



**2009 DLH - 095** Décision d'engager la procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat à Paris.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) dont s'est dotée la Ville de Paris en 2004 est arrivé à échéance fin 2007. Si la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales avait supprimé la possibilité d'élaborer des PLH communaux (le PLH ne pouvait être élaboré que par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale) la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire l'élaboration d'un PLH dans les communes de plus de 20 000 habitants, compétentes en matière d'habitat et, n'appartenant pas à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ce qui est le cas de Paris.

Il est donc nécessaire que la Ville se dote d'un nouveau PLH. Cette démarche qui implique l'élaboration d'un diagnostic de la situation du logement et de l'hébergement à Paris et, la définition pour au moins 6 ans d'un plan d'action pour répondre aux besoins, s'inscrit pleinement dans le programme de la mandature qui a placé le logement en tête des priorités de la Ville et fixé des objectifs très ambitieux sur le sujet.

L'élaboration du PLH sera l'occasion d'une actualisation du diagnostic, d'un approfondissement des stratégies d'intervention et, d'une mobilisation de l'ensemble des partenaires.

I – Contenu et objectifs du PLH.

A. Exigences légales

1. Le PLH couvre une période minimale de six ans, soit la période 2011 – 2017, en partant de la date limite du 25 mars 2011 pour son adoption par le Conseil de Paris.

2. Le PLH définit pour une période de six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

En assurant entre les communes et entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les objectifs et principes doivent tenir compte :

- de l'évolution démographique et économique,
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- de la desserte en transports,
- des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain,
- des schémas d'aménagement,
- du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées,
- de l'accord collectif départemental.

3. Le PLH doit comporter un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

4. Le PLH doit aussi comporter la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire couvert.

5. A partir des éléments rassemblés dans le diagnostic et des principes et objectifs retenus, le PLH doit définir un programme d'actions en faveur du logement à Paris.

Ce programme doit comporter notamment :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant qu'il soit public ou privé, en précisant les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat insalubre,
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi N°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion :
- les actions et opérations de renouvellement urbain,
- la typologie des logements supplémentaires prévus, notamment des logements sociaux (PLS-PLUS) et très sociaux (PLAI) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes défavorisées et des étudiants.

6. La loi prévoit la possibilité que le programme d'actions soit éventuellement décliné par secteur géographique au sein de la commune en précisant le nombre et le type de logements supplémentaires, les moyens, notamment financiers à mettre en œuvre et, l'échéance pour atteindre les objectifs. En revanche la loi exige que le PLH fixe l'objectif de réalisation de logements sociaux par arrondissement.

B. Les éléments spécifiques à prendre en compte.

1. Bien entendu il faudra prendre en compte les objectifs globaux fixés pour la période de la mandature 2008-2014 qui ont été présentés au Conseil de Paris dans ma communication sur le logement du 21 avril 2008 qui prévoyait notamment :

- d'achever le traitement des 1030 immeubles insalubres identifiés au cours de la première mandature début 2011,
- d'atteindre 20% de logements sociaux en 2014 soit 40 000 logements sociaux supplémentaires par rapport à la fin 2007,
- de réserver plus du tiers des logements sociaux aux logements de type PLAI et un tiers des logements sociaux familiaux aux logements intermédiaires PLS,

- de réaliser 35% des logements familiaux sociaux en T4 et plus,
- de financer 3000 nouvelles places en foyers pour jeunes salariés ou en insertion, 4000 nouvelles places en résidences pour étudiants, 2500 nouvelles places en résidences pour personnes âgées, 2000 places en structures d'hébergement ou maisons-relais, les places nécessaires au desserrement des foyers intégrés au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants parisiens,
- de financer 13 500 logements sociaux en construction neuve,
- d'avoir intégré à la fin de la mandature 1000 logements privés dans le dispositif « louez-solidaire et sans risque »

2. De même le PLH intégrera les objectifs du plan climat adopté par la Ville.

3. Seront aussi pris en compte les éléments du Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ainsi que ceux de l'accord collectif départemental sur les attributions de logements sociaux en voie de finalisation.

4. Le processus d'élaboration ainsi que le programme d'actions pourront s'appuyer sur de nouveaux outils statistiques et réglementaires.

a) L'observatoire du logement et de l'habitat de Paris est en place depuis 2006. Grâce notamment à l'APUR qui en assure la maîtrise d'ouvrage, il a permis la mise en place d'une riche base de données rassemblant les informations émanant des différents secteurs du logement à Paris, la validation de méthodes statistiques pour suivre notamment la production de logements sociaux et le lancement de différentes études thématiques (logement social de fait, éradication de l'habitat insalubre, les classes moyennes et leur logement, les hôtels meublés et leur suivi...). Ces éléments vont de plus être actualisés et enrichis pour l'élaboration du PLH de données relativement récentes sur les populations, le parc immobilier et l'activité économique de la capitale. Les statistiques mises à contribution seront notamment le recensement général de la population (RGP) de 2006, le fichier des logements par communes (FILOCOM) de 2005 et l'enquête nationale sur le logement (ENL) de 2006. Elles constituent un fond documentaire utile dont les services vérifieront néanmoins la cohérence des informations pour ajuster le diagnostic au plus près des réalités.

b) Le PLU en vigueur depuis septembre 2006 comprend des dispositions importantes et innovantes pour promouvoir le logement social à Paris (obligation de réaliser 25% de logements sociaux dans la zone de déficit en logements sociaux, réserves pour le logement et le logement social...). Ces dispositions sont renforcées par les possibilités, ouvertes par vos délibérations de 2006 et 2007, de dépasser jusqu'à 20% le COS de 3, d'une part pour la réalisation de logements sociaux, d'autre part pour les constructions à usage principal d'habitation remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements produisant de l'énergie renouvelable. La modification du PLU que vous venez d'approuver à la séance des 29 et 30 septembre a encore accentué les efforts menés en faveur du logement en assouplissant certaines règles de construction, dans le respect des orientations du Plan Climat, et en portant à près de 200 le nombre total de réserves pour logements et de logements sociaux.

Au cours de la présente séance de votre assemblée, une communication vous est présentée qui détaille les résultats obtenus en matière de logement dans le cadre du PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme qui prévoit que tous les trois ans le Conseil est appelé à débattre de ces résultats et à se prononcer sur l'évolution du document d'urbanisme.

Au demeurant, l'élaboration du PLH pourra déboucher sur des propositions nouvelles d'adaptation du PLU en faveur du logement. Ainsi sera maintenue la cohérence entre le PLU et le PLH, cohérence attestée par les résultats

exposés dans la communication sur le bilan du PLU en matière de logement trois ans après son adoption. La compatibilité du PLU avec le PLH est d'ailleurs exigée par la loi.

5. Le diagnostic du PLH devra naturellement resituer la problématique du logement à Paris dans son contexte métropolitain. Les travaux du syndicat mixte d'études Paris Métropole pourront contribuer à cette approche élargie. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 prévoit d'ailleurs qu'un syndicat mixte peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat pour servir de base à l'élaboration des PLH de ses membres. Le syndicat Paris Métropole est en train de définir actuellement ses perspectives de travail en matière de logement.

Ainsi, l'horizon temporel du nouveau PLH dépassera celui de l'actuelle mandature et sa logique devra, dans toute la mesure du possible, s'inscrire dans une perspective métropolitaine qui est le cadre géographique au niveau duquel se trouve la solution durable à l'actuelle crise de logement de l'agglomération.

## II - Calendrier et procédure d'élaboration.

### A. Cadre légal

- La loi du 25 mars 2009 impose d'adopter un PLH au plus tard 2 ans après sa publication, soit avant le 25 mars 2011.
- Une délibération du Conseil de Paris est nécessaire pour engager la procédure d'élaboration.
- Le Préfet de Paris adresse à la Ville dans les trois mois qui suivent la transmission de cette délibération un «porter à connaissance» communiquant toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier, d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.
- La collectivité locale doit obligatoirement associer à l'élaboration du PLH : l'État, les maires d'arrondissement et leurs représentants. Elle peut aussi associer toute autre personne morale qu'elle jugera utile.
- Le projet de PLH est arrêté par le Conseil de Paris puis transmis au représentant de l'État.
- Celui-ci soumet le projet de PLH au Comité Régional de l'Habitat (CRH) dans un délai de 2 mois.
- En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRH, le représentant de l'Etat peut adresser dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications, à la collectivité qui en délibère.
- La collectivité adopte son PLH.
- La délibération approuvant le PLH devient exécutoire dans les 2 mois de sa transmission au représentant de l'Etat sauf si celui-ci dans ce délai fait part de demandes de modifications. Dans ce cas le PLH ne devient exécutoire qu'après publication et transmission au représentant de l'État de la délibération approuvant les modifications demandées.

### B. Démarche d'élaboration du PLH à Paris

- Après l'engagement de la procédure par la présente délibération en octobre 2009, je vous propose d'organiser l'élaboration du PLH dans les conditions suivantes :
- Sur la base d'un dossier de diagnostic, l'adjoint chargé du logement rencontrera tous les maires d'arrondissement avant la fin de 2009. Ce dossier sera aussi envoyé à toutes les communes limitrophes de Paris et à tous les partenaires de la politique du logement sur Paris ? en leur proposant de participer à l'élaboration du PLH. (la liste de ces partenaires figure en annexe du délibéré)

- L'Etat aura jusqu'à la fin 2009 pour transmettre à la Ville son « porter à connaissance »
- Un projet de PLH élaboré en liaison avec tous les services compétents sera d'abord présenté aux élus et discuté, puis présenté aux différents partenaires de la politique du logement à Paris avant la fin juin 2010.
- Un projet de PLH et de délibération sera soumis au Conseil de Paris de septembre 2010.
- Le projet de PLH sera ensuite soumis par le Préfet de Paris au Comité Régional de l'Habitat qui donnera son avis en décembre 2010.
- L'adoption définitive du PLH par le Conseil de Paris pourrait ainsi intervenir en mars 2011.

Voilà donc la démarche et le calendrier que je vous propose pour l'élaboration de ce nouveau PLH 2011-2017.

L'effort considérable engagé par la Ville de Paris depuis 2001 en faveur du logement, la mobilisation de ses services, des bailleurs sociaux et des associations spécialisées, devraient faciliter ce travail.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir délibérer.

Le Maire de Paris





Vu l'avis du Conseil du 9<sup>eme</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 10<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 11<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 13<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 14<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 15<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 16<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 17<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 19<sup>ème</sup> arrondissement en date du

Vu l'avis du Conseil du 20<sup>ème</sup> arrondissement en date du

## **Délibère**

**ARTICLE 1 :** Il est décidé d'engager l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la commune de Paris, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

**ARTICLE 2 :** Les maires d'arrondissement et leurs représentants seront associés à l'élaboration du PLH. Ils seront notamment consultés sur le diagnostic avant la fin 2009, puis sur le projet de plan d'actions avant la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

**ARTICLE 3 :** Outre l'État associé de droit, les personnes morales dont la liste figure en annexe de la présente délibération, seront sollicitées pour participer à l'élaboration du PLH. Dans un délai de 2 mois à compter de la notification qui leur sera faite de la délibération, ces personnes morales feront savoir si elles acceptent d'être associées à l'élaboration du PLH et désigneront à cet effet leurs représentants.

Les personnes ayant accepté de participer à l'élaboration du PLH seront saisies avant la fin 2009, d'un pré-diagnostic sur la situation du logement et de l'hébergement à Paris et seront consultées sur le projet de PLH avant la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2010.



**ARTICLE 4 :** Le projet de PLH sera présenté au Conseil de Paris de septembre 2010.

## Annexe

### **LISTE DES PERSONNES MORALES ASSOCIÉES À L'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

#### Le syndicat mixte d'Études Paris Métropole

#### Les communes limitrophes de Paris

Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

#### Les bailleurs sociaux et leur organisation professionnelle.

- Paris-Habitat OPH
- Un représentant des entreprises sociales pour l'habitat (ESH) désigné par l'Association des Organismes d'HLM de la Région d'Ile de France (AORIF)
- Les sociétés d'économies mixtes de Paris pour le logement (RIVP, SIEMP, SGIM, SEMIDEP) et pour l'aménagement (SEMAPA, SEMAVIP, SEMPARISEINE, SEMAEST)

#### Les partenaires financiers

- La Caisse des Dépôts et Consignation – direction inter-régionale - (CDC)
- L' Union d'Economie Sociale du Logement (UESL)

#### Les opérateurs et représentants du parc privé

- La Chambre Syndicale des Propriétaires Paris Ile de France (UNPI)
- L' Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires
- La Chambre Syndicale des Promoteurs Constructeurs de la Région Ile de France
- La Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM)
- La Confédération Nationale des Administrateurs de Bien (CNAB Paris)

#### Professions partenaires

- L' Ordre des Architectes d'Ile de France
- La Chambre des Notaires de Paris (CNP)
- La Fédération Parisienne du Bâtiment –Union du bâtiment de la Ville de Paris
- La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment d'Ile de France

### Opérateurs spécialisés

- Le Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Sociales ( CROUS )
- ADOMA
- L' Association pour la Formation des Travailleurs Africains et Malgaches (AFTAM )
- L' Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs (ALJT)
- Le PACT de Paris
- L'Habitat et Développement d'Ile de France

### Associations et organismes sociaux

- La Caisse d'Allocation Familiales de Paris (CAF)
- La Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réadaptation Sociale (FNARS d'Ile de France)
- La Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement Ile de France (FAPIL)
- L'Espace Solidarité Habitat d'Ile de France - Fondation Abbé Pierre - ( FAP )
- La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)

### Représentants des locataires et des mal logés

- La Confédération Nationale du Logement (CNL)
- l'Union Parisienne de la Confédération Générale du Logement (CGL)
- L' Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV 75)
- Le Syndicat du Logement et de la Consommation (SLC)
- Le Droit au Logement (DAL)

### Instances Techniques

- L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF)
- L'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)
- L' Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)
- L'Agence Départementale pour l'Information du Logement (ADIL 75)