



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 65 - Conventions renouvelant la délégation de compétence des aides à la pierre à la Ville de Paris pour la période 2023-2028

PROJET DE DÉLIBÉRATION

EXPOSÉ 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'État et le département de Paris pour les six années 2005 à 2010, puis renouvelée à deux reprises sur les périodes 2011-2016 et 2017-2022. Elles ont permis à notre collectivité depuis 2005 d'attribuer, au nom de l'État, les subventions et/ou agréments en faveur du logement social et de l'habitat privé, la collectivité parisienne apportant en complément des aides sur son budget propre, nécessaires à l'équilibre financier des opérations de logement et de rénovation et à l'atteinte des objectifs ambitieux qui sont les nôtres. Tirant un bilan positif de l'exercice de cette délégation des aides à la pierre (DAP), l'État et la collectivité parisienne souhaitent s'engager pour une nouvelle période de 6 ans (2023-2028).

La présente convention décline les ambitions portées par la stratégie de développement et d'amélioration de l'offre de logements à l'horizon 2035, qui vous a été présentée lors de la séance du Conseil de Paris du 16 novembre 2022. Dans l'attente du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, en cours d'élaboration, la Ville a souhaité, en effet, se doter d'une stratégie lui permettant de répondre de répondre aux enjeux et défis des années à venir.

Malgré des efforts significatifs, qui ont déjà largement produit leurs effets, les besoins en matière de logement sur le territoire parisien demeurent prégnants, justifiant la poursuite du développement d'une offre sociale, dans un contexte de forte tension, pour maintenir à Paris les populations aux ressources modestes et moyennes. Dans la continuité de l'action passée, les efforts doivent être poursuivis pour rééquilibrer l'offre sociale entre les arrondissements et pour adapter la production aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles et précaires, dans la logique du « Logement d'abord ».

Face au défi de la décarbonation et de l'adaptation au changement climatique, la présente convention traduit également un haut niveau d'ambition en matière de transition environnementale du parc résidentiel dans une démarche fondamentalement inclusive de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.

1. Le maintien d'objectifs ambitieux en matière d'offre locative sociale

L'action volontariste de l'exécutif municipal depuis 2001, se concrétisera, dans les prochains mois, par l'atteinte par la Ville de ses obligations légales issues de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Toutefois, afin de répondre aux importants besoins identifiés sur le territoire parisien, la municipalité parisienne souhaite que le volume annuel de logement soit calibré sur l'atteinte d'un objectif de 30 % de logements sociaux financés d'ici à 2035.

Ainsi, la présente convention prévoit l'agrément de 22 500 logements sociaux sur la période 2023-2028. L'objectif de production annuel pourra être adapté en fonction des opportunités identifiées pour chaque exercice.

La présente convention de délégation des aides à la pierre renforce le poids des logements les plus sociaux PLAI (passant de 30 % sur la convention précédente à 35%). La programmation se décline ainsi en 35% de PLAI, 35% de PLUS et 30% de PLS. Leur répartition géographique s'inscrira dans une logique de mixité sociale et de rééquilibrage territorial, favorisant l'implantation de PLAI et de PLUS dans les arrondissements déficitaires en logement social.

La présente convention prévoit par ailleurs de développer une programmation adaptée aux besoins des parisiens : elle est décomposée en 70% de logements ordinaires et 30% de logements à destination des publics spécifiques (en logement ordinaire ou en structure collective). En cohérence avec la logique du « Logement d'abord », un accent particulier sera ainsi mis sur le développement des pensions de famille (objectif fixé à 700 logements) ainsi que des logements très sociaux à bas niveau de quittance – PLAI adapté (dont l'objectif est fixé à 700, représentant 12% de la production de PLAI ordinaire). Les enjeux liés au vieillissement de la population et à l'accessibilité des logements aux personnes en situation de handicap ont conduit à réserver 500 agréments pour le financement de logements ordinaires et structures collectives pour personnes âgées et handicapées. Enfin, face aux difficultés rencontrées par les publics jeunes (étudiants et jeunes travailleurs), la convention prévoit la réalisation de 3 300 logements en résidences universitaires et 700 logements en foyer de jeunes travailleurs.

Les fortes contraintes foncières qui pèsent sur le territoire parisien impliquent la mobilisation de l'ensemble des leviers d'action permettant la réalisation de nouveaux logements sociaux : renforcement des règles d'urbanisme en faveur du logement public dans le PLU bioclimatique, mobilisation des derniers fonciers publics, poursuite de la politique ambitieuse de reconquête du parc résidentiel et de transformation de bureaux en logements... L'acquisition-amélioration devrait ainsi constituer le mode de production privilégié sur la période couverte par cette délégation.

Afin d'atteindre les objectifs ambitieux fixés par la convention 2023-2028, l'État s'est engagé à hauteur de 355 M€ pour l'ensemble de la période, permettant de financer l'offre nouvelle. Dans la continuité des efforts budgétaires importants consentis ces dernières années, la Ville de Paris prévoit quant à elle de mobiliser sur la convention environ 1,4milliard d'euros pour le parc social, à la fois pour financer l'offre nouvelle mais également les opérations Plan Climat effectuées par les bailleurs. Par ailleurs, des dépenses foncières importantes continueront à être opérées pour permettre le développement de nouvelles opérations de logement social, en opérations d'aménagement (moins-values de cession) et dans le diffus. 200 M€ sont à ce titre déjà budgétés sur le Compte foncier logement en 2023.

Outre la production d'offre nouvelle, l'effort de transition environnementale du parc social existant engagé par la collectivité parisienne depuis son premier plan climat en 2007 est renforcé, la Ville s'étant fixé un objectif de rénovation de 5 000 logements par an, soit 30 000 sur l'ensemble de la période 2023-2028 reposant exclusivement sur des financements de la Ville de Paris. Cette ambitieuse politique de rénovation se traduit concrètement par la réalisation de projets améliorant significativement les performances énergétiques des logements sans pour autant se limiter à ce seul objectif (prise en considération du confort

d'été, réemploi, végétalisation...). Les bailleurs sociaux mènent des travaux globaux et adaptés à chaque typologie de patrimoine. Ce volontarisme a déjà permis l'engagement de la rénovation de plus de 58 000 logements depuis une dizaine d'années, correspondant à 567 adresses (dont plus de 25 000 ont été déjà livrées, soit 10% du patrimoine). Les bailleurs ont déjà consacré près de 2 500M€ à cette politique, accompagnés par la collectivité parisienne à hauteur de plus de 600M€.

2. Une massification de la rénovation du parc privé

La présente convention traduit les ambitions, sans précédent, de l'exécutif en matière de rénovation du parc résidentiel privé, les objectifs passant d'environ 17 500 logements à rénover sur la période 2017-2022 à plus de 57 300 sur la période 2023-2028. Cet accroissement très significatif des objectifs (+ 227%) est porté par la dynamique d'éco-rénovation du parc privé initiée dès le premier Plan Climat de Paris et entrée dans une phase de massification avec Éco-rénovons Paris +.

Engagée de longue date dans le combat écologique et dans la lutte contre le changement climatique, la Ville de Paris déploie depuis plus d'une quinzaine d'années, une palette d'outils et leviers diversifiés toujours plus ambitieux, lui permettant, de viser l'objectif d'une ville neutre en carbone à horizon 2050 en conformité avec la Stratégie nationale Bas-Carbone (SNB).

Dès 2016, la Ville de Paris a notamment lancé le dispositif « Eco-rénovons Paris », proposant un accompagnement complet ainsi que des financements pour les projets de rénovation énergétique et environnementale des copropriétés parisiennes. D'une ampleur sans précédent, ce programme a marqué un changement total d'échelle en termes d'objectifs et de moyens dédiés, à même d'entraîner la dynamique exceptionnelle de rénovation du parc résidentiel privé observée. On ne peut que se féliciter du bilan éloquent tiré d'Éco-rénovons Paris : au total, 180 copropriétés regroupant 13 327 logements ont déjà voté leur rénovation environnementale. Les investissements ainsi générés représentent près de 230M€ et ont permis de réduire la consommation énergétique de près de 86 GWh/an et les émissions de gaz à effet de serre de près de 21 500 t_{eq}CO₂/an.

Dans la continuité des dynamiques impulsées, le programme ERP+, lancé en septembre 2022, inscrit la Ville dans une trajectoire particulièrement ambitieuse, visant à minima le triplement du nombre de copropriétés rénovées par rapport à la précédente mandature. Les remontées de terrain attestent de l'intérêt des parisiens pour ce dispositif et crédibilisent cette trajectoire : très forte participation aux réunions publiques d'information qui se sont tenues en mairies d'arrondissement entre septembre 2022 et mars 2023 (à minima 200 participants et jusqu'à 600 participants), augmentation exponentielle d'inscription au CoachCopro, première étape de l'accompagnement (1 155 inscriptions sur le 4^{ème} trimestre 2022 contre 187 au 4^{ème} trimestre 2021). Ces observations concrètes traduisent le volontarisme des parisiens dans un contexte de forte augmentation des coûts de l'énergie. La loi climat et résilience du 22 août 2021, qui vise notamment à l'éradication des passoires énergétiques, contribue à l'accélération des engagements et des prises de décision dans les copropriétés parisiennes. Celle-ci prévoit le gel des loyers et l'interdiction progressive de la mise en location des logements avec des étiquettes énergétiques G (en 2025), F (en 2028) puis E en 2034. La Ville de Paris soutient également activement cette dynamique au travers de la décision d'exonération totale de taxe foncière (pendant 3 ans) pour les propriétaires de logements qui engageront des projets de rénovation ambitieux.

En cohérence avec cette dynamique, la présente convention de délégation fixe pour la durée de la convention (2023-2028), un objectif de près de 50 000 logements au titre de la rénovation thermique et de la lutte contre la précarité énergétique¹.

À côté de l'enjeu majeur que constitue la transformation radicale du parc résidentiel liée au dérèglement climatique, la Ville entend poursuivre les actions incitatives visant à enrayer la dégradation du parc privé et à lutter contre l'habitat indigne. En effet, si les dernières

¹ dont 49 148 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de propriétaires, 300 logements de propriétaires occupants et 120 logements faisant des travaux liés au conventionnement

poches d'habitat insalubre ont été traitées au cours des 20 dernières années et que l'état du bâti s'est notablement amélioré, une Ville dense et peuplée comme Paris, nécessite une vigilance permanente pour enrayer le cycle de dégradation naturel des immeubles et éviter de voir ses habitants exposés à des risques pour leur sécurité et leur santé. Aussi, dans la continuité des actions passées, la présente convention prévoit le financement de la réhabilitation de près de 7 000 logements indignes ou très dégradés, en embarquant la rénovation énergétique, principalement, au travers de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAH).

Enfin, face à l'enjeu de vieillissement de la population en prévision de la mise en place du dispositif Ma Prime Adapt' au 1er janvier 2024, la présente convention prévoit le doublement du nombre de logements du parc privé à adapter à la perte d'autonomie, avec un objectif fixé à 780 pour la durée de la convention.

La collectivité parisienne entend consacrer des moyens financiers exceptionnels pour soutenir la rénovation du parc résidentiel (environ 125 millions d'euros sur 6 ans, majoritairement dédié à l'aide aux syndicats des copropriétés dans le cadre du dispositif ERP+). Les moyens délégués de l'Agence nationale de l'habitat s'élèvent à 351 millions d'euros pour la période 2023-2028, en hausse très significative par rapport à la période 2017-2022 (70M€), ce qui traduit un accompagnement de l'Anah à la hauteur de l'ambition parisienne d'un objectif d'un Paris 100% éco-rénové.

Modalités d'instruction des demandes d'aides au parc privé

La Ville de Paris et l'État ont décidé de mettre fin à la modalité de gestion des aides à la réhabilitation du parc privé, mise en place en 2005, consistant à recourir aux moyens de la délégation locale de l'Anah pour l'instruction et le paiement des subventions. Ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2024, la Ville de Paris assure ces missions d'instruction et de paiement, l'année 2023 étant dédiée à l'organisation au sein de la direction du logement et de l'habitat d'un nouveau pôle d'instruction et à sa montée en compétence progressive. Aussi, la mise à disposition des services de l'État (délégation locale de l'Anah) n'est-elle envisagée que pour l'année 2023.

Depuis 2005, et par voie de convention, la délégation locale de l'Anah a également pour mission d'instruire pour le compte de la Ville de Paris et de payer par délégation, les aides municipales, comme elle le fait parallèlement pour les subventions déléguées à la collectivité parisienne de Paris. Ce dispositif de délégation prévu par l'article L.312-2-1 du code de la construction et de l'habitation permet d'optimiser la gestion des dossiers en accélérant les délais d'instruction et de mise en paiement des aides aux bénéficiaires. La fin de la mise à disposition des services de l'État auprès de la Ville à compter du 1^{er} janvier 2024 emportera également la prise en charge par la Ville de l'instruction et du paiement de ses aides propres. En conséquence, la délégation de la gestion des aides municipales ne portera que sur l'année 2023.

Adaptation du règlement d'attribution des subventions de la Ville de Paris

Le règlement d'attribution des subventions de la Ville de Paris pour les travaux d'amélioration de l'habitat, figurant en annexes de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la Ville de Paris et l'Agence nationale de l'habitat et de la convention de gestion des aides municipales à l'habitat privé, a été adapté pour tenir compte de l'évolution récente du régime d'aide MaPrimeRenov' Copropriété (augmentation du plafond de travaux, doublement des primes individuelles).

La présente délibération a pour objet de m'autoriser à signer les quatre conventions qui permettent de reconduire pour les années 2023 à 2028 la délégation de compétence des aides à la pierre dans les conditions exposées ci-dessus :

- **Convention de délégation de compétence de l'État à la Ville de Paris en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation** ; celle-ci prend effet à compter du 1er janvier 2023 et s'achève au 31 décembre 2028 ;

- **Convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la Ville de Paris et l'Agence nationale de l'habitat** ; cette convention, à conclure pour une durée de six ans, devra faire l'objet d'un avenant ou de la signature d'une nouvelle convention pour tenir compte de la prise en charge par la Ville de Paris des missions d'instruction et de paiements des aides, à compter du 1^{er} janvier 2024 ;

- **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** ; cette convention sera conclue pour une durée d'un an, à compter de l'entrée en vigueur de la convention de délégation de compétence susvisée, soit du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 ;

- **Convention de gestion des aides municipales à l'habitat privé** ; cette convention sera conclue pour une durée d'un an, à compter de l'entrée en vigueur de la convention de délégation de compétence susvisée, soit du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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

La Maire de Paris

2023 DLH 65 Conventions permettant le renouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre à la Ville de Paris pour la période 2018- 2023 |

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 301-5-2, L. 312-2-1 et L. 321-1-1 ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Présidente du Conseil de Paris lui propose de signer les conventions permettant le renouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre à la Ville de Paris pour la période 2023-2028,

Sur le rapport présenté par M. Ian Brossat et M. Jacques Baudrier, au nom de la 5^{ème} commission ;

Délibère :

Article 1 : La Présidente du Conseil de Paris est autorisée à signer avec l'Etat la convention de délégation de compétence pour Paris en application de l'article L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, conformément au projet en annexe 1 à la présente délibération.

Article 2 : La Présidente du Conseil de Paris est autorisée à signer la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé entre la Ville de Paris et l'Agence nationale de l'habitat, conformément au projet en annexe 2 à la présente délibération.

Article 3 : La Présidente du Conseil de Paris est autorisée à signer avec l'Etat la 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, conformément au projet en annexe 3 à la présente délibération.

Article 4 : La Présidente du Conseil de Paris est autorisée à signer avec l'Etat la convention pour la gestion des aides municipales à l'habitat privé entre la Ville de Paris et l'Agence nationale de l'habitat, conformément au projet en annexe 4 à la présente délibération.

Article 5 : Les dépenses et les recettes correspondantes seront constatées au budget général de la Ville de Paris, sous réserve des décisions de financement.

