DEPARTEMENT DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat
Sous-Direction de la Politique du Logement
Service du Logement et de son Financement

2011 DLH 2G Signature des conventions renouvelant la délégation de compétence des aides à la pierre au Département de Paris pour la période 2011-2016.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation), une convention de délégation de compétence en matière d'aides au logement a été signée le 20 avril 2005 entre l'Etat et le Département de Paris pour les six années 2005 à 2010. Elle a permis à notre collectivité de se voir déléguer les compétences de l'Etat pour l'attribution des aides publiques en faveur du logement social et de l'habitat privé.

Le bilan des six années d'application de cette convention est incontestablement positif, la collectivité parisienne ayant dépassé tous les objectifs fixés. Il convient aujourd'hui de la renouveler pour les années 2011 à 2016, qui correspondent en outre à la période d'application du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour Paris en cours d'adoption.

I- LE BILAN POSITIF DE LA CONVENTION DU 20 AVRIL 2005

I.1. Le logement social

La convention signée en 2005, engageait le Département de Paris et l'Etat à financer 22 200 logements locatifs sociaux, soit 3 700 logements par an (4 000 au total si l'on tient compte des opérations financées par l'ANRU non concernées par la délégation de compétence). Cet objectif a été porté globalement à 31 129 logements par l'avenant n°6 de 2007 (pour les années 2007 à 2009) et l'avenant n°14 de 2010 selon le détail précisé par le tableau ci-dessous.

	Objectifs pluriannuels					Objectifs annuels		
	Convention du 20 avril 2005	Avenant n°6		Avenant n°14				
		Total 2005-2010	dont 2007-2009	Total 2005-2010	dont 2010	2005-2006	2007-2009	2010
PLA-I	4 500	7 650	5 400	9 260	2 360	750	1 800	2 360
dont résidences sociales	*2 400*	*5 050*	*3 850*	*5 050*		*400*	*1283*	
PLUS	9 900	12 450	7 500	14 196	3 396	1650	2 500	3 396
PLS	7 800	7 800	3 900	7 673	1 173	1300	1 300	1 173
Total	22 200	27 900	16 800	31 129	6 929	3 700	5 600	6 929

Ces objectifs révisés ont été dépassés globalement de 6 % sur la période avec 33 073 logements financés selon le détail suivant.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Total 2005 -2010	Rappel objectif	Rapport réalisé / objectif
PLA-I	1 218	1 275	2 103	1 188	1 634	1 969	9 387	9 260	101,4%
Dont résidences sociales :	*960*	*1 069*	*1 682*	*871*	*1 287*	*1 566*	*7 435*	*5 050*	*147,2%*
PLUS	1 394	2 037	2 241	3 260	3 009	3 299	15 240	14 196	107,4%
PLS	1 168	1 504	1 417	1 350	1 278	1729*	8 446	7 673	110,1%
Total	3 780	4 816	5 761	5 798	5 921	6 997	33 073	31 129	106,2%

* Dont 500 PLS provenant du patrimoine de la société ICADE.

En comptant les 1 672 logements financés par l'ANRU sur la même période, ce sont au total 34 745 logements locatifs sociaux nouveaux dont la production a été engagée à Paris de 2005 à 2010.

Plus de la moitié (54 %) de la production globale porte sur les logements neufs. Il s'y ajoute 23 % d'acquisitions avec réhabilitation lourde ainsi que 23 % d'acquisitions avec conventionnement d'immeubles locatifs privés avec peu ou pas de travaux.

Les enveloppes de crédits délégués par l'Etat pour contribuer au financement de ces objectifs avaient été fixées initialement à 444 millions d'euros (74 millions d'euros par an). Au cours de la période, et compte tenu de la réévaluation des objectifs, ces moyens ont été portés à 660,5 millions d'euros. Dans le même temps, la Ville de Paris a mobilisé 2 170,1 millions d'euros, soit 1 325,1 millions d'euros en subventions pour les opérations de logements social et 845 millions d'euros en acquisitions immobilières, selon le détail ci-dessous.

(en millions d'euros)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005-2010	
Crédits délégués par l'Etat	77,9	83,2	121,7	125,8	124,1	127,8	660,5	(23%)
Crédits Ville de Paris	174,1	284,4	460,6	480,3	408,5	362,2	2 170,1	(77%)
Dont :								
- Subventions	95,0	135,1	287,4	255,8	289,4	262,4	1 325,1	
- Acquisitions immobilières	79,1	149,3	173,2	224,5	119,1	99,8	845,0	
Total	252,0	367,6	582,3	606,1	532,6	490,0	2 830,6	(100%)

Si de 2005 à 2010, l'augmentation de l'enveloppe déléguée par l'Etat a accompagné l'accroissement des objectifs, c'est l'accroissement de l'engagement financier de la Ville de Paris (+108 % globalement entre 2005 et 2010) qui a permis aux bailleurs sociaux de faire face à la hausse des coûts de revient des opérations. La subvention attribuée par la Ville sur ses crédits propres a ainsi augmenté de 22 300 € par logement financé en 2005 à 38 600 € en 2010 (+38%).

I.2. L'Habitat privé

Sur l'ensemble de la période 2005 à 2010, 126 millions d'euros de subventions pour l'amélioration de l'habitat privé ont été attribuées sur l'enveloppe déléguée par l'Anah. Il s'y est ajouté 36 millions d'euros de subventions complémentaires de la Ville de Paris, soit 162 millions d'euros au total. Ces aides ont permis d'engager 279 millions d'euros de travaux qui ont bénéficié à 59 832 logements dont deux tiers de logements indignes.

L'action d'éradication de l'insalubrité a en effet constitué au cours de six années de la convention la première priorité d'action, afin notamment d'aider à la réhabilitation par leurs propriétaires de 653 immeubles parmi les 1 030 immeubles indignes qui avaient été identifiés à Paris au début des années 2000. La priorité donnée à la lutte contre l'insalubrité a conduit notamment à attribuer 54 % du total des subventions engagées aux syndicats de copropriétaires de ces immeubles. En tenant compte des aides

attribuées individuellement aux copropriétaires de ces immeubles, ce sont 60 % de l'ensemble des subventions qui ont été affectées au traitement de l'insalubrité.

Outre les subventions aux syndicats de copropriétaires, les aides à l'amélioration de l'habitat privé ont bénéficié pour 13 % à des propriétaires occupants et pour 33 % à des propriétaires bailleurs s'engageant à pratiquer des loyers maîtrisés. Par ailleurs, 1 005 logements ont pu être adaptés aux personnes à mobilité réduite tandis que 9 240 logements locatifs ont été améliorés moyennant un engagement des propriétaires de pratiquer des loyers maîtrisés.

Les différentes actions d'amélioration de l'habitat privé se sont inscrites essentiellement dans le cadre des 11 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat actives au cours des années 2005 à 2010 et de 4 Programmes d'Intérêt Général.

II- UNE NOUVELLE CONVENTION DE DELEGATION POUR LES ANNEES 2011 A 2016

La convention de délégation de compétence signée en 2005 a permis d'amplifier la mobilisation des moyens propres de la collectivité parisienne par l'amélioration de la coordination entre les acteurs, avec notamment un guichet unique pour les aides de la Ville et de l'Etat, la simplification des procédures et une meilleure cohérence dans la poursuite des objectifs et l'adaptation au contexte parisien.

Sur la base de ce constat positif, dont témoignent les réalisations rappelées ci-dessus, le Département de Paris a, dès l'été 2010, demandé à l'Etat le renouvellement de la délégation de compétence pour la période 2011-2016. Ce renouvellement s'inscrit d'ailleurs dans le cadre de la mise en œuvre du PLH dont l'adoption définitive après l'avis favorable du comité régional de l'habitat figure à l'ordre du jour municipal de cette même séance du Conseil de Paris. Les objectifs à fixer pour les six années à venir ont donc été déterminés en fonction des orientations fixées par ce document prenant lui-même en compte le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en cours d'approbation.

Ces orientations sont regroupées en quatre axes principaux.

Axe 1 : atteindre des objectifs volontaristes d'offre nouvelle de logements, notamment par la mobilisation systématique du foncier disponible pour produire 4 500 logements neufs par an et une offre nouvelle de logements sociaux permettant d'atteindre le taux de 20% des résidences principales à la fin 2013 et, conformément au projet de SDRIF, le taux de 25% en 2030.

Axe 2 : adapter l'offre nouvelle et le parc existant à la diversité des besoins, notamment pour améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées, des familles, des classes moyennes, des jeunes adultes, des personnes âgées ou handicapées, dans le parc social comme dans le parc privé.

Axe 3 : poursuivre les efforts pour une gestion sociale adaptée des différents logements, notamment en prévenant les expulsions et en favorisant le maintien dans le logement ainsi qu'en améliorant la qualité de vie dans les logements sociaux.

Axe 4 : poursuivre la requalification du parc de logements et l'adapter aux objectifs du plan climat adopté par le Conseil de Paris en 2007 et aux exigences du Grenelle de l'Environnement**,** notamment par la requalification du parc privé en prévenant le retour de l'insalubrité et par la réduction de la consommation énergétique des logements privés et sociaux.

Ces quatre axes se déclinent de la manière suivante, tant dans le parc social dans le parc privé :

1) Le parc social

Dans ce cadre, la collectivité parisienne a demandé à l'Etat de retenir un objectif de production de logements locatifs sociaux de 30 000 logements pour l'ensemble de la période 2011-2016, soit 6 000 par an de 2011 à 2013 et 4 000 par an de 2014 à 2016 avec une contribution financière de l'Etat de maintenue à 20 000 euros par logement, soit 600 millions d'euros de 2011 à 2016.

Compte tenu de la réduction des crédits nationaux pour le logement social, ramenés de 630 millions d'euros en 2010 à 500 millions d'euros en 2011, et qui devraient encore baisser à 450 millions d'euros en 2012 et 400 millions d'euros en 2013 si la loi de programmation des finances publiques en vigueur est appliquée, l'Etat a imposé de réduire l'enveloppe prévisionnelle de crédits délégués affectée à la réalisation de cet objectif à 500 millions d'euros sur les six années de la convention dont 100 millions d'euros pour l'année 2011. Ce chiffre représente 20% de l'enveloppe nationale de crédits pour le logement social.

Malgré ce désengagement financier de l'Etat, je vous propose de confirmer la priorité pour le développement du parc de logements sociaux dans la capitale en s'engageant à nouveau sur la réalisation des objectifs déjà approuvés dans le cadre du PLH pour atteindre le taux de 20 % en 2014 et 25 % en 2030. Cet engagement signifie que je veux obtenir de l'Etat la remise à niveau de sa contribution financière, comme cela s'est effectivement passé par avenants successifs lors de la précédente convention. Le texte de la convention qui vous est aujourd'hui présentée précise en ce sens que « des abondements interviendront en cours de gestion, en fonction des crédits effectivement disponibles, pour faciliter l'atteinte des objectifs ci-dessus » et plus particulièrement pour 2011 que « les crédits disponibles au niveau régional seront consacrés en priorité à l'enveloppe parisienne ».

La Ville de Paris prévoit de son coté de mobiliser pour les six années de la convention près de 1,6 milliard d'euros sur ses ressources propres pour contribuer au financement de nouveaux logements sociaux dont 318 millions d'euros en 2011. Les acquisitions foncières affectées au logement social (100 millions d'euros en 2011) s'ajouteront à ces interventions financières.

Sur l'ensemble de la période de délégation, l'objectif de 30 000 logements locatifs sociaux se décompose en 30 % de PLA-I (9 000 logements), 40 % de PLUS (12 000 logements) et 30 % de PLS (9 000 logements), conformément à l'équilibre retenu dans le cadre du PLH. Pour l'année 2011 et à la demande de l'Etat, la proportion des PLS a toutefois été légèrement relevée à 33 %, soit 1 800 PLA-I, 2 220 PLUS et 1 980 PLS.

Sur l'ensemble de la période, cette production comprendra 60 % de logements neufs sous réserve toutefois de la mobilisation par l'Etat des emprises foncières publiques représentant un potentiel de 6 100 logements comme le mentionne, à ma demande, le texte du projet de convention.

Pour la mise en œuvre de cette nouvelle délégation de compétence des aides au logement social, il est prévu d'achever le processus engagé en 2008 de prise en charge de l'instruction des dossiers de la délégation de compétence par les services de la collectivité parisienne. La préparation des conventions APL, dernière tâche concernant le logement social pour laquelle les services de l'Etat étaient mis à disposition de la collectivité parisienne en 2010, sera donc reprise par les services départementaux (DLH) au cours de l'année 2011.

2) Le parc privé

En ce qui concerne l'amélioration de l'habitat privé, il a été convenu une enveloppe globale pour les années 2011 à 2016 de 95 millions d'euros de crédits délégués par l'Anah au Département de Paris. Elle sera complétée par les interventions propres de la collectivité parisienne pour un montant évalué à 147 millions d'euros sur 6 ans.

Pour l'année 2011, l'enveloppe déléguée par l'Anah est fixée à 16 millions d'euros auxquels s'ajoutent 0,4 million d'euros au titre du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART). Une réserve budgétaire de 0,9 million d'euros (0,5 million d'euros au titre de l'Anah et 0,4 million d'euros au titre du FART) est

constituée. Elle sera mobilisée à hauteur des besoins dès lors que l'objectif fixé en matière de lutte contre la précarité énergétique sera atteint. Les interventions propres de la collectivité parisienne s'élèveront en 2011 à 21 millions d'euros.

Ces moyens doivent permettre la réhabilitation d'environ 34 000 logements (7 500 en 2011) comprenant notamment :

- 24 000 logements indignes ou très dégradé (6 300 en 2011), correspondant au maintien de la vigilance sur le traitement de l'insalubrité pour traiter les situations dès qu'elles se révèlent en prenant appui sur le nouvel Observatoire de la Prévention de la Dégradation du Bâti ;

- 4 300 logements au titre de la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique (200 en 2011).

- 1 600 logements à adapter à la mobilité réduite et au handicap (360 en 2011).

Il est prévu en matière d'aides à l'amélioration de l'habitat privé de reconduire les modalités de mise en œuvre retenues en 2005 qui ont donné toute satisfaction. Les dossiers continueront donc à être instruits par la délégation locale de l'Anah au sein des services de la préfecture, et les subventions à être payées par son agent comptable. Une convention de délégation de la gestion des aides complémentaires de la Ville de Paris à l'Anah est présentée par ailleurs au cours de cette séance à votre assemblée siégeant en formation de conseil municipal pour reconduire la formule de guichet unique qui s'est appliquée avec succès au cours des six dernières années.

Il convient donc en conséquence de m'autoriser à signer les trois conventions qui permettent de reconduire pour les années 2011 à 2016 la délégation de compétence des aides à la pierre dans les conditions exposées ci-dessus :

- convention de délégation de compétence de l'Etat au département de Paris en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation ;

- convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre le Département de Paris et l'Agence nationale de l'Habitat ;

- convention de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques au logement.

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

Le Président du Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil Général