

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POUR PARIS : un outil pour améliorer les conditions de logement et relancer la construction sociale.

Il est toujours aussi difficile de se loger dans Paris pour les familles modestes. Les logements sociaux représentent 14,4 % des résidences principales et les grands logements (quatre pièces et plus) ne totalisent que 20 % du parc.

Paris lance un nouveau PLH

Avec la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991, le programme local de l'habitat (PLH) devient l'un des principaux instruments de mise en oeuvre du droit à la ville. Le PLH est un document de prévision et de programmation. Il vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Il est établi pour une durée d'au moins cinq ans. La Ville de Paris s'était dotée d'un premier programme de ce type en juin 1996. Il sera renouvelé en 2001 et intégrera les priorités fixées par la nouvelle municipalité.

LE PARC DE LOGEMENTS

Un marché tendu

Malgré une stabilisation récente, la hausse des prix immobiliers est manifeste depuis 1998. Le prix moyen au mètre carré est supérieur à 20 000 F dans l'ancien. Cette évolution concerne même les arrondissements les moins chers. Au premier trimestre 2001, le prix moyen des logements neufs dépasse 24 000 F par mètre carré dans le 20^e arrondissement. La hausse des loyers se confirme également. En 2000, la progression moyenne des loyers a été de 2,6 %. Le loyer moyen des nouvelles

locations franchit la barre des 100 F par mètre carré. Enfin, la proportion élevée de logements vacants (10 %) contribue aux tensions du marché.

Une répartition inégale des logements sociaux

Les arrondissements périphériques concentrent la majeure partie des logements sociaux. Près de 35 % des résidences principales des 13^e et 19^e arrondissements appartiennent à des organismes HLM. A l'inverse, les logements sociaux consti-

Les programmes sociaux bien insérés dans le tissu environnant répondent à la recherche de qualité urbaine et de mixité sociale de la loi SRU.





Paris compte près de 700 immeubles vétustes et insalubres.

tuent moins de 7 % des résidences principales dans le centre et l'ouest de la capitale.

Plusieurs centaines d'immeubles insalubres

Même si neuf logements sur dix sont pourvus de confort en 1999, il reste encore 110 000 logements inconfortables (c'est-à-dire sans WC intérieurs, douche ou baignoire). De nombreuses copropriétés connaissent des difficultés de fonctionnement. S'y ajoutent souvent des dégradations du bâti. Sur 100 000 immeubles parisiens, près d'un millier sont en très mauvais état et 600 à 700 font déjà l'objet d'une procédure.

Un logement sur deux a moins de trois pièces

Le logement parisien compte en moyenne 2,5 pièces, alors que la moyenne nationale est de 3,8 pièces par logement. 56 % des résidences principales sont des une ou deux pièces. Certes, le nombre de grands logements s'accroît. Mais cette évolution est progressive. Le parc d'habitation reste peu adapté aux familles. Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages de 3 ou 4 personnes a diminué. La taille moyenne des ménages, traditionnellement faible, a baissé. Elle est passée de 1,92 à 1,87 personnes.

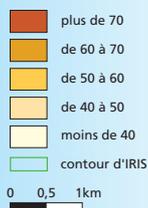
Une nouvelle politique pour le logement

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a fixé trois objectifs majeurs en matière d'habitat dans les grandes villes, dont Paris :

- définir un meilleur équilibre des agglomérations,
- réussir la mixité urbaine,
- assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

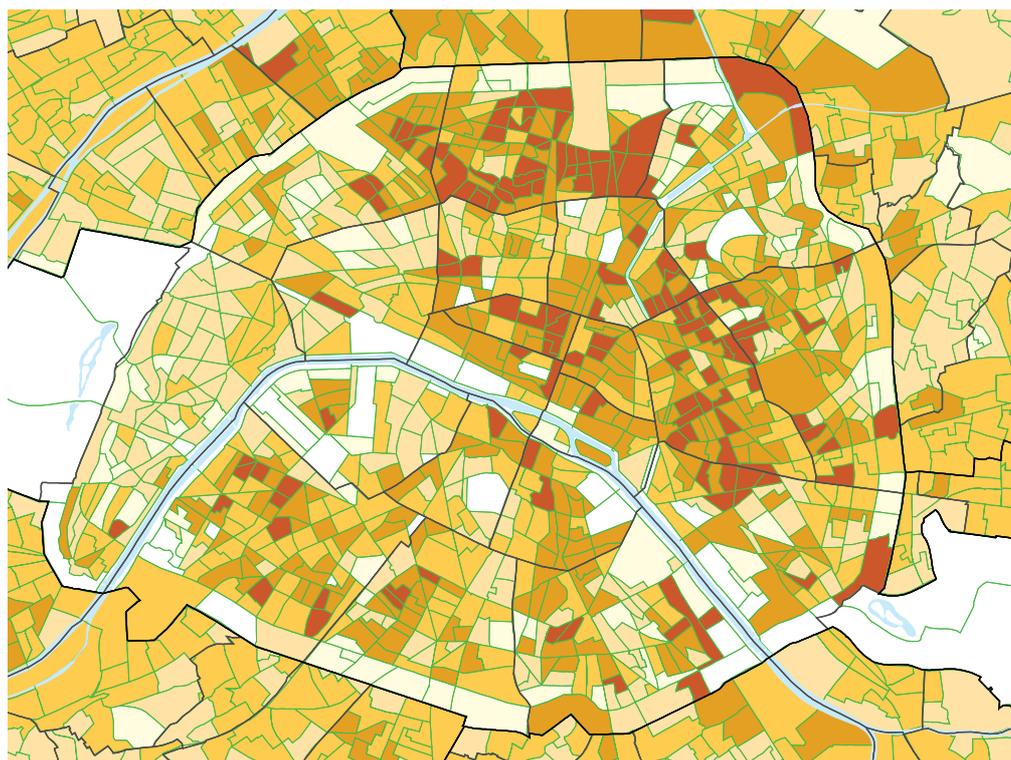
Le projet de la nouvelle équipe municipale donne corps à ces objectifs. Il s'organise autour de cinq priorités : développer l'offre de logements à loyers modérés ; améliorer la qualité de l'habitat ancien ; éradiquer le saturnisme et l'insalubrité ; accroître l'offre de logements pour les étudiants et les jeunes salariés ; renforcer l'accession sociale à la propriété.

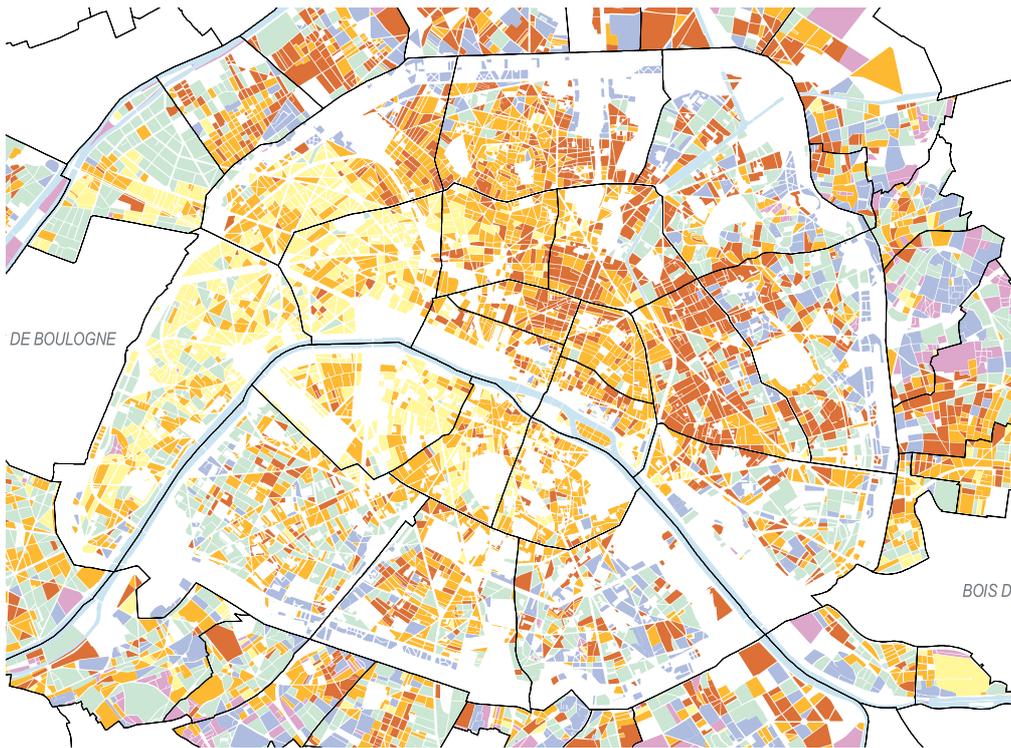
Logements de une et deux pièces



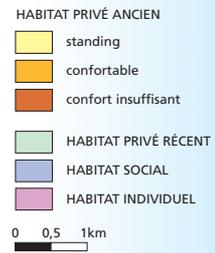
Source : RGP 1999 - INSEE

Composé à 56 % de une et deux pièces, le parc d'habitations parisien est structurellement peu adapté au logement des familles.





Typologie de l'habitat



Source : INSEE, recensement de 1990

Le parc ancien sans confort se concentre dans le centre-est et le nord de Paris (2^e, 3^e, 10^e, 11^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements)

LE CONTENU DU PLH

Avec le plan local d'urbanisme (PLU) et la déclinaison locale du plan de déplacement urbain (PDU), le PLH sera un outil important pour la mise en œuvre de la politique urbaine de la municipalité. Il précisera les objectifs quantitatifs à atteindre en matière de construction neuve et de réhabilitation. Il comprendra un diagnostic, un énoncé des objectifs, un programme d'actions.

Accroître et mieux répartir le parc social

C'est l'objectif premier du PLH. D'après les estimations des services de la Ville, 64 000 logements sociaux seraient à réaliser en l'espace de vingt ans pour atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux fixé par la loi SRU. Cela implique la création de 3 200 à 3 400 logements sociaux par an. Ces logements sont à répartir uniformément dans les arrondissements parisiens, en évitant les concentrations excessives. Ils contribueront à satisfaire la demande très importante des ménages parisiens (près de 100 000 demandes de logements sociaux actuellement).

Comment ? La politique de préemption municipale sera relancée ; des logements du domaine privé seront transférés dans le parc HLM ; les immeubles les plus vétustes seront démolis, remplacés par des logements sociaux.

Un partenariat intercommunal sur le logement sera mis en place.

Lutter contre l'insalubrité

La lutte contre l'insalubrité devient une priorité. La Ville de Paris a confié à l'une de ses sociétés d'économie mixte, la SIEMP, une mission de traitement des immeubles insalubres et dégradés. Des orientations nouvelles sont retenues : la loi Vivien sur la résorption des taudis sera appliquée ; le droit de préemption municipal s'exercera lors de la cession d'immeubles dégradés ; un parc de logements relais sera mobilisé pour reloger les familles exposées au saturnisme.

Améliorer l'habitat existant

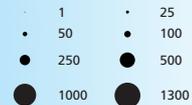
Dans le parc social comme dans le parc privé, la réhabilitation sera un axe d'action essentiel. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) seront développées dans un sens social et thématiques. Les copropriétés dégradées seront soutenues par des syndicats sociaux. Les financements PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) seront utilisés pour la réhabilitation des logements sociaux, en priorité dans les quartiers de la politique de la ville.

Mobiliser les logements vacants

Les logements vacants représentent un gisement pour la création d'une offre nouvelle de logements locatifs. Des dispositifs incitatifs seront proposés aux propriétaires acceptant de pratiquer des loyers modérés : sécurisation financière, aide à la gestion locative, assistance technique, relogement du locataire. La SIEMP est désignée pour mener à bien ces missions.

Localisation du parc social relevant ou non de la loi SRU

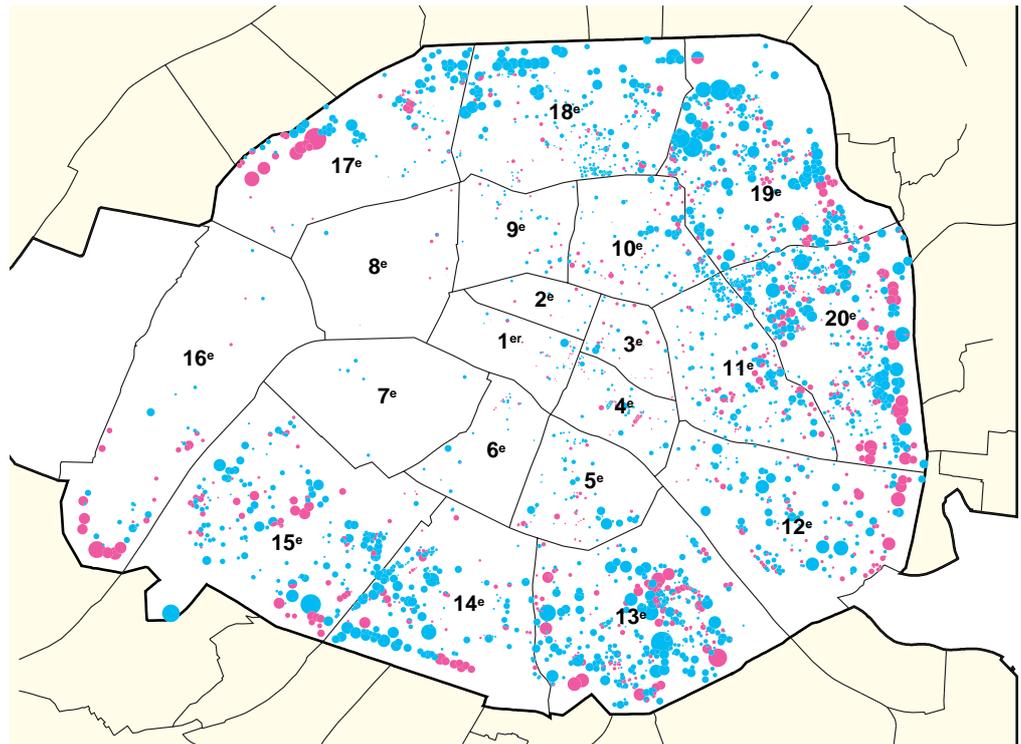
NOMBRE DE LOGEMENTS



0 0,5 1km

Source : Ville de Paris 2001 - Parcelle Ville 1999 SIP

Très inégalement répartis, les logements sociaux se concentrent dans les arrondissements périphériques, notamment dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements.



En 1999 et en 2000 la barre symbolique des 40 000 logements anciens vendus dans l'année a été dépassée. En 2001, une certaine stabilisation se fait sentir.

Plus de logements adaptés

Les conditions de logement des étudiants, des travailleurs migrants, des personnes âgées et handicapées feront l'objet d'une attention particulière. Ce ne sont plus 2 000 mais 3 000 logements sociaux pour étudiants qui devraient être financés durant les sept années du contrat de plan. La réhabilitation des foyers de travailleurs migrants sera poursuivie. L'offre de logements destinés aux personnes âgées et aux handicapés sera élargie. Des travaux d'adaptation seront entrepris et de nouveaux services

proposés pour favoriser le maintien à domicile.

LA MISE EN OEUVRE DU PLH

Une élaboration concertée

L'élaboration du PLH se fera en association avec le représentant de l'Etat, les personnes morales compétentes et les maires d'arrondissement (comme le prévoit l'article 58 de la loi SRU). Il est également envisagé, bien que la loi ne le prévoit pas expressément, d'étendre la concertation en direction des habitants et de leurs représentants, des associations locales, des communes limitrophes. L'organisation d'assises sur le logement et l'habitat sera l'occasion de présenter le PLH à l'ensemble des acteurs intéressés.

Le calendrier des opérations

Au terme de la concertation débutera la phase d'approbation. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- approbation du projet de PLH au plus tôt en octobre 2002,
- examen par le Conseil Départemental de l'Habitat en novembre 2002,
- adoption du document définitif au début de l'année 2003. ■



L'APUR est une association entre la Ville de Paris, l'Etat, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Chambre des Métiers de Paris, régie par la loi de 1901. L'Apur a pour mission de participer à la définition d'une politique d'urbanisme cohérente pour Paris. Ses statuts lui donnent pour vocation « d'effectuer toutes études d'urbanisme intéressant la capitale française ».

Directeur de la publication : Jean-Baptiste Vaquin. Étude et rédaction de ce numéro : Hélène Joinet. Conception : Atelier parisien d'urbanisme. Contact et vente : Apur/Communication 17, boulevard Morland 75004 Paris. Téléphone : 01 42 71 28 14. Impression : Janjac. Prix : 10 F