sens de la création de nouveaux baux après travaux 150 logements à loyer maîtrisé.

Au total, 400 logements à loyer maîtrisés pourront être mis sur le marché chaque année, soit 6 000 logements sur la période 2006 – 2020.

14. En moyenne, les travaux ont coûté 21 000 euros par logement, avec une aide à hauteur de 57 % des travaux HT (soit 8 400 euros de l'ANAH et 3 600 euros de la Ville de Paris).

PRÉSENTATION DU DISPOSITIF DE CONVENTIONNEMENT DE L'ANAH

Un propriétaire bailleur privé peut conventionner son logement. En contrepartie, il bénéficie d'une aide financière pour la réhabilitation du logement loué. Le locataire, quant à lui, bénéficie de l'aide personnalisée au logement (APL).

Jusqu'en juin 2006 deux administrations entraient en jeu dans ce système, à travers deux conventions : l'une avec l'État, tacitement reconductible, pour fixer le niveau du loyer, et l'autre avec l'ANAH pour les subventions accordées. À partir de juin 2006, l'ANAH est le seul interlocuteur du bailleur et le signataire des deux conventions. Par ailleurs, le conventionnement n'est plus tacitement reconductible. Le propriétaire devra signifier explicitement sa volonté de renouveler le conventionnement de son logement.

● Des montants de subvention négociés au cas par cas

Le montant de la subvention octroyée dépend de l'engagement du propriétaire : plus le loyer est bas, plus la subvention est élevée. Dans tous les cas, le propriétaire s'engage sur un plafond de loyer et pour une durée d'au moins 9 ans, voire 15 ou 20 ans selon l'ampleur des travaux à réaliser et du montant de la subvention octroyée. Le niveau des loyers est fixé par décret. À Paris, au 1^{er} janvier 2006, le plafond légal des PLUS est de 5,76 euros/m² hors charges. Ce montant peut atteindre 8,65 euros/m², de façon exceptionnelle selon les caractéristiques de l'opération.

En contrepartie, le propriétaire reçoit une subvention correspondant à 60 % du montant des travaux. Si le logement se situe dans un secteur programmé (OPAH notamment), cette subvention est portée à 65 % par l'ANAH, auxquels s'ajoutent 20 % attribués par la Ville de Paris. Cette aide est plafonnée à 800 euros/m² de surface utile. Quand il s'agit d'un programme social thématique (PST) et de logements d'insertion privés (LIP), c'est-à-dire de logements très sociaux, le taux de subvention est majoré pour atteindre 80 % du montant des travaux. Le loyer est alors plafonné à 5,46 euros/m² hors charges à Paris pour les PLAI (et jusqu'à 7,87 euros/m² dans certains cas exceptionnels).

● Différents niveaux de loyer maîtrisés

L'ANAH agit aussi pour développer les logements à loyer maîtrisé ou intermédiaire, c'est-à-dire des logements dont le loyer est nettement inférieur aux prix du marché : 15,34 euros/m² au 1^{er} janvier 2006 à Paris. La subvention pour travaux accordée par l'ANAH est alors plus faible. Elle peut atteindre 40 % du montant des travaux et jusqu'à 45 % s'il s'agit d'un logement dans un secteur de programme. Dans ce cas, la Ville de Paris ajoute une aide supplémentaire correspondant à 20 % du montant des travaux. Enfin, si le propriétaire passe par la mission logements vacants de la SIEMP, aux 40 % attribués par l'ANAH, la Ville de Paris ajoute une aide de 20 % du montant des travaux. L'ANAH attribue aussi des primes de 5 000 euros en plus de ces subventions quand le logement en cause est considéré comme vacant.

Ces subventions sont plafonnées sur le modèle décrit pour les logements sociaux type SRU. Le propriétaire peut cumuler ces subventions aux avantages fiscaux des dispositifs « Besson » et « Robien » pour les logements anciens.

Les subventions ne sont versées qu'à la fin des travaux sur présentation du bail et de la preuve que le locataire remplit les conditions de ressources pour bénéficier de l'APL. Après trois ans, un contrôle est réalisé pour vérifier que le bailleur respecte toujours son engagement. Si tel n'est pas le cas, l'ANAH demandera le remboursement de la subvention au prorata temporis d'ici à la fin de l'engagement.

LA MISSION « LOGEMENTS VACANTS » CONFIEE À LA SIEMP

La SIEMP se propose tout d'abord d'effectuer un diagnostic technique gratuit comprenant l'estimation du montant des travaux à entreprendre dans le logement, mais aussi une simulation financière et fiscale portant sur la durée de la location, subventions comprises.

Les subventions pour travaux sont accordées par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et abondées par la Ville de Paris. Parallèlement, le propriétaire peut bénéficier d'une prime de l'ANAH pour la mise en location d'un logement vacant depuis plus de douze mois. Ces subventions peuvent être complétées par l'apport de crédits à taux préférentiels (avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations). Le propriétaire peut bénéficier d'un crédit relais à 0 % jusqu'au versement des subventions, mais aussi d'un crédit bancaire complémentaire à taux préférentiel. Au final, ces financements peuvent couvrir l'intégralité du coût de l'opération.

La SIEMP peut accompagner le futur bailleur dans la définition du projet technique, dans le choix des entreprises et assure le suivi du chantier jusqu'à son achèvement.

Elle propose trois types de contrats différents de location afin que le propriétaire choisisse le dispositif le plus adapté, au niveau de la fiscalité, de la sécurité ou de la durée de la location.

● Locadirect

Ce contrat de trois ans renouvelable permet de bénéficier des avantages fiscaux du « Besson ancien », à savoir un abattement forfaitaire de 40 % des revenus fonciers au lieu de 14 %. Cette formule permet au bailleur de percevoir un loyer mensuel plafonné à 15,74 euros/m² hors charge (en 2005) ainsi que de choisir son locataire.

La SIEMP quant à elle, pré-sélectionne des locataires, établit le bail et prend en charge l'état des lieux. Elle garantit le paiement des loyers et des charges à concurrence de 36 mois, aide au relogement du locataire en fin de bail et, moyennant rémunération de 5 % hors taxe, peut gérer le compte du propriétaire.

● Locaplus

Ce contrat assure une plus grande sécurité pour le bailleur, grâce à des garanties renforcées. Le propriétaire perçoit 15,34 euros/m² de loyer mensuel hors charge. Il peut choisir son locataire et confier, moyennant honoraires, la gestion de son bien à la SIEMP.

En contrepartie, la SIEMP met en location l'appartement, garantit le paiement des loyers pendant toute la durée du bail, assure le versement des loyers entre deux périodes de location, assure le recouvrement des impayés, aide au relogement du locataire et prend en charge la remise en état du bien au départ du locataire.

● Locajeunes

Ce dernier type de contrat permet d'établir un bail de dix mois maximum, ce qui correspond à une année universitaire. Le propriétaire perçoit un loyer de 14,65 euros/m² mensuel hors charge et choisit le locataire parmi les candidats boursiers proposés par le C.R.O.U.S de Paris.

La SIEMP garantit le paiement des loyers et des charges durant toute la période du bail, met en location l'appartement et peut, moyennant honoraires, gérer le compte du propriétaire.

