

## PRODUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX À PARIS

### Les nouvelles règles du Plan local d'urbanisme de Paris

**Un triple objectif : construire, diversifier et mieux répartir les logements sociaux dans Paris**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 fait obligation aux communes de l'Île de France dont la population est au moins égale à 1 500 habitants de constituer sur leur territoire un parc de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales.

À Paris, ce chiffre atteint 14 %. Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, on comptait 161 100 logements sociaux, pour 1 151 765 résidences principales.

Pour atteindre l'objectif de 20 %, il manque donc 69 252 logements sociaux sur l'ensemble de la capitale<sup>1</sup>. Il y a par ailleurs de très fortes inégalités entre les arrondissements : par exemple moins de 1 % dans le 7<sup>e</sup> arrondissement et plus de 30 % dans le 19<sup>e</sup>. Pour répondre à la loi ainsi qu'à la demande de logements très forte sur Paris<sup>2</sup>, la municipalité parisienne a engagé une politique avec trois objectifs principaux : construire plus de logements sociaux, diversifier les différents programmes et mieux les répartir dans Paris.

Cette politique a été complètement intégrée à la révision du PLU.

#### Construire plus de logements sociaux

La Ville de Paris a d'une part mobilisé les différentes sources de production de logements sociaux<sup>3</sup> et entrepris de diversifier l'offre de logements pour répondre aux différents besoins qui s'expriment : les familles nombreuses, les étudiants,

les Rmistes, les familles à revenus modestes, etc...<sup>4</sup> D'autre part elle a inscrit durablement des orientations nouvelles dans les documents d'urbanisme de Paris à l'occasion de la révision du PLU pour développer et mieux équilibrer l'offre de logements sociaux sur Paris.

C'est la nouvelle règle des 25 % et la définition d'un « périmètre de déficit ».



PHOTO THÉRIQUE COPAC

<sup>1</sup> Depuis le dernier inventaire dressé par l'État environ 4 600 logements sociaux ont été livrés ou sont en cours de chantier (source : Direction du Logement et de l'Habitat).

<sup>2</sup> La Ville de Paris recensait en 2003, 100 910 demandes de logements sociaux non satisfaites, dont 15 833 émanant d'habitants des communes de banlieue, 13 830 de locataires de logements sociaux souhaitant changer de logement, 65 820 de Parisiens à revenus modestes logés dans le parc privé et 5 667 de Parisiens à revenus moyens.

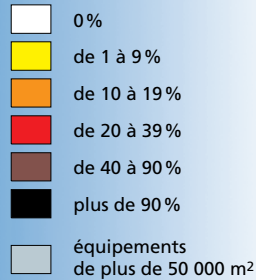
<sup>3</sup> Exercice du droit de préemption ; construction de logements dans les zones d'aménagement publiques (ZAC) et dans les opérations de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ; conversion en prêts locatifs sociaux (PLS) des anciennes opérations prévues en PLJ (1 147 logements agréés en 2001) ; possibilité pour la Ville et les bailleurs sociaux d'acquérir et de conventionner sans travaux des immeubles occupés (2 215 logements sociaux financés selon ce dispositif en 2001) ; enfin, réalisation de logements sociaux au titre de la résorption de l'habitat insalubre.

<sup>4</sup> Il s'agit en particulier des différents prêts aidés réglementés : prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) pour les familles en grande difficulté ; prêt locatif à usage social (PLUS) en remplacement des anciens prêts locatifs aidés (PLA), prêt locatif social (PLS) pour créer des logements de catégorie intermédiaire, etc. Enfin, la Ville a recours à l'achat d'immeubles en vue de leur conventionnement ou de leur entrée dans le statut de logements intermédiaires



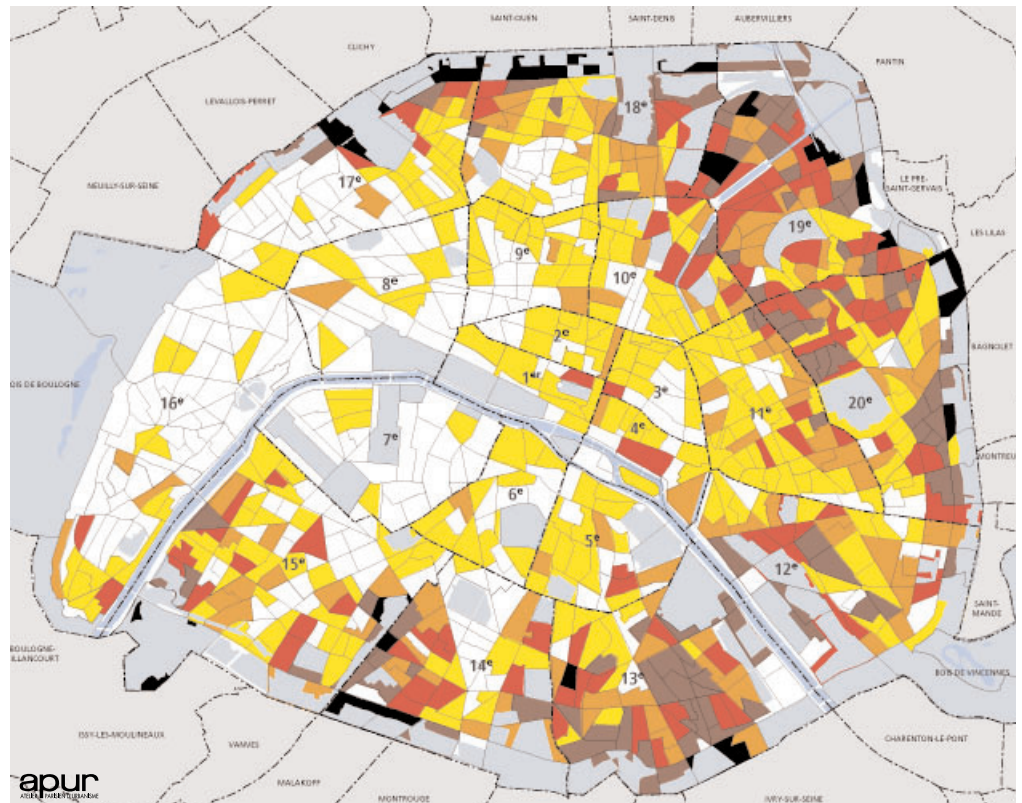
**POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX NIVEAU IRIS\***

Rapport entre le nombre de logements sociaux (SRU) et le nombre de résidences principales (RGP99)



\* IRIS : l'INSEE a procédé en 1999 au découpage du territoire national en IRIS. Paris est découpé en 992 IRIS dont 132 peu ou non peuplés (équipements, jardins,...) et 860 IRIS peuplés qui regroupent en moyenne 2400 habitants.

Sources : RGP 1999, fichiers État au 01 2003 et Ville au 01 2004



**Mieux répartir les logements sociaux dans Paris : une nouvelle règle dans le PLU**

Les logements sociaux sont inégalement répartis dans Paris : quatre arrondissements, les 13<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>, totalisent à eux seuls plus de 58 % des logements. Certains arrondissements comme le 6<sup>e</sup>, le 7<sup>e</sup>, le 8<sup>e</sup>, ou le 16<sup>e</sup> en sont quasiment dépourvus. Pourtant les besoins existent partout, ainsi il y a 14 % de logements inconfortables dans le 8<sup>e</sup> arrondissement.

Dans ces arrondissements, les personnes sont

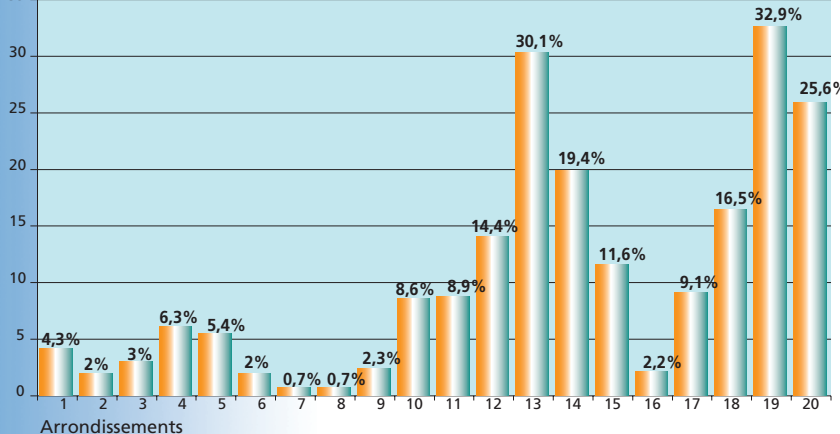
contraintes de se loger dans de très mauvaises conditions dans les anciennes chambres de service ou dans des logements de piètre qualité. C'est le cas par exemple dans le 17<sup>e</sup> aux Épinettes où d'anciens locaux commerciaux sont réoccupés par des logements dans des conditions indignes. L'autre solution qui leur est offerte est de migrer dans d'autres quartiers de la capitale ou en banlieue où les logements sociaux sont plus nombreux.

**La règle des 25 %**

La Ville de Paris a prévu d'instaurer une règle d'équilibre et d'harmonie pour favoriser la construction de logements sociaux dans les secteurs qui en sont le moins pourvus et la construction de logements libres dans ceux où il y en a le moins : c'est la nouvelle règle des 25 %, applicable dans un périmètre dit « de déficit » en logements sociaux. Dans ce périmètre, le futur règlement demandera aux opérateurs privés, lors d'opérations de construction de logements, mais aussi pour celles réalisées sous forme de réhabilitation, de réserver 25 % de la surface hors œuvre nette à des logements sociaux. La disposition s'applique seulement aux programmes de logements dont la surface est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Concrètement, pour la construction d'un immeuble d'habitation de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 33 logements sur la base de 90 m<sup>2</sup> par logement, 750 m<sup>2</sup> de SHON, soit environ 8 logements, seront offerts au logement social.

**PART DES LOGEMENTS SOCIAUX PAR RAPPORT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR ARRONDISSEMENT**

Source inventaire de l'État au 1<sup>er</sup> janvier 2003 en %





Sont exclus du territoire d'application de la règle des 25 % tous les secteurs comportant déjà plus de 20 % de logements sociaux.

En outre, pour éviter que de nouveaux programmes de logements sociaux soient implantés, par le biais de ce dispositif, à proximité immédiate de secteurs où cette catégorie de logements est déjà fortement présente, une zone d'équilibre ou de transition a été créée.

En outre dans le périmètre ainsi défini, seuls les territoires couverts par la zone urbaine générale (ZUG) du PLU sont concernés. Ainsi délimité, le périmètre « de déficit » en logements sociaux qui figure sur la carte ci-dessous couvre, pour l'essentiel, le Centre et l'Ouest de la capitale avec quelques prolongements dans les 12<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements. Outre ce dispositif, des emplacements spécifiques, comme de grands terrains de propriétaires institutionnels ou de l'État susceptibles


d'évoluer, font l'objet, de réserves pour la construction de logements sociaux, sur tout ou partie de leur emprise.

## Un nouvel équilibre avec 350 à 450 logements par an

Le périmètre « de déficit » en logements sociaux couvre une superficie de 3 834 hectares, soit 45 % de la superficie de la capitale, hors Bois de Boulogne et de Vincennes. Le nombre de parcelles situées dans cette zone est de 46 000, soit 62 % des parcelles parisiennes.

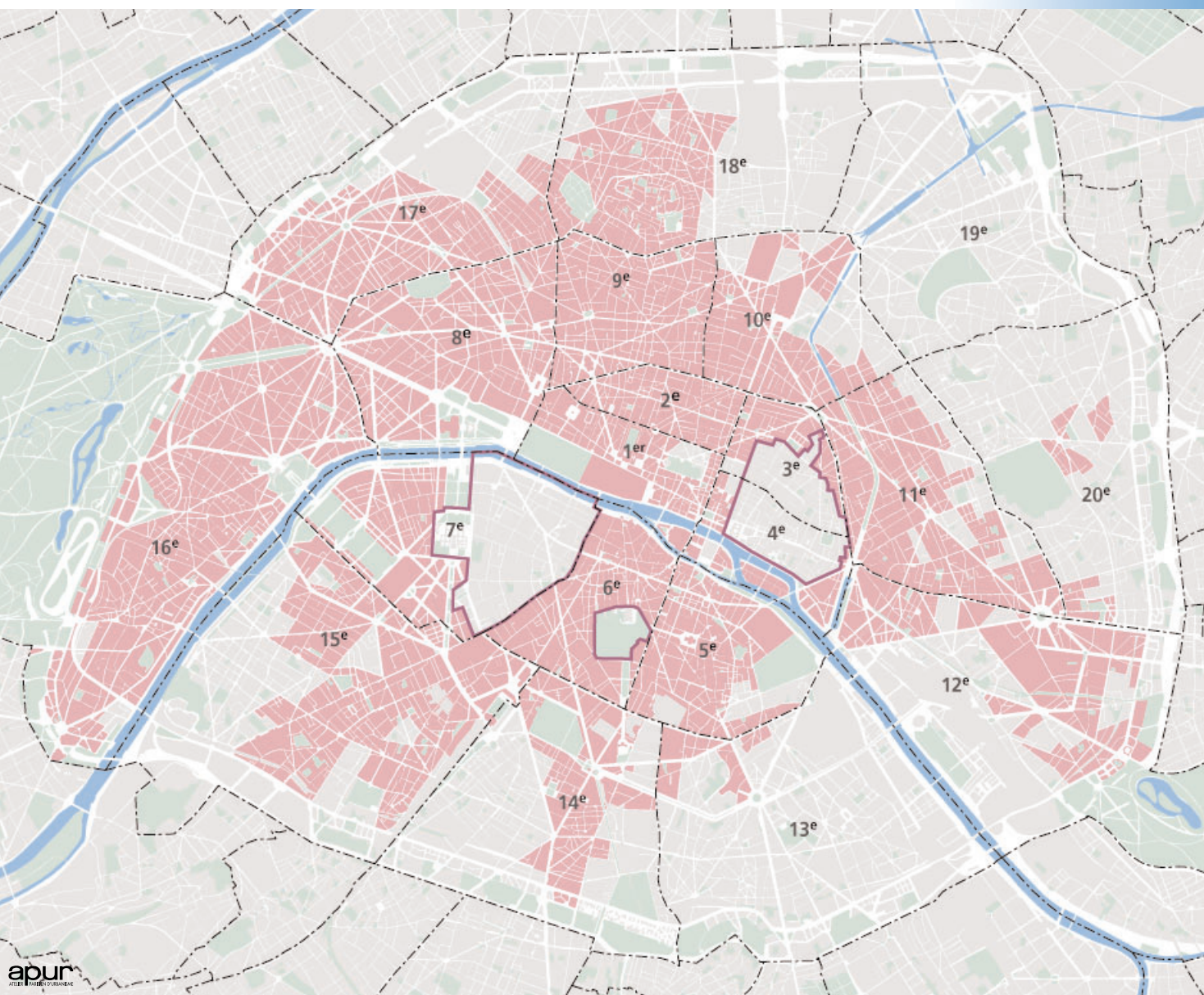
Ce dispositif devrait permettre la construction de 200 à 250 logements sociaux par an dans les quartiers qui en sont le plus dépourvus, soit 2 000 à 2 500 sur 10 ans. À ces estimations s'ajoutent celles résultant des perspectives offertes par les emplacements réservés qui pourraient produire de l'ordre de 1 500 à 2 000 logements sur 10 ans.

### PÉRIMÈTRE DE DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX

 Zone à l'intérieur de laquelle une part de logements sociaux (25%) devra être intégrée dans les programmes de logements de plus de 1000 m<sup>2</sup>

 Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Sénat (territoires hors PLU)

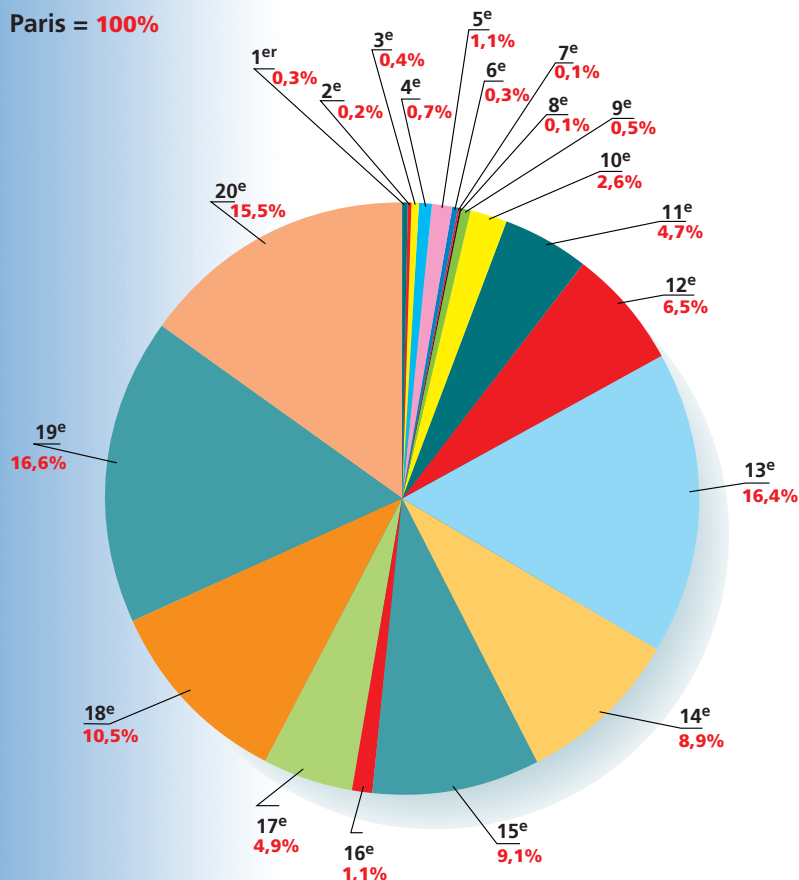
La limite de la zone « de déficit » a été déterminée à partir de la carte de la répartition des logements sociaux établie sur la base d'un découpage à l'IRIS, figurant en vis à vis.



## RÉPARTITION DU TOTAL DES LOGEMENTS SOCIAUX SRU DE PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Source inventaire de l'État au 1<sup>er</sup> janvier 2003

Paris = 100%



## 500 logements libres par an pour rééquilibrer les quartiers

En dehors du périmètre « de déficit » en logements sociaux, c'est-à-dire dans les quartiers non soumis à la règle des 25 %, la construction de logements libres sera en revanche encouragée.

L'estimation qui peut être faite, soit à partir du recensement des terrains considérés comme évolutifs, soit sur la base des permis de construire délivrés au cours de la dernière décennie, montre que de l'ordre de 5000 nouveaux logements en 10 ans, soit environ 500 par an, pourraient être réalisés dans ces quartiers.

Ainsi, l'absence d'exigence en matière de création de logements sociaux dans cette zone va là aussi concourir à un meilleur équilibre de la répartition sociale de la population parisienne sur le territoire de la capitale et permettre dans ces quartiers la construction d'immeubles à loyers libres ou d'appartements par les promoteurs privés.

La politique de la Ville de Paris en faveur du logement social se distingue ainsi par la mise en place d'un dispositif inédit et original de contribution du secteur privé à l'effort pour la création de logements sociaux. Plusieurs villes vont d'ailleurs intégrer, semble-t-il, dans leur réglementation une disposition identique à celle que Paris met en place. D'un moindre coût pour la collectivité publique, cette mesure peut également contribuer à freiner la poussée des valeurs foncières.

### Le logement social au sens de la loi SRU et sa répartition à Paris

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 (PLA-I);
- 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, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et les résidences sociales.

Compte tenu de ces définitions, la Ville de Paris comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2003 161 101 logements locatifs sociaux gérés par des organismes dépendant de l'administration qui se répartissent en : 148 732 logements proprement dits (92,3 %) et 12 369 foyers (7,17 %). Au sein de ce parc de logements, les organismes HLM (OPAC et SA HLM) gèrent 122 707 logements (82,5 %), les autres organismes (SEM, SCI, associations, ANAH) 26 025 logements (17,5 %). S'ajoutent à ces logements ce qu'il est convenu d'appeler « les logements sociaux de fait » qui regroupent soit des logements souvent dégradés, voire insalubres, gérés par des propriétaires privés, soit dépendant de la loi de 1948... On en décompte près de 150 000 à Paris.

L'APUR est une association entre la Ville de Paris, l'État, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et la Caisse d'Allocations Familiales de Paris, la Régie Autonome des Transports Parisiens, régie par la loi de 1901. Président du conseil d'administration: Jean-Pierre Caffet, adjoint au Maire de Paris chargé de l'urbanisme et de l'architecture.

Directeur de la publication: Jean-Baptiste Vaquin. Étude, rédaction et conception : Michel Cougouliègne, Alain Berthier, Christine Delahaye avec le concours de la Direction de l'Urbanisme, Mission SRU-PLU et de la Direction du Logement et de l'habitat.

Contact et vente: APUR/Communication/Service diffusion. 17, boulevard Morland 75004 Paris. Téléphone: 014271 2814. Prix: 2 €