



Mercredi 4 décembre 2024

QUESTIONS ÉCRITES

Séance des 19, 20, 21 et 22

NOVEMBRE 2024

Les réponses aux questions écrites posées par un.e conseiller.e de Paris à la Maire ou au Préfet de police sont publiées dans le mois qui suit la séance du Conseil de Paris (article 23 du règlement intérieur). La Maire a toutefois la possibilité de demander un délai supplémentaire d'un mois afin de pouvoir rassembler les éléments de réponse.

Question écrite du groupe les Écologistes**QE 2024-23 Question écrite à la Maire de Paris relative à la publication des cahiers de doléances**

Dans le cadre du Grand Débat national initié en 2019, suite aux mouvements sociaux des Gilets Jaunes, de nombreux Parisiennes et Parisiens ont pu exprimer leurs attentes et propositions à travers des cahiers de doléances, que ce soit dans nos mairies d'arrondissement ou au travers des rencontres citoyennes organisées dans la capitale. Ces contributions, collectées dans un esprit de dialogue et de renforcement de la démocratie participative, sont d'une grande valeur pour comprendre les préoccupations des habitants et orienter nos politiques publiques.

Cependant, plus de quatre ans après cet événement, les cahiers de doléances ne sont toujours pas accessibles au public, ni à leurs représentants. La publication de ces documents serait un acte fort de transparence, qui permettrait de reconnaître et valoriser la participation des citoyennes et citoyens parisiens à ce débat d'envergure nationale. En outre, leur consultation apporterait des éléments concrets aux réflexions que nous menons pour renforcer les dispositifs de participation citoyenne au niveau local.

Par ailleurs, les récentes déclarations du Premier Ministre, indiquant sa volonté de consulter ces ressources, ajoutent à nouveau à la nécessité de les partager largement.

La responsabilité de la conservation de ces cahiers relève des archives départementales. Je souhaiterais savoir où ces cahiers de doléances ont été conservés depuis leur collecte en 2019. Sont-ils actuellement archivés par la ville de Paris ou une autre institution ? Si tel est le cas, serait-il possible d'envisager leur publication par la Ville dans un cadre défini ?

La publication de ces cahiers de doléances, dans une version numérique accessible à toutes et à tous, contribuerait à enrichir les débats actuels sur la démocratie locale, et pourrait même nourrir des initiatives en faveur d'une meilleure prise en compte des demandes citoyennes.

Réponse QE 2024-23 Cabinets de Monsieur Patrick BLOCHE et de Madame Anouch TORANIAN :

Mené en 2019, le Grand débat national a permis le recueil de propositions citoyennes autour de 4 thèmes : transition écologique, fiscalité, démocratie et citoyenneté, organisation de l'État et des services publics.

La Ville de Paris, disposant d'une expertise reconnue en matière de participation citoyenne, a souhaité dépasser ce cadre gouvernemental, pour mener une démarche ambitieuse : la Conférence de consensus. Pendant trois mois, à travers 74 réunions publiques dans les arrondissements, 12 heures d'expression libre à l'Hôtel de Ville, une caravane de la participation itinérante et l'ouverture de recueil en mairies, plus de 9000 contributions parisiennes ont été produites.

Les deux tiers concernaient des sujets nationaux avec trois préoccupations principales : le pouvoir d'achat, l'accélération de la transition écologique et la démocratie. Le tiers restant portait sur des enjeux locaux avec de nombreuses propositions sociales et écologiques. Un très grand nombre soulignait, en outre, l'adhésion et l'appétence des Parisiennes et Parisiens aux démarches de participation citoyenne.

Pour répondre à cette demande, la Maire de Paris a souhaité poursuivre cette dynamique en mettant en place une conférence de citoyens chargée de traduire les mesures portant sur la démocratie en mesures concrètes.

La délibération issue de ces travaux a été adoptée en juin 2019 et comprenait 5 mesures pour favoriser l'engagement des Parisiens en dehors des élections municipales. Cette délibération a, depuis, donné lieu à des réalisations majeures en faveur du pouvoir d'agir et de décider des Parisiens : création de l'Assemblée citoyenne, mise en place du programme unique des Volontaires de Paris ou encore instauration de votations citoyennes annuelles.

Concernant désormais l'ensemble des contributions recueillies par le biais des cahiers de doléances, un courrier, en date du 22 mars 2019 du préfet de Région à l'ensemble des maires d'arrondissement précisait que l'ensemble des mairies d'arrondissement disposant des cahiers de doléances originaux devaient les verser aux Archives de Paris (Département des fonds – Service des archives publiques) avant le 30 mars 2019. La DDCT, en lien avec les Archives de Paris, s'est bien assurée que les mairies d'arrondissement procédaient bien au versement des cahiers de doléances originaux au plus tard le 30 mars 2019.

En complément, la DDCT a également versé aux archives de Paris les documents suivants :

- Scans des cahiers de doléances
- Captation vidéo des « 12h d'expression libre » organisées à l'Hôtel de Ville
- Captation vidéo de l'événement organisé par la mairie du 12^e arrondissement
- Vidéomaton
- Export du « chat bot » Facebook Messenger
- Export des contributions sur idee.paris (format Excel)

Permettant ainsi aux Archives de Paris de disposer de l'ensemble des contributions citoyennes originales.

S'agissant de la communication aux tiers des cahiers citoyens et des contributions citoyennes une note ministérielle en date du 20 mars 2019 à l'attention des Préfets de Régions et de Départements en précise les dispositions et indique que les cahiers citoyens ayant été accessibles à tous en mairie « *d'arrondissement* », ils sont librement communicables.

A contrario, les contributions envoyées par mail ou courrier postal n'ont en revanche pas fait l'objet d'une publicité et peuvent contenir des informations dont la communication porterait atteinte à la protection de la vie privée. Dans ce cas, ces contributions ne sont communicables à des tiers qu'au terme d'un délai de 50 ans (art.L.213.2 du code du patrimoine). Toutefois, au terme de l'article L.213.3 un accès anticipé par dérogation est possible (notamment pour les chercheurs). Cet article précise que « *toute personne qui en fait la demande peut consulter des documents protégés par des secrets avant l'expiration des délais fixés par la loi, après autorisation des archives* ».

La Maire de Paris s'est enfin exprimée à de multiples reprises en faveur de l'association *Rendez les doléances* en rappelant que la numérisation des cahiers de doléances était indispensable pour « mettre en lumière la parole des Français ».

Questions écrites du groupe Changer Paris

QE 2024-24 Question écrite de Monsieur Rudolph GRANIER et des élus du groupe Changer Paris à Madame la Maire de Paris relative à la sécurité des femmes dans l'espace public

En octobre 2023, le Conseil de Paris a adopté un vœu déposé par notre groupe Changer Paris visant à renforcer la sécurité des femmes dans l'espace public parisien. À travers cette initiative, nous avons exprimé le souhait de voir émerger une plateforme recensant les lieux où des agressions ont été signalées et que la Ville de Paris forme les policiers municipaux ainsi que les gardiens de parcs, jardins, gymnases et stades pour qu'ils soient en mesure d'accueillir et de prendre en charge efficacement les victimes. En outre, nous avons insisté sur la nécessité de poursuivre les efforts d'aménagement urbain et d'adaptation de l'espace public par des missions conjointes conduites par les maires d'arrondissements.

Notre engagement prend une résonance particulière au regard d'une réalité alarmante : entre 2013 et 2023, les violences sexuelles à Paris ont enregistré une augmentation de 216 %.

À ce titre, Rudolph Granier et les élus du groupe Changer Paris vous demandent :

- **Combien de personnels ont été formés à l'accueil et à la prise en charge des victimes ?**
- **Quels moyens humains et financiers ont été engagés pour la mise en œuvre de ces actions depuis octobre 2023 ? Prévoyez-vous une augmentation des ressources mobilisées pour lutter contre l'insécurité actuelle des femmes dans l'espace public ?**
- **Quels travaux d'aménagement urbain et d'adaptation de l'espace public ont été menés ?**

Réponse QE 2024-24 Cabinet de Monsieur Nicolas NORDMAN :

La place des femmes et le partage égalitaire de l'espace public sont des enjeux majeurs des politiques publiques parisiennes, il s'agit d'un droit à la ville pour tous et toutes.

Les violences sexistes et sexuelles touchent énormément de femmes en France, Paris ne fait pas exception : violences dans l'espace public, violences dans les transports en commun, sentiment d'insécurité le soir, violences en milieu festif. Malheureusement, ce sont, en 2023¹ :

- 33 399 victimes d'agressions sexuelles
- 26 816 viols ou tentatives de viols
- 7392 victimes d'exhibition sexuelle

La Ville de Paris a mis en place, depuis plus de 10 ans, un grand nombre de dispositifs de prévention et a déjà initié plusieurs actions : création d'un Observatoire parisien des violences faites aux femmes en 2015, des marches exploratoires qui permettent aux femmes d'un même quartier d'identifier des points de tension (éclairage, mobilier urbain, circulation sur les trottoirs, etc.) pour les rectifier ; et des études de prévention situationnelle à l'occasion de projets de construction, d'urbanisme ou de réalisation d'espaces verts pour garantir la tranquillité publique (dispositifs de sûreté et de détection d'intrusion). La Ville de Paris s'attaque également aux violences sexistes et sexuelles subies par les femmes dans l'espace public parisien ou les lieux festifs.

En novembre 2023, à l'occasion de la réécriture du Contrat Parisien de Prévention et de Sécurité, co-rédigé avec la Préfecture de police de Paris, la Préfecture de Région Ile de France, le Parquet de Paris et l'Éducation Nationale, un grand nombre d'orientations ont été prises afin de garantir la sécurité et la protection des femmes à Paris. 3 fiches du Contrat Parisien de Prévention et de Sécurité y sont consacrées :

- Axe 2 – fiche 2.1 : Accueillir, orienter et prendre en charge les victimes d'infractions pénales à Paris
- Axe 2 – fiche 2.2 : Lutter contre les violences faites aux femmes et les violences intrafamiliales
- Axe 3 – fiche 3.7 : Lutter contre les violences sexistes et sexuelles dans l'espace public

Concrètement, ce sont également, avec la création de la police municipale, plusieurs actions qui ont été mises en place dès 2021 :

- Tous les agents de police municipale reçoivent – dans leur formation initiale - 2 formations obligatoires : une contre les violences au sein du couple et une sur l'outrage sexiste afin de comprendre et d'agir au mieux auprès des victimes.
- Dans le cadre de la formation continue, sont également dispensées des formations sur l'aide aux victimes et le système prostitutionnel.

¹ DILASource: SSMSI, bases statistiques des victimes de crimes et délits enregistrés par la police et la gendarmerie de 2021 à 2023

- Des actions de prévention sont organisées par les divisions territoriales de police municipale dans le cadre des Journées du 8 mars et du 25 novembre afin de sensibiliser les parisiennes et parisiens.

Concernant l'accompagnement des victimes :

- La Ville de Paris co-finance, avec la Préfecture de police de Paris, 14 postes d'intervenants sociaux en commissariat afin d'accueillir et informer les victimes d'infractions pénales et les orienter vers les services nécessaires (Justice, services sociaux, de santé, associations spécialisées etc.).
- Dans le cadre des dispositifs que nous avons souhaité mettre en place contre le harcèlement de rue et les violences sexistes et sexuelles, nous avons financé en 2024 le dispositif UMay qui est une application pour signaler des violences sexistes et sexuelles dans l'espace public. Celle-ci s'accompagne d'un réseau de lieux sûrs, principalement des commerces et des services publics. Ce sont déjà 350 commerces qui sont recensés à Paris.
- Lors des Jeux Olympiques et Paralympiques, la Ville de Paris a mis en place des « Safe place » sur des sites de Festivités (Terrasse des Jeux et sites en arrondissement) pour permettre aux personnes victimes de s'adresser à une permanence associative présente sur le lieu. Cela a permis de faire de la prévention mais également d'accueillir des victimes. Ce dispositif fait partie de l'héritage des Jeux, et pourra être envisagé lors d'événements de la Ville de grande ampleur.

QE 2024-25 Question écrite de Madame Valérie MONTANDON et des élus du groupe Changer Paris à Madame la Maire de Paris relative aux opérations de restructuration lourde dans le cadre du PLU bioclimatique.

Le futur Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris (PLUb) fait entrer dans le champ d'application tant de la servitude de mixité fonctionnelle (article UG 1.4.1 applicable au secteur de développement de l'habitation) que de la servitude de mixité sociale (articles UG 1.5.1 et UG 1.5.2) :

- les opérations de restructuration lourde ;
- les changements de destination et sous-destination juridiques.

Il ressort du rapport de présentation du PLUb que l'objectif de votre exécutif est notamment d'accélérer la transformation du parc de bureaux existants au profit de l'habitation.

Toutefois, l'intégration des opérations de restructuration lourde mais également de simples changements de destination et plus encore de sous-destination suscite des préoccupations quant au respect du droit de propriété.

En outre, l'inclusion de ces opérations dans le champ des règles de mixité fonctionnelle et sociale risque d'avoir un effet dissuasif en décourageant les propriétaires de réaliser des travaux, en particulier des rénovations énergétiques.

Cette règle pourrait aussi représenter un frein au développement de la vie économique parisienne. Dans les locaux commerciaux et de bureaux, le remplacement d'un locataire par un autre peut parfois impliquer un changement de sous-destination, sans pour autant entraîner de modification substantielle de l'activité exercée ou nécessiter de travaux importants.

La commission d'enquête publique a souligné la pertinence de la contestation de l'application de la servitude de mixité sociale aux opérations de restructuration lourde, surtout lorsqu'elles ne sont accompagnées d'aucune autre intervention (surélévation, extension, changement de destination ou sous-destination). En conséquence, elle a recommandé que la restructuration lourde soit exclue des opérations déclenchant les obligations de mixité fonctionnelle et a alerté la ville de Paris sur le risque de disparition des opérations de restructuration lourde dans les bâtiments tertiaires si cette recommandation n'était pas suivie.

La commission a également encouragé l'exécutif à se prononcer sur la portée des changements de destination ou de sous-destination déclenchant les servitudes de mixité (partielle ou totale). Elle estime que, dans le cas d'un changement partiel ne nécessitant pas de travaux, la servitude de mixité fonctionnelle pourrait ne pas être appropriée.

À ce titre, Valérie Montandon et les élus du groupe Changer Paris vous demandent :

- **Pouvez-vous garantir que l'intégration des opérations de restructuration lourde ainsi que des changements de destination et sous-destination dans le champ d'application des servitudes de mixité fonctionnelle et sociale ne porte pas atteinte de façon disproportionnée aux droits des propriétaires ?**
- **Pouvez-vous assurer que cette intégration ne va pas avoir un effet contraire aux objectifs recherchés en gelant tous travaux y compris de rénovation énergétique dans les immeubles et/ou en empêchant le renouvellement des locaux commerciaux et de bureaux ?**

Réponse QE 2024-25 Cabinet de Madame Lamia EL AARAJE :

Les interventions visant à transformer les constructions existantes représentent à Paris la majeure partie des opérations soumises à autorisation d'urbanisme. Il est donc nécessaire que ces interventions soient incluses dans le champ des règles concourant à la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment pour rééquilibrer les dynamiques habitat-emploi et développer une offre de logements adaptés, en particulier sociaux et abordables. Ces actions sont orientées vers les quartiers où le déséquilibre est le plus marqué et visent la transformation des bureaux en logements dans un contexte de raréfaction foncière et de priorité donnée à la requalification de l'existant plutôt qu'à la démolition-reconstruction.

Les travaux visant exclusivement à améliorer la performance énergétique des constructions existantes ou à développer la production d'énergie renouvelable sont explicitement exclus de la définition de restructuration lourde.

Le renforcement des dispositions relatives aux constructions existantes constitue l'une des principales évolutions du PLU bioclimatique par rapport au précédent PLU. Le règlement distingue plusieurs catégories d'interventions sur les constructions existantes, permettant une application différenciée et proportionnée des règles en fonction de la nature et de l'ampleur des interventions projetées. La restructuration lourde est définie comme une intervention affectant au moins 15 % des éléments structurants, à l'exclusion des fondations, ce qui reflète un niveau de modification significatif nécessitant souvent le déplacement des occupants.

La règle de mixité fonctionnelle, définie à l'article UG.1.4.1, s'applique uniquement aux opérations comportant une surface de plancher économique (SPE) supérieure à 4 500 m². Ce seuil a été fixé à partir d'études montrant qu'il permet une introduction opportune et réaliste de logements, correspondant à 10 % de la surface totale, avec un minimum de 500 m². Cela permet de développer environ 6 à 8 logements familiaux ou 15 à 20 studios, tout en restant cohérent avec les dimensions opérationnelles des projets. Le seuil de 4 500 m² dépasse largement la taille moyenne des autorisations ayant abouti à la création de bureaux à Paris entre 2006 et 2020, soit environ 1 700 m². Cette règle cible ainsi des projets de grande envergure, pour lesquels une stratégie mixte est opérationnellement et économiquement justifiée.

Le PLU mobilise la transformation du parc de bureaux, particulièrement dans les quartiers de l'ouest et du centre où ces opérations sont dynamiques, afin de promouvoir l'habitation. Les projets restent proportionnés : la règle exclut les interventions mineures, et les rez-de-chaussée et sous-sols, essentiels à l'animation urbaine et à la logistique, ne sont pas pris en compte. En outre, le règlement permet de réaliser les surfaces de logement dues sur des terrains à proximité. La possibilité d'augmenter la SPE de 10 %, sous condition de création de logements, renforce également la proportionnalité de cette disposition.

Concernant la mixité sociale, celle-ci ne s'applique qu'en cas de création de surfaces résidentielles, à partir de 500 m² SDP. Cette règle ne contraint ni les équipements ni les surfaces économiques. De plus, le taux de mixité est modulé en fonction des caractéristiques locales, assurant une adéquation aux besoins spécifiques des différents secteurs du territoire parisien.

Le PLU se veut ambitieux, en phase avec les enjeux environnementaux et sociaux actuels. Les particularités du marché immobilier parisien permettent de maintenir un niveau élevé d'exigence sans que cela n'ait d'effet dissuasif pour les acteurs concernés.

QE 2024-26 Question écrite de Madame Valérie MONTANDON et des élus du groupe Changer Paris à Madame la Maire de Paris relative à l'impact technique de l'obligation de mixité fonctionnelle et du pastillage dans le cadre du PLU bioclimatique.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb), votre exécutif prévoit la mise en place de deux dispositions : l'obligation de mixité fonctionnelle dans certains immeubles tertiaires et la création d'emplacements réservés (ou « pastillages ») pour y intégrer des logements.

En effet, l'article UG 1.4.1 du projet de PLUb impose, sous certaines conditions, que 11 % des surfaces de plancher d'immeubles actuellement dédiés à des activités économiques soient affectées à l'habitation. L'article UG 1.5.2, quant à lui, impose aux propriétaires de restructurer des surfaces importantes de leurs bâtiments en logements lors de travaux lourds.

Ces mesures posent de nombreuses questions quant à leur faisabilité technique, notamment en matière de sécurité incendie : la mixité d'usages entre locaux tertiaires et résidentiels entraîne une incompatibilité entre les stratégies d'évacuation incendie. Les bâtiments tertiaires requièrent une évacuation généralisée en cas d'alerte, tandis que dans les bâtiments résidentiels, la réglementation impose un confinement des occupants, à l'exception du logement sinistré.

Cette opposition fondamentale dans les principes de gestion des risques rend complexe, voire impossible, l'application de la réglementation actuelle aux immeubles mixtes. Par ailleurs, les travaux nécessaires pour rendre ces bâtiments conformes aux normes incendie, notamment en termes d'issues de secours et de coupe-feu, seraient coûteux et entraîneraient des pertes de surfaces significatives.

Dans le PLU il a été inscrit dans le paragraphe UG.1.4.1 l'exception suivante : "aux constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logement, notamment au regard de la sécurité, la salubrité ou la sureté, notamment pour les immeubles des administrations publiques »

À ce titre, Valérie Montandon et les élus du groupe Changer Paris vous demandent :

- **Comment le caractère incompatible sera pris en compte ?**
- **Comment la Ville de Paris entend répondre à ces défis techniques soulevés par l'application de la servitude de mixité fonctionnelle et du pastillage ?**
- **Comment envisagez-vous de concilier les impératifs de sécurité incendie avec les exigences de mixité fonctionnelle imposées par le PLUb ?**

Pouvez-vous préciser si des études d'impact ont été réalisées concernant les coûts et les contraintes techniques associés à ces nouvelles obligations pour les propriétaires d'immeubles concernés ?

Réponse QE 2024-26 Cabinet de Madame Lamia EL AARAJE :

Le projet de règlement du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique prévoit que la règle de mixité fonctionnelle, telle que définie à l'article UG.1.4.1, ne s'applique pas aux

constructions existantes dont la configuration ou la situation sont strictement incompatibles avec la création de logements. Cette exclusion prend en compte des critères tels que la sécurité, la salubrité ou la sûreté, notamment dans le cas des immeubles occupés par des administrations publiques.

Les immeubles à usage mixte, comprenant à la fois des bureaux et des logements, doivent se conformer à des règles spécifiques de la réglementation relative à la protection contre l'incendie. Si cette mixité entraîne des obligations particulières, elle ne constitue pas, en soi, une impossibilité technique. De nombreux exemples d'immeubles mixtes à Paris, notamment dans le bâti haussmannien, démontrent la faisabilité de cette cohabitation.

Les études conduites dans le cadre de l'élaboration du PLU et de l'analyse des observations issues de l'enquête publique permettent d'identifier les cas d'incompatibilité à partir de critères précis. Ces critères incluent :

- La configuration physique de l'immeuble, notamment la capacité à séparer les fonctions et les flux de manière sécurisée, ainsi que la possibilité d'aménager des logements répondant aux exigences d'habitabilité, telles que l'éclairage naturel, une bonne exposition, une ventilation efficace et une répartition fonctionnelle des surfaces.
- Les contraintes liées à la sûreté ou à la salubrité, particulièrement pour des établissements sensibles où la cohabitation avec des logements est jugée inappropriée.

L'appréciation de ces incompatibilités se fera au cas par cas, en fonction des caractéristiques spécifiques de chaque immeuble concerné.

QE 2024-27 Question écrite de Madame Valérie MONTANDON et des élus du groupe Changer Paris à Madame la Maire de Paris relative au Bail Réel Solidaire (BRS) dans le cadre du PLU bioclimatique.

Le groupe Changer Paris a toujours été favorable à l'accession sociale à la propriété et a soutenu l'initiative du Bail Réel Solidaire (BRS) dès sa création à Paris. Nous avons voté favorablement l'ensemble des étapes tant sur sa mise en place que sur la création de l'Office Foncier Solidaire (OFS) à Paris.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris (PLUb), votre exécutif prévoit le recours au BRS sur des emplacements réservés. Cela signifie que les propriétaires concernés auront l'obligation de réaliser une part minimale de logements sous BRS sur leur parcelle ou dans leur immeuble. Dans une telle situation, nous pouvons imaginer que, même si le propriétaire adhère au principe et exprime une volonté sincère de contribuer à la création de logements sociaux, il ne pourra pas le faire directement en tant que personne physique ou morale dans l'état actuel des choses.

En effet, conformément à l'article L. 255-1 du Code de la construction et de l'habitation (extrait ci-dessous), le mécanisme du BRS se caractérise par une dissociation perpétuelle entre :

- d'une part, le foncier, qui doit impérativement appartenir à un organisme de foncier solidaire ;
- d'autre part, le bâti, qui est loué au preneur par l'OFS, dans le cadre d'un bail d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

En vertu de la loi, le bailleur d'un BRS ne peut donc être qu'un OFS. Cette obligation engendre d'importantes difficultés, car elle impose un démembrement de propriété contraint, qui pourrait être interprété comme une atteinte au droit de propriété. En d'autres termes, le propriétaire concerné ne pourra donc pas le rester en l'état et sera obligé de démembrement son bien et donc de s'en dessaisir.

À ce titre, Valérie Montandon et les élus du groupe Changer Paris vous demandent :

- **Pouvez-vous confirmer que la Ville de Paris a pleinement anticipé les conséquences de ce mécanisme ?**
- **Pouvez-vous garantir que les mesures prises respectent strictement le droit de propriété, tel que protégé par les textes en vigueur, et qu'aucune atteinte disproportionnée n'est portée aux droits des propriétaires concernés ?**

Réponse QE 2024-27 Cabinets de Madame Lamia EL AARAJE et de Monsieur Jacques BAUDRIER

RAPPEL SUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À PARIS

Paris a voté au conseil de Paris de novembre 2024 le nouveau « Plan Local d'Urbanisme bioclimatique » (PLUb). Celui-ci comprend des objectifs de création de logements sociaux et abordables suivant un principe de mixité sur le territoire Parisien. Car répondre aux besoins des Parisiennes et des Parisiens, c'est leur permettre d'accéder au logement par des parcours résidentiels variés qui répondent à leurs différentes situations.

Et pour que Paris demeure durablement cette ville mixte et accueillante, qui ne relègue pas les travailleurs-clés et les ménages aux ressources modestes et moyennes au-delà de ses murs et souvent loin de leur lieu de travail, l'exécutif municipal a décidé de développer différentes offres de logements sociales et abordables en locatif et en accession à la propriété.

L'enjeu est aussi de reconquérir le marché immobilier pour loger davantage les familles et les classes moyennes qui sont évincées naturellement du fait de la tension sur le parc privé. Pour cela, la Ville de Paris a fait le choix de développer le « bail réel solidaire » (BRS) à travers la Foncière de la Ville de Paris afin de maintenir une partie des ménages de la classe moyenne sur son territoire, en complément de l'offre de logement social.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Le BRS est un outil créé par la loi ALUR en 2014, dissociant la propriété de l'assiette foncière des immeubles de celle de la construction proprement dite, pour abaisser le coût du foncier dans le prix de revient du logement. Il offre un droit réel cessible et rechargeable sur des logements acquis par des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond du PLS, avec des conditions de revente strictes qui empêchent

la spéculation. Son développement est un enjeu important pour proposer un habitat abordable non spéculatif.

Avec un prix de vente maîtrisé (environ 5 000€/m² soit 50% inférieur aux prix du marché), le BRS a vocation à répondre aux besoins des ménages tout en favorisant la mixité sociale. Ce nouveau mode de production du logement abordable améliore les dispositifs existants par la perpétuité du portage du foncier par l'OFS associée à un mécanisme anti-spéculatif pérenne, qui se traduit par une indexation administrée par l'OFS de la valeur des droits réels acquis par les preneurs. Cette combinaison évite d'alimenter la hausse des prix immobiliers classiquement générée par des mutations successives, et permet ainsi que le logement demeure abordable sur le long terme, tout en sanctuarisant l'aide publique et en annulant toute possibilité d'effet d'aubaine induite pour les accédants.

BRS et PLU

Le BRS répond aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) relatives au développement du logement pour les classes moyennes sur l'ensemble du territoire communal. Les règles relatives au BRS font partie des nombreuses dispositions du règlement du PLU qui visent à mettre en œuvre cette politique. Le BRS se positionne en complément de l'offre de logements locatifs sociaux et abordables classiques, tout en ayant une vocation pérenne. C'est pourquoi la Ville a fait le choix dans le PLU d'orienter la servitude de mixité sociale ainsi que les emplacements réservés en faveur du BRS en zone de non déficit en logement social.

Dans les orientations du PADD et en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement graphique du PLU délimite des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies par le règlement, dans un objectif de mixité sociale. Le règlement du PLU délimite trois secteurs selon la répartition de logements sociaux (d'après une analyse à l'échelle de l'IRIS), avec une zone de non déficit, une zone de déficit comptant moins de 30% de logements sociaux et d'hyper déficit, avec moins de 10%.

Le rapport de présentation (« justification des choix ») présente la clé de répartition géographique des emplacements réservés en faveur du logement. Plus de 410 des nouveaux emplacements réservés sont situés dans les zones déficitaires et d'hyper déficit en logements sociaux, tandis que ceux localisés dans les zones de non déficit en logement social sont davantage ciblés pour la réalisation de logement en BRS et contribuent à atteindre en 2035 l'objectif de 40% de logement public à l'échelle du territoire et de permettre l'accession à la propriété dans ces quartiers.

Sur les terrains concernés par un emplacement réservé, les projets de construction neuve, restructuration lourde, extension, surélévation ou changement de destination doivent destiner une part de la surface de plancher à la destination Habitation. Cette part est définie en fonction de l'indication portée au règlement graphique dans la référence de chaque emplacement réservé. Ces projets doivent comporter selon les cas, une proportion minimale de logement en BRS. Cela n'impacte en rien les projets de rénovations de ces immeubles existants (les obligations BRS ne s'appliquent pas) ou dans le cadre d'une vente.

L'emprise et la destination de l'emplacement réservé s'appliquent dans un rapport de stricte conformité à toute demande d'autorisation d'occupation du sol. En contrepartie de cette prérogative de la collectivité motivée par l'intérêt général, les

propriétaires des terrains concernés bénéficient d'un droit de délaissement fixé par l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme (droit de demander au bénéficiaire de l'emplacement réservé de procéder à l'acquisition de leur terrain), dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du même code.

Cette garantie s'applique dans tous les cas d'emplacements réservés pour le logement. Sur les autres parcelles, en secteur non déficitaire, la mise en œuvre de la règle de mixité sociale amène à un démembrement de propriété au profit d'un office foncier solidaire (OFS). Cette opération ne diffère pas essentiellement de celles nécessitées par la mise en œuvre des ER pour le logement social présentant un taux inférieur à 100 %, au profit d'un bailleur social agréé. Il s'agit d'une opération foncière pour laquelle, en cas d'imbrication, il existe des outils juridiques tels que la création d'une division en volume assortie des servitudes nécessaires au fonctionnement ultérieur de l'immeuble, outils maîtrisés par les notaires.