Marielle de Sarnez, candidate à la mairie de Paris Conférence de presse - Lundi 21 octobre 2013

Plan Marshall pour le logement

De tous les grands dossiers de Paris, celui du logement est le plus crucial. Il détermine tous les autres sujets qui sont de la responsabilité de notre ville. C'est d'ailleurs et de longue date, la question prioritaire des Parisiennes et des Parisiens tant les coûts de location ou d'achat deviennent hors de portée.

Paris reste, avec Londres, la ville la plus chère d'Europe et ceci a des conséquences graves. Notre ville perd chaque jour de sa substance et de sa diversité avec les classes moyennes notamment les familles, contraintes de quitter la capitale, et le risque à terme de voir se développer une ville à deux vitesses et socialement désintégrée laissant face à face les plus aisés et les plus modestes.

Le coût de l'immobilier, c'est aussi la question du développement et de l'attractivité économiques, de la capacité de Paris à conserver son tissu d'entreprises et de commerces de proximité et à en attirer de nouveaux afin de disposer d'un marché de l'emploi dynamique, diversifié et ouvert sur les nouvelles technologies.

D'où la nécessité absolue et urgente de mettre en œuvre un véritable plan Marshall pour le logement, qui sollicite de tous les acteurs, élus, pouvoirs publics, organismes du logement social, institutionnels, opérateurs privés, une mobilisation sans faille, dépourvue d'arrière-pensées politiciennes. Plan Marshall, l'expression n'est pas choisie au hasard, ce n'est pas une formule, c'est l'affirmation d'une volonté déterminée.

Ce plan, ce sont des propositions réalistes, vérifiables et tenables, qui concernent tous les volets du logement : social, locatif, intermédiaire et en accession à la propriété. Il a pour objectif de desserrer les contraintes foncières, les blocages administratifs, et s'inscrit dans la perspective de la métropole du Grand Paris dont la vocation première est de faire tomber les frontières départementales qui sont aussi un frein puissant à la politique du logement.

Marielle de Sarnez

Le constat

La crise du logement à Paris, c'est un condensé de rareté et de cherté qui conduit à un parc privé "inabordable" et à un parc social "inaccessible".

Le coût

Les prix au m² qu'il s'agisse des prix de vente ou de location ont pratiquement triplé depuis 1997 alors qu'ils restaient stables en Allemagne : plus de 8.000 € du m² à l'achat dans l'ancien et 12.000 € dans le neuf ; un prix moyen de location du m² qui frise les 25 € et qui représente en moyenne 34 % du budget des ménages parisiens avec des pics à 50 % lorsqu'il s'agit de petites surfaces louées par des personnes aux revenus modestes.

À Paris le taux d'effort pour se loger est supérieur à 35% du revenu pour un ménage sur cinq et une récente étude du Credoc précise que "la part du budget consacrée à l'habitation empiète progressivement sur l'ensemble des postes budgétaires. Il en résulte que, chaque année, parmi les classes moyennes, une personne sur deux ne part pas en vacances, plus d'une personne sur trois ne va jamais au cinéma, une sur trois est dépourvue d'un placement d'épargne populaire... Chez les catégories modestes, l'impact est encore plus dramatique, car les dépenses d'éducation et de santé font aussi l'objet de restrictions".

Autre chiffre révélateur, avec 33 % de propriétaires, Paris enregistre le taux le plus bas de France contre plus de 57 % de moyenne nationale. Enfin, le coût de location des bureaux également plus élevé qu'en Allemagne constitue à n'en pas douter un frein à la compétitivité des entreprises.

La pénurie de constructions

Paris c'est actuellement environ 2.200 logements produits et livrés par an, sans doute encore moins en 2013, contre 5.000 il y a 10 ans et entre 16.000 et 18.000 dans les années 1960. Cela représente environ 1000 logements destinés au privé dont seulement un tiers pour la location et 1.200 au secteur social.

À cela, plusieurs explications : bien sûr un manque cruel de foncier disponible mais également une envolée du coût de construction, 48 % d'augmentation entre 2000 et 2011, contre 23 % en Allemagne, accompagnée d'un foisonnement de normes administratives sans doute excessif. En conséquence, l'achat ou la location d'un appartement à Paris est devenu inabordable pour les classes moyennes et même pour les cadres supérieurs.

Un parc social "inaccessible"

Le logement social à Paris c'est plus de 200.000 logements mais un taux de rotation de moitié plus faible que sur le reste de la France, 5 % contre 10 % et des temps d'attente encore plus longs, 7 ans contre 6 mois en province du fait de l'explosion des demandes (135.000, le double qu'en 1996).

Ce sont aussi des interlocuteurs multiples, mairie de Paris et d'arrondissements, préfecture, bailleurs sociaux... et des critères d'attribution différents selon les réservataires.

Ajoutés les uns aux autres, ces chiffres reflètent la dimension immense des difficultés et du défi que nous devons lancer pour que Paris conserve sa mixité sociale et générationnelle et permette aux familles et aux classes moyennes de se loger dignement sans sacrifier la part la plus importante de leurs revenu.

C'est de mobilisation générale de la Ville et de l'ensemble des pouvoirs publics dont nous avons besoin et la volonté de n'exclure aucune piste de solution pour construire plus et mettre fin à la pénurie, seul moyen de faire baisser la pression des coûts et desserrer l'étau dans Paris intramuros, en attendant la Métropole!

Notre ambition

C'est la livraison de 100.000 logements supplémentaires en 10 ans, dont la moitié construite et l'autre moitié financée par acquisition ou transformation du parc existant. Ce programme s'inscrira bien évidemment en cohérence avec une autre de nos priorités : la réduction massive de nos consommations énergétiques via un "Plan air" qui s'inscrit dans notre ambition de faire de Paris une ville à énergie positive d'ici 2050, à savoir une capitale qui consomme autant d'énergie qu'elle en produit.

"Un plan de constructions nouvelles, avec 50.000 logements vraiment construits en dix ans", soit un effort de 30.000 logements supplémentaires.

Aujourd'hui, le rythme de construction annuel est de 2.000 logements. Nous proposons d'en construire 3.000 de plus, afin de porter l'effort de constructions à 5.000 logements neufs par an.

Pour ce faire, nous aurons besoin d'un recensement précis des surfaces et sites disponibles afin de poursuivre l'aménagement dans Paris et de conquérir des espaces nouveaux sur le périphérique et au-dessus des voies ferrées. Ce plan "constructions nouvelles" concernera le logement social, le locatif, l'accession à la propriété et le logement intermédiaire secteur négligé ces dernières années.

A / Recenser les surfaces disponibles

Mobiliser l'ensemble des pouvoirs publics afin que ce plan "constructions nouvelles" soit soutenu et accompagné par tous les acteurs, ministères, entreprises publiques propriétaires :

- pour recenser les surfaces occupées par les administrations publiques et autres organismes, susceptibles d'être libérées ;
- procéder à l'état des lieux de tous les terrains constructibles, notamment les dépôts et entrepôts ;
- établir une cartographie des "dents creuses";

La nouvelle équipe municipale demandera à France Domaine de lui fournir sous un an l'état complet du domaine parisien de l'Etat susceptible d'être libéré et mis en vente.

B / Conquérir 50 hectares, pour construire 20.000 logements neufs supplémentaires sur 10 ans

- Couverture des voies ferrées à la sortie des gares Saint-Lazare jusqu'aux Batignolles, Austerlitz jusqu'à la Très Grande Bibliothèque, Lyon-Bercy jusqu'à Charenton, Gare du Nord jusqu'à la rue Ordener et la Gare de l'Est jusqu'au boulevard de La Chapelle.
- Couverture du périphérique à l'est et au sud-est, dans ses tranchées les plus profondes. A terme, outre les m² gagnés, on peut espérer qu'en supprimant cette discontinuité que les experts appellent "une falaise de prix" on puisse lisser les coûts parisiens aujourd'hui 20 % plus hauts que dans les communes limitrophes.

Sur ces nouveaux terrains conquis, il sera construit 20.000 logements sur 10 ans avec un COS moyen de 1,6, soit la moitié du COS parisien afin de réserver des espaces pour des équipements sociaux de proximité, des jardins, des pistes cyclables en site propre, etc.

Le partenariat public-privé sera privilégié pour assurer le financement de ces projets. Pour amortir les coûts, nous proposerons des baux emphytéotiques afin de distinguer le foncier du bâti.

C / Optimiser le foncier existant pour créer 10.000 logements neufs sur 10 ans, construits dans Paris

- Les terrains actuellement occupés par des entrepôts logistiques ou des centres de dépôt de bus par exemple.
- Des bâtiments sous-exploités par les administrations et entreprises publiques.
- La surélévation d'immeubles de petite hauteur en préconisant notamment les ré-haussements en ossature légère qui permettent aux copropriétés une plusvalue permettant de financer des travaux de rénovation et d'isolation.

D / Ventiler par catégories les 50.000 logements neufs construits

- 25 % de logements sociaux : soit 12.500 répartis équitablement sur l'ensemble de la ville.
- 10 % soit 5.000 logements pour les résidences pour les étudiants, les jeunes travailleurs et les personnes âgées, qui manquent cruellement dans la capitale.
- 20 % soit 10.000 logements intermédiaires pour les classes moyennes sous forme de P.L.I (prêt locatif intermédiaire) en prévoyant une majoration du COS de 20 % pour ce type de construction comme pour le logement social, avec une TVA à 10 %.
- 20 % soit 10.000 logements locatifs privés.
- 12.500 logements (25 %) en accession dont 2.500 (5 %) en accession sociale à la propriété.
- Soit 30 % au titre des logements sociaux et assimilés en locatif et en accession.

50.000 logements supplémentaires financés sur 10 ans, par acquisition et transformation d'usage sur le parc existant.

A / 30.000 logements sociaux (3.000 par an) par droit de préemption, ce qui permettra une meilleure répartition entre l'est et l'ouest, certains arrondissements en comptant 37 % quand d'autres n'atteignent pas 5 %.

B / 10 000 logements intermédiaires destinés aux familles (1.000 par an)

Aménagés sur le parc de bureaux vacants, notamment les 700.000 m² de surfaces (sur 1.200.000 m²) qui ne trouvent pas preneurs depuis longtemps en raison de leur vétusté ou de leur difficulté d'aménagement; cette opération sera conduite en partenariat avec la société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris (SIEMP).

- Privilégier la production de logements pour les familles, trois pièces et plus, qui ne représentent que 42 % à Paris contre 66 % en Ile de France et 79 % pour l'ensemble de la France métropolitaine.
- Encourager les investisseurs institutionnels qui ne possèdent plus que 1 % du parc locatif contre 20 % il y a deux décennies, à revenir sur le marché parisien du logement intermédiaire grâce à une fiscalité incitative, par exemple TVA à 10 %.

C / 10.000 logements sur 10 ans dans le locatif et l'accession à la propriété (1.000/an) en mobilisant les institutionnels et les opérateurs privés.

Récapitulatif total

Construits et financés :

- 50.000 logements sociaux et assimilés, soit 50 %;
- + 20.000 logements intermédiaires, soit 20 %;
- + 30.000 logements en location ou en accession privée, soit 30 %.

Soit 100 000 logements en dix ans.

Logement social: Fluidifier les parcours

A / Créer un guichet municipal unique d'attribution afin de lutter contre l'opacité des attributions (mairie de Paris, arrondissements, préfecture de Police).

B / Rendre plus transparent les critères d'attribution des logements sociaux, par exemple avec un système par points compréhensible par tous.

C / Améliorer le taux de mutation au sein du parc social, en prenant en compte le "parcours de vie" de chaque locataire : changement de situation familiale, évolution des situations financières... sachant que 1 % supplémentaire de taux de rotation, c'est 20.000 logements disponibles de plus. A titre de comparaison, dans le périmètre de la future métropole, le taux de rotation est deux fois plus rapide.

D / Permettre et encourager la colocation au sein du parc social, notamment en direction des étudiants afin de développer les formules innovantes (mixité, intergénérationnel).

E / Procéder à un audit du parc social : entretien, structure des logements, etc. Et nous poursuivrons l'effort de rénovation du parc social dégradé.

F / S'engager à respecter les 25 % fixés par la loi SRU à horizon 2025.

Un droit de l'immobilier innovant et simplifié

- A / Sur les terrains publics, avoir recours plus systématiquement aux baux emphytéotiques à 60 ans ou plus, qui permet de distinguer le prix du foncier du prix du bâti, afin que le foncier ne pèse plus sur le coût total de la construction.
- B / Exiger des pouvoirs publics la mise en œuvre rapide de la réforme du droit de l'urbanisme visant à mettre fin aux recours abusifs et simplifiant certaines normes afin de réduire le temps de construction.
- C / Demander une publication rapide des arrêtés ministériels relatifs à la loi du 28 mars 2011, faisant obligation aux notaires de rendre publiques les valeurs foncières, le bon fonctionnement du marché passant par une information transparente de ses acteurs.

La métropole du Grand Paris, un outil nécessaire pour répondre au déficit de logement

A/ Décloisonner les structures d'aménagement et mettre fin à la fragmentation de la décision sur le foncier.

B / Permettre des économies de gestion.

C / Élaborer un "Plan logement étudiant" :

- nous proposons d'adopter de nouvelles normes pour ce type de logement afin de rompre l'isolement et de favoriser la réussite incluant : buanderie, salles de vie commune et internet haut débit.
- nous porterons un projet de véritable quartier étudiant ouvert sur le Grand Paris dans le Sud du 14e de La cité Universitaire à la Porte de Vanves, qui permettra de créer de l'activité économique, de la mixité et du lien entre les étudiants de Paris et ceux de Vanves, Malakoff, etc.

L'organisation d'un débat public annuel sur les avancées du Plan

A / Organiser une conférence annuelle rassemblant tous les acteurs du logement, pouvoirs publics, Ville, opérateurs publics et privés.

B / Publier chaque année un rapport d'étape décliné, par arrondissement, et diffuserons un compte-rendu dans chaque mairie.