ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND – 75004 PARIS – TÉL : 01 42 71 28 14 – FAX : 01 42 76 24 05 – http://www.apur.org

VERS LA MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT À PARIS

Novembre 2004



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND – 75004 PARIS – TÉL : 01 42 71 28 14 – FAX : 01 42 76 24 05 – http://www.apur.org

VERS LA MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT À PARIS

Novembre 2004

Introduction

Un dispositif d'observation prévu par la loi

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat à un double titre.

Tout d'abord, dans le cadre des programmes locaux de l'habitat. Elle prescrit en effet que « *le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.* » (article 302-1 modifié du Code de la construction et de l'habitation).
Le PLH de Paris, dans ses orientations et son programme d'actions, prévoit ainsi la création d'un observatoire de l'habitat.

Par ailleurs, dans le cadre du transfert des compétences en matière de logement prévu par la même loi, il est fait obligation aux départements de se pourvoir d'un observatoire de l'habitat : la convention par laquelle l'Etat délègue au département la compétence pour l'attribution des aides au logement doit définir « *les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat* » (article L. 301-5-2. modifié du Code la construction et de l'habitation).

Conformément à la convention d'application du programme de travail partenarial entre la région Ile-de-France et l'APUR, la présente étude vise à analyser l'opportunité et la faisabilité d'un observatoire parisien de l'habitat.

A cette fin, et dans un premier temps, il a semblé nécessaire de prendre connaissance des missions et du mode de fonctionnement des observatoires de l'habitat existant sur le territoire national.
Pour cela, sont étudiés et présentés les observatoires de l'habitat des grandes agglomérations et les observatoires intervenant dans le champ de l'habitat en Ile-de-France.

Au vu de ces éléments, et en un deuxième temps, un projet d'observatoire de l'habitat pour Paris a été dessiné dans ses grandes lignes : ses missions, son organisation, ses moyens, ses partenaires, ses publications, ses manifestations. Au préalable, la spécificité du contexte parisien dans lequel s'insère le projet d'observatoire a été analysée : données statistiques disponibles et structures d'observation opérationnelles.

En annexe du dossier est présenté le travail (méthode et résultats) effectué pour recenser le foncier mutable destiné à faire l'objet de réserves dans le plu pour le logement et le logement social en particulier.
Le suivi de la mise en œuvre de ces réserves qui pourraient produire environ 4 000 logements dont près de 2 500 sociaux pourrait être intégré à l'Observatoire.

SOMMAIRE

Introduction 2
Un dispositif d'observation prévu par la loi

1. Les expériences développées en province et en Ile-de-France 3

1.1. Les observatoires de l'habitat des grandes agglomérations 3
1.1.1. Une mission première de suivi du marché du logement 3
1.1.2. Des outils d'aide à la décision 3
1.1.3. Des lieux de communication et d'échanges sur l'habitat 3
1.1.4. Des observatoires intégrés aux agences d'urbanisme 4
1.1.5. Des instances techniques et un fonctionnement en réseau 4
1.2. Les observatoires intervenant dans le champ de l'habitat en Ile-de-France 4
1.2.1. Panorama général 4
1.2.2. L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne 4
1.2.3. L'Observatoire du Logement Social en Ile de France 5
1.2.4. Le centre d'observation du logement de l'ADIL 5

2. Pourquoi un observatoire de l'habitat à Paris ? 6

2.1. Pour suivre les actions engagées dans le cadre du PLH 6
2.1.1. Une mission de suivi voulue par la loi et inscrite dans le PLH 6
2.1.2. Un suivi thématique 6
2.2. Pour centraliser les données sur le logement et l'habitat à Paris 6
2.2.1. Une demande légale relayée par le PLH 6
2.2.2. Paris : un environnement déjà riche en données sur l'habitat 6
2.2.3. Une nouvelle base de données gérée par l'APUR 8
2.2.4. Des données commentées annuellement 9
2.3. Pour approfondir la réflexion sur les évolutions et les enjeux de l'habitat à Paris 9
2.3.1. Quelques propositions pour la réalisation d'études 9
2.3.2.Une collaboration avec le monde universitaire 9
2.4. Pour provoquer un débat sur les évolutions et les enjeux de l'habitat à Paris 10
2.4.1. Organisation d'un colloque annuel 10
2.4.2. Communiquer et valoriser les études de l'observatoire 10
2.4.3. Favoriser les débats sur l'habitat à Paris 10

3. Propositions pour la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat à Paris 11

3.1. Proposition d'organisation 11
3.1.1. Un comité technique 11
3.1.2. Un comité d'orientation 12
3.1.3. Une assemblée annuelle de l'habitat 12
3.2. Préfiguration des moyens de l'observatoire de l'habitat 12
3.2.1. Moyens humains 12
3.2.2. Moyens budgétaires 12

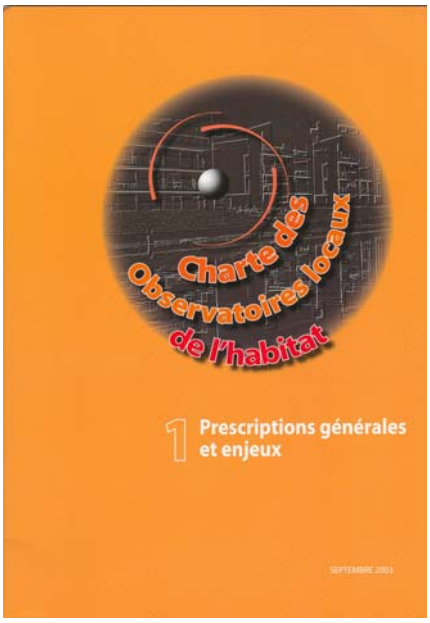
Conclusion : *Éléments de préfiguration pour un observatoire de l'habitat à Paris* 13

ANNEXES 1 : Fiches de présentation de différents observatoires
ANNEXES 2 : Liste des indicateurs retenus pour la base de données
ANNEXES 3 : Recensement du foncier mutable dans le cadre de la révision du PLU

1. Les expériences développées en province et en Ile-de-France

Des précédents riches d'enseignements

1.1. Les observatoires de l'habitat des grandes agglomérations



En France, un certain nombre d'agglomérations disposent d'observatoires de l'habitat. Ceux-ci regroupent et gèrent des données relatives au logement, les traitent et les analysent afin de fournir un cadre de référence aux politiques de l'habitat. Parmi d'autres villes, Brest, Rennes, Angers comptent un observatoire de l'habitat. Des fiches descriptives précises de ces observatoires sont placées en annexe de la présente étude.

1.1.1. Une mission première de suivi du marché du logement

Les observatoires locaux de l'habitat sont centrés sur la connaissance des marchés du logement, au sens large : promotion immobilière privée, construction neuve, production de terrains à bâtir, marché de l'occasion, secteur locatif, évolution des loyers…

A l'origine, ils se sont souvent construits autour de problématiques d'extension urbaine, puis élargis au suivi du parc existant (copropriétés, marché de l'occasion). L'observation couvre aujourd'hui tant le parc social que le parc privé. Cette volonté d'une approche transversale a conduit à élargir le champ de l'observation (données sociales, connaissance de la demande) et à renouveler les méthodes (approche plus qualitative).

1.1.2. Des outils d'aide à la décision

Ces outils d'observation ne se résument pas à de simples tableaux de bord constatant les tendances à l'œuvre dans le domaine de l'habitat. Ils sont aussi de précieux outils d'aide à l'action. En effet, par la somme des données qu'ils regroupent et mettent en perspective ainsi que par les analyses qu'ils développent, les observatoires de l'habitat contribuent à l'élaboration et à la mise en oeuvre des politiques locales.

1.1.3. Des lieux de communication et d'échanges sur l'habitat

Les observatoires de l'habitat valorisent et analysent les données qu'ils capitalisent sur le logement.
Des publications régulières sont ainsi réalisées dans le cadre des observatoires et largement diffusées. Ce sont notamment des notes de conjoncture. Des études thématiques sont également réalisées.

Les observatoires locaux fonctionnent comme des lieux de débat sur les marchés du logement et la politique de l'habitat. Des rencontres annuelles sont organisées où sont débattues des problématiques à fort enjeu. Elles sont l'occasion de mobiliser, autour des publications, l'ensemble des acteurs concernés (élus, techniciens, professionnels du secteur privé, …). Elles facilitent la constitution d'une culture commune et permettent une large appropriation des travaux de l'observatoire.

1.1.4. Des observatoires intégrés aux agences d'urbanisme

Les observatoires de l'habitat en province sont souvent intégrés à l'agence d'urbanisme, l'observation faisant partie des missions des agences.
Ils ne disposent donc pas d'un budget autonome.
En moyenne, les agences d'urbanisme mettent un à deux chargés d'études (à mi-temps ou plein temps) à la disposition de l'observatoire de l'habitat. Cette équipe de l'agence anime l'observatoire, réalise des études, coordonne les travaux et assure également le secrétariat.

1.1.5. Des instances techniques et un fonctionnement en réseau

En termes de fonctionnement, une instance technique constitue le socle de l'observatoire. Outre l'agence d'urbanisme, cette instance technique réunit des représentants des principaux partenaires de l'observatoire (DDE, communauté d'agglomération, etc.).
Les observatoires de l'habitat s'appuient également sur un réseau de compétences extérieures, composé d'acteurs de la politique de logement aussi bien publics que privés.

1.2. Les observatoires intervenant dans le champ de l'habitat en Ile-de-France

1.2.1. Panorama général

L'IAURIF a publié en 2002 une étude consacrée aux observatoires locaux de l'habitat en Ile-de-France[1]. Parmi la grande diversité des observatoires recensés, l'étude distingue les observatoires régionaux et les observatoires locaux. Les observatoires régionaux les plus anciens sont l'observatoire régional du foncier (ORF) créé en 1987 et l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) créé la même année. Le plus récent est l'observatoire du logement social en Ile-de-France (OLS) dont l'installation remonte à juin 2000.
Les observatoires locaux sont peu nombreux à fonctionner réellement et beaucoup sont au stade du projet. Les plus opérationnels émanent d'intercommunalités anciennes qui possèdent une structure capable d'animer et de financer un observatoire.

1.2.2. L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

L'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne est une association de la loi 1901 agréée par le ministère du logement. Il a été mis en place en 1987 à la demande des pouvoirs publics avec la collaboration des principales organisations de propriétaires, de locataires et d'administrateurs de biens.
Le Conseil d'administration réunit les représentants de l'Etat (ministères du Logement, ministère de l'économie, des Finances et du Budget), le Conseil régional d'Ile-de-France, la ville de Paris et l'ANAH, ainsi que des représentants des bailleurs, des locataires et des administrateurs de biens.
Son objectif est de constituer et de mettre à la disposition des professionnels et des particuliers une base de données de références de loyers représentatives de l'ensemble du parc locatif privé, hors logements soumis à la loi de 1948, dans l'agglomération parisienne, pour faciliter l'application des textes législatifs et réglementaires concernant les loyers.
Il assume également une tache de suivi annuel des loyers dans l'agglomération parisienne et il contribue à une tache de même nature en province.
L'OLAP met à jour une base de données comprenant 40 000 références de situations locatives du secteur locatif privé situées à Paris et dans une centaine de communes de la

(1) Christine Corbillé, Observatoires locaux de l'habitat en Ile-de-France, IAURIF, mars 2002.

proche banlieue. Ces informations sont mises à disposition sur internet pour les professionnels. Des consultations gratuites sont organisées pour les particuliers dans le cadre de permanences d'accueil du public.
L'OLAP réalise des études sur le fonctionnement du marché du logement (la mobilité résidentielle, le logement social, études localisées sur le niveau des loyers…) et publie chaque année un rapport sur l'évolution des loyers observée pendant l'année précédente et le niveau des loyers au 1er janvier de l'année en cours.

1.2.3. L'Observatoire du logement social en Ile de France

Cet observatoire, créé en juin 2000, regroupe l'Association des organismes HLM de la Région Ile-de-France (AORIF), la DREIF, la Direction Régionale de la Caisse des Dépôts, l'Association régionale des SEM de la région Ile-de-France et l'IAURIF.

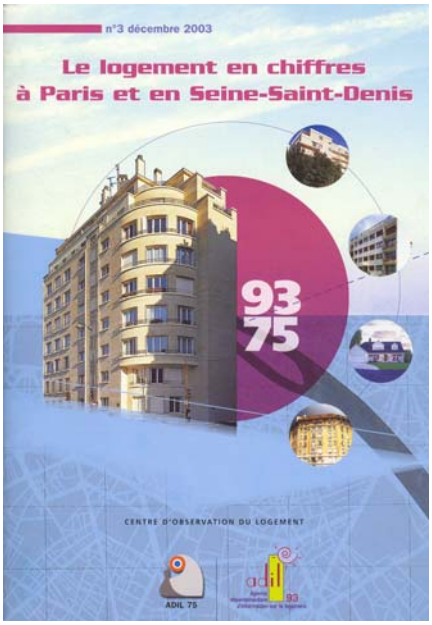
Son objet premier est de mettre à la disposition de ses partenaires des données à jour concernant l'habitat social en exploitant les enquêtes « Parc Locatif Social », « Occupation du Parc Social » ainsi que les enquêtes « Attributions ».
L'ensemble de ces données sont regroupées au sein d'une base communale gérée par l'observatoire.

L'OLS a également en charge la réalisation d'un programme d'études, « en interne » ou par recours à des prestataires extérieurs. Des études ont ainsi été réalisées sur le thème de l'occupation du parc social en Ile-de-France, la demande de logements locatifs sociaux, les attributions dans le parc social, les ménages entrant ou sortant du parc HLM.

Enfin, l'OLS a été conçu comme un lieu d'échanges et de communication sur l'habitat francilien (d'où une ample diffusion des études réalisées sous sa maîtrise d'ouvrage).

Sur le plan pratique, l'OLS fonctionne comme une structure informelle au sein de laquelle chaque partenaire s'est engagé à mettre à disposition les moyens humains et financiers jugés nécessaires.
Un comité de pilotage définit les orientations et les moyens de l'observatoire. Cela se traduit par l'adoption d'un budget et d'un programme de travail annuels.

1.2.4. Le centre d'observation du logement de l'ADIL



L'ADIL 75 remplit trois missions principales :
- une mission de conseil sur le logement ouverte au public le plus large
- une mission d'expertise, d'information auprès des acteurs privés et publics du logement
- une mission d'observation avec la mise en place depuis 2002 d'un centre de ressources et d'information sur le logement dont le but est de centraliser, diffuser et faciliter l'accès aux principales données relatives au logement. L'ADIL 75 édite ainsi une publication annuelle qui commente les chiffres du logement à Paris. Plus traditionnellement, l'ADIL 75 suit le marché immobilier neuf à Paris

2. Pourquoi un observatoire de l'habitat à Paris ?

2.1. Pour suivre les actions engagées dans le cadre du PLH

L'observatoire comme outil de suivi

2.1.1. Une mission de suivi voulue par la loi et inscrite dans le PLH

Selon les termes du PLH de Paris, l'observatoire de l'habitat «aura pour objet de suivre les actions mises en œuvre par la Ville en matière de résorption du déficit du logement social, de lutte contre la vacance, de lutte contre l'insalubrité, d'amélioration de l'habitat privé, de réalisation de la convention U3M … ». Le PLH de Paris reprend en cela une prescription de la loi du 13 août 2004.

2.1.2. Un suivi thématique

Les actions engagées dans le cadre du PLH, tels que la création de logements sociaux, la remise sur le marché des logements vacants, l'éradication de l'habitat insalubre, le développement des structures d'accueil destinées à des publics spécifiques impliquent un suivi. Sur tous ces thèmes, des indicateurs de suivi adaptés ont été mis au point avec les services concernés ou sont en cours de discussion.
Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, le suivi du PLH gagnerait à être organisé par grandes thématiques :
- offre et demande de logements sociaux,
- amélioration de l'habitat existant,
- solidarité.

2.2. Pour centraliser les données sur le logement et l'habitat à Paris

L'observatoire comme lieu de centralisation de connaissances

2.2.1. Une demande légale relayée par le PLH

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales prévoit la mise en place d'observatoires de l'habitat, notamment afin de disposer d'un ensemble d'indicateurs représentatifs des enjeux et des évolutions de l'habitat sur les territoires concernés.
Le PLH de Paris reprend cette thématique. Il insiste sur « le cloisonnement des connaissances entre les différents services et les différents acteurs qui concourent à la politique de l'habitat », ce constat militant en faveur de « la mise en place d'un observatoire de l'habitat ».

2.2.2. Paris : un environnement déjà riche en données sur l'habitat

Paris est un département qui bénéficie d'un environnement statistique riche en outils de connaissance des réalités du logement. On y recense de nombreux organismes produisant des données sur le logement. Une liste a été établie. Elle ne prétend pas à l'exhaustivité, mais donne une image du contexte parisien.

- *La Chambre des Notaires* : elle recense les transactions de biens immobiliers effectuées à Paris. Ces données sont disponibles et actualisées chaque trimestre via le Cdrom B.I.E.N. (base d'information économique notariale).

- *L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne* : il produit et diffuse des références de loyers pour l'agglomération parisienne conformément aux exigences de la législation des relations bailleurs-locataires du secteur privé. Il élabore des statistiques à Paris sur les niveaux, l'évolution et les processus de formation des loyers.

- *L'ADIL 75* : cette association suit notamment le marché immobilier neuf à Paris et anime depuis 2002 un centre d'observation du logement à Paris. A ce titre, elle gère une base de données centralisant un nombre important d'indicateurs et publie tous les ans un rapport commentant ces indicateurs.

- *Les services de la Ville de Paris* : au sein de la Ville de Paris, la Direction du Logement et de l'Habitat et la Direction de l'Urbanisme sont les principaux pourvoyeurs de données sur l'habitat.

Le Bureau de la programmation et des actions du logement (BPAL) de la DLH est en charge de la programmation des logements sociaux à Paris et du suivi des opérations d'amélioration de l'habitat. Il dispose des données concernant les moyens que la Ville engage dans sa politique du logement, que ce soit pour l'accroissement de l'offre de logements sociaux, la réhabilitation de l'habitat privé ou l'aide à l'accession.

Le service du traitement de la demande de logement (STDL) dispose d'un fichier recensant l'ensemble des demandeurs de logement de la Ville de Paris. Gestionnaire du numéro unique et en charge de préparer les commissions de désignation du Maire de Paris, le STDL connaît les réservations réalisées chaque année. Le STDL gère également le fichier des logements des bailleurs sociaux réservés à la Ville de Paris et dispose ainsi des statistiques sur l'occupation du parc social.

- *Le bureau d'information sur la construction (BIC)* de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, suit l'évolution de la construction à partir des dossiers de permis de construire et d'autres demandes d'autorisation. Il publie une analyse trimestrielle en détaillant le nombre d'actes et le nombre de m² construits, démolis ou ayant changé de destination. Il dispose d'une base de données qui alimente le fichier SITADEL.

- *La Préfecture de Paris* : la Direction de l'urbanisme, du logement et de l'équipement (DULE) est productrice de données, en particulier pour le décompte des logements SRU, pour les aides à l'amélioration de l'habitat social, les expulsions ou l'action sociale dans le logement. Elle dispose d'un accès à Géokit2, base de données communales sur l'habitat alimentée par les fichiers SITADEL, ECLN, EPLS et des fichiers financements (PTZ, PLUS, PALULOS). Cette base permet des exploitations sur mesure sur les thèmes de la construction neuve, du parc locatif social et du financement du logement. Ces données sont généralement restituées à l'échelle de la commune, de l'arrondissement pour Paris.
Des résultats diffusés par Geokit2, pourraient être utilement intégrés à la base de l'Observatoire.

Descriptif des grandes bases nationales

Sigles	Noms	Périodicité	Description
SITADEL	Système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et locaux	mensuelle	Données sur la construction. Le système SITADEL a succédé au printemps 1999 aux bases SIROCO et SICLONE et intègre leurs données. Des séries homogènes existent depuis 1980.
ECLN	Enquête sur la commercialisation des logements neufs	trimestrielle	Statistiques sur la commercialisation des logements neufs
EPLS	Enquête sur le parc locatif social	annuelle	Statistiques sur le parc locatif social au 31 décembre de l'année, modifications intervenues au cours de l'année écoulée (réhabilitation, mouvements), taux d'occupation, niveau des loyers financement et conventionnement
OPS	Enquête sur l'occupation du parc social	triennale	L'enquête a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 relative au supplément de loyer solidarité. Elle décrit la composition des ménages locataires du parc social : ressources, effectif et âge, activité professionnelle
FILOCOM	Fichier des logements par commune	biennale	Fichier construit en collaboration avec la DGI, à partir de la taxe d'habitation et de l'impôt sur le revenu. Description du parc de logements, des revenus des occupants et des caractéristiques des propriétaires

- *La CAF de Paris* : le fichier de la Caisse d'allocations familiales de Paris (CAF) permet un suivi des allocataires, notamment de ceux qui bénéficient d'aides au logement (APL et allocation logement). Pour l'exploitation des données de la CAF de Paris, une convention lie depuis 2001 la Direction générale de l'INSEE, la CAF de Paris et l'APUR.

- *L'Observatoire du saturnisme, de l'insalubrité et de l'habitat dégradé* : mis en place et géré par l'APUR, cet observatoire a pour vocation de centraliser des données en matière d'habitat insalubre ou dégradé en provenance de tous les services et organismes qui opèrent dans ce domaine (Préfecture de Police, Préfecture de Paris, service de la ville de Paris, SIEMP,…) Cet outil informatique fait converger l'information disponible sur près de 900 immeubles traités au titre de l'insalubrité. Cet observatoire est un outil d'aide à la décision pour le comité de pilotage de lutte contre l'habitat indigne.

- La liste ne prétend pas à l'exhaustivité tant sont nombreux les acteurs qui contribuent à enrichir l'information. C'est le cas de la Fédération des promoteurs et constructeurs, qui dispose de données sur les programmes neufs. Les fédérations d'assurances et les sociétés foncières ont des instruments statistiques, de même que le système bancaire. Les bailleurs sociaux sont détenteurs de données sur leur parc, ses occupants, les loyers et le taux de rotation. Electricité de France communique des statistiques sur les logements vacants, à travers le prisme des compteurs inactifs. Etc.

2.2.3. Une nouvelle base de données gérée par l'APUR

La centralisation des données dispersées entre plusieurs organismes est une des principales missions du futur observatoire de l'habitat parisien. L'APUR aura la responsabilité de la création et de la mise à jour de cette base.

Dans le cadre de l'étude préalable, un projet de base de données pour l'observatoire a été étudié par l'APUR, en lien avec la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris. Ce projet n'est pas figé, de nouveaux indicateurs pourront être pris en compte à la demande des partenaires de l'observatoire.
Près de 100 indicateurs ont été pré-sélectionnés. Ils sont présentés en annexe de la présente étude. Outre les indicateurs de suivi du PLH, la base de données de l'observatoire comprendra des données de cadrage provenant de l'INSEE (recensement[2] et ENL[3]) et des données relatives au marché immobilier et locatif (provenant notamment de la Chambre des notaires, de l'ADIL et de l'OLAP).

2.2.4. Des données commentées annuellement

Il est entendu que les données suivies par l'Observatoire de l'habitat feront l'objet d'un commentaire annuel. Un « bulletin » de l'Observatoire pourra ainsi être réalisé et diffusé afin de communiquer sur l'avancée des politiques mises en œuvre et sur les tendances constatées dans le domaine de l'habitat.

2.3. Pour approfondir la réflexion sur les évolutions et les enjeux de l'habitat à Paris

L'observatoire comme outil de réflexion et d'analyse.

2.3.1. Quelques propositions pour la réalisation d'études

Au-delà d'un simple tableau de bord et grâce à la réalisation d'études, l'observatoire pourrait être l'occasion d'approfondir des problématiques et de diffuser amplement des connaissances sur l'habitat parisien.

Le PLH de Paris en fait clairement une des missions premières de l'observatoire :
« *la déficience en matière d'exploitation des données milite en faveur de la mise en place d'un observatoire* ».

Ainsi, des thèmes recelant des enjeux importants pour l'habitat à Paris pourraient faire l'objet d'études approfondies dans le cadre de l'observatoire.

L'équipe d'animation de l'observatoire pourra réaliser elle-même une partie des études inscrites au programme de travail. Elle pourra également coordonner des études confiées à des prestataires extérieurs. Des partenariats pourraient en effet être envisagés, tant avec des bureaux d'études que des chercheurs universitaires.

Quelques sujets d'études ont d'ores et déjà été proposés à ce stade :
- Quels sont les besoins en logements des classes moyennes ?
- Comment produire du logement social dans un contexte de forte densité ?
- Quels sont les liens entre la fluidité du marché et les trajectoires résidentielles ?
- Les acquéreurs de logements à Paris
- Les bas loyers à Paris.

[2] Rappelons que les premiers résultats du recensement rénové de la population sont attendus en 2005 pour les arrondissements et communes de plus de 50 000 habitants.

[3] Ces enquêtes sont les seules à apporter des éléments de connaissance importants tels que le nombre de logements soumis à la loi du 1er septembre 1948 ou encore la superficie moyenne des résidences principales.

Ces sujets restent en attente de validation.

L'APUR participera à la production d'études pour l'observatoire par le biais des études habitat inscrites à son programme de travail.

Par ailleurs, les réflexions se poursuivent en vue de dégager un thème central d'étude et de recherche pour les travaux de l'observatoire en 2005. Une des problématiques pourrait être « Habiter Paris en 2005 ».

2.3.2. Une collaboration avec le monde universitaire

La Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris s'apprête à signer une convention avec le laboratoire en sociologie « CRETEIL » de Paris XII. Ce laboratoire se verra ainsi confier un rôle de conseil scientifique au sein de l'Observatoire. Il pourra également mener des études ou en coordonner. D'autres liens avec le monde universitaire pourront être envisagés.

2.4. Pour provoquer un débat sur les évolutions et les enjeux de l'habitat à Paris

L'observatoire comme lieu de débat ouvert à l'ensemble des acteurs du logement.

2.4.1. Organisation d'un colloque annuel

La majorité des observatoires accordent une grande importance aux échanges entre les acteurs du logement, voir en direction d'un public plus large. Ils organisent pour cela des groupes de travail ainsi que des colloques.
L'observatoire de l'habitat à Paris pourrait donner lieu à un colloque annuel.

2.4.2. Communiquer et valoriser les études de l'observatoire

Ce colloque serait l'occasion de présenter et de valoriser l'ensemble des travaux effectués dans le cadre de l'observatoire (bulletin statistique et études thématiques).

2.4.3. Favoriser les débats sur l'habitat à Paris

Ce colloque serait l'occasion de réunir les principaux acteurs du monde du logement à Paris. Au-delà des professionnels, cet événement annuel aurait vocation à être largement ouvert au public et à la presse.

3. Propositions pour la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat à Paris

3.1. Proposition d'organisation

En termes d'organisation, un système à trois niveaux est proposé .

3.1.1. Un comité technique partenarial

L'instance technique serait l'organe de production statistique et d'étude de l'observatoire. Présidée par le Directeur du Logement et de l'Habitat, elle serait constituée par la DLH, l'APUR, l'IAURIF, la DREIF et la DULE, avec la présence, en tant que de besoin, des autres organismes contribuant à alimenter la base de donnée : OLAP, Chambre des notaires, CAF, ADIL 75…

Le secrétariat permanent serait assuré par la DLH.

Le CRETEIL interviendrait comme Conseil Scientifique.

Ce comité technique aurait pour mission :
- la mise à jour de la base de données,
- la publication d'un bulletin de l'observatoire de l'habitat commentant les indicateurs de la base de données
- la réalisation des études, avec la possibilité de collaboration avec des équipes extérieures, en particulier celle du CRETEIL,

Cette instance serait en charge de la préparation des comités d'orientation.

3.1.2. Un comité d'orientation

Il lui reviendrait de fixer le programme annuel d'études de l'Observatoire et de déterminer chaque année un thème d'étude central.

Cette instance d'orientation serait présidée par l'adjoint au Maire de Paris chargé du logement. Elle se réunirait deux fois par an sous sa présidence.

En seraient partie prenante :

- Le Préfet de Paris ;
- Le Vice-président du Conseil Régional d'Ile-de-France chargé du logement ;
- Un représentant des organismes HLM désigné par l'AORIF ;
- Un représentant des SEM immobilières désigné par la Fédération Régionale des SEM ;
- La principale association de locataires à Paris (CNL) ;
- L'UNPI ;
- L'ADIL 75 ;
- Un représentant de l'URIOPSS ;
- Les directions de la Ville de Paris intéressées (DLH, DU, DDATC, DASES, DPVI)
- L' APUR.

Chaque comité pourrait être construit autour d'une thématique, liée aux politiques engagées par la municipalité ou aux études lancées dans le cadre de l'observatoire.

3.1.3. Une assemblée annuelle de l'habitat

Comme évoqué précédemment, l'observatoire de l'habitat donnerait lieu à un colloque annuel. Pour cet événement, une large participation des acteurs du logement à Paris sera recherchée.
Outre les organismes associés au comité d'orientation, se joindraient des professionnels de l'immobilier (FNAIM, CNAB, …) ainsi que des associations de lutte contre l'exclusion.

3.2. Préfiguration des moyens de l'observatoire de l'habitat

Une équipe d'animation ad hoc et des moyens financiers ajustés aux missions

3.2.1. Les moyens humains

L'expérience de la plupart des observatoires démontre qu'une des conditions de leur réussite réside dans la constitution d'une équipe clairement identifiée qui entretient régulièrement le partenariat et permet un suivi de qualité.

Compte tenu des différentes missions confiées à l'observatoire et du fort enjeu que constitue la question du logement à Paris, il est proposé de consacrer à l'observatoire parisien de l'habitat une équipe de trois chargés d'études.

Trois chargés d'études à temps plein pour :
- la réalisation des études,
- le suivi de la base de données,
- l'animation du réseau de partenaires.

L'observatoire est fondé sur un fonctionnement partenarial. Les trois chargés d'études de l'observatoire pourraient être mis à disposition par les différents organismes.

3.2.2. Les moyens budgétaires

Il a été estimé qu'un budget de 377 000 euros permettrait de couvrir les principaux postes de dépenses de l'Observatoire, notamment :
- les salaires des chargés d'études,
- la commande d'études à des prestataires extérieurs
- la diffusion des études
- l'organisation du colloque annuel.

Conclusion

Au vu des éléments évoqués précédemment, et en guise de conclusion, une fiche de synthèse récapitule le projet d'un observatoire de l'habitat pour Paris.

Projet pour un observatoire de l'habitat à Paris

Date de création: fin 2004

Statut : structure partenariale (DLH, DULE, DREIF, APUR, IAURIF) « portée » par la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris.

Objet (défini par la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et le PLH de Paris) :
- centraliser les données relatives au logement et à l'habitat,
- suivre les actions mises en œuvre dans le cadre du PLH (en particulier en matière de résorption du déficit de logement social, de lutte contre l'insalubrité et de développement des structures d'accueil destinées à des publics spécifiques),
- être un lieu de diffusion de connaissances sur l'habitat à Paris,
- être un lieu d'échanges entre les acteurs du logement et de l'habitat.

Les « produits » de l'Observatoire :
- une base de données créée et gérée par l'APUR (et commentée annuellement)
- des études thématiques réalisées par les partenaires de l'observatoire ou des prestataires extérieurs
- une assemblée annuelle (pour débattre des enjeux liés à l'habitat, pour valoriser les travaux de l'observatoire,…)

Proposition d'un thème central pour les travaux de l'observatoire en 2005 :
« Habiter Paris en 2005 »

Propositions d'études :
- Quels sont les besoins en logements des classes moyennes ?
- Comment produire du logement social dans un contexte de forte densité ?
- Quels sont les liens entre la fluidité du marché et les trajectoires résidentielles ?
- Les acquéreurs de logements à Paris
- Les bas loyers à Paris.

Proposition d'organisation :
Un système à trois niveaux est proposé :
- Un comité technique en charge de la base de données et des études,
- Un comité d'orientation définissant les thèmes d'études de l'observatoire,
- Une assemblée annuelle de l'habitat réunissant les acteurs du logement à Paris.

Budget : 377 000 euros
- coût salarial : 264 000 euros
- coût de bureaux d'études et d'enquêtes : 80 000 euros
- coût de diffusion des études : 20 000 euros
- coût de l'organisation de manifestation : 13 000 euros

Moyens humains :
3 chargés d'études à temps plein mis à disposition par les partenaires pour :
- la réalisation d'études
- le suivi de la base de données
- l'animation du réseau de partenaires

ANNEXES 1 :

Contenu de la base de données de l'Observatoire (indicateurs, sources, résultats 2003)

Liste des indicateurs retenus

INDICATEURS		SOURCES	2003
INDICATEURS DE CADRAGE			
Fiche sur les données du logement du recensement général de la population de 1999 **Fiche sur les données du logement de l'enquête nationale logement de 2002**			
nombre de résidences principales		**TH / DULE**	**1 151 765**
Nombre de logements vacants longs		TLV DGI	21 198
L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX			
nombre de logements SRU existants		BPAL / préf.	**161 309**
%			14,01%
Nombre de logements appartenant à des bailleurs sociaux		PLS	212 503
nombre annuel de logements SRU agréés par la préfecture		BPAL	**3 500**
selon le type de financement	PLS		976
	PLUS		1 969
	PLA-I		555
nombre annuel de logements SRU délibérés par le conseil de Paris		BPAL	**3 953**
selon le type de financement	PLS		765
	PLUS		2 500
	PLA-I		574
	accession		114
nombre annuel de F4 et + autorisés dans les programmes sociaux		BIC	
nombre annuel de F4 et + autorisés dans les programmes sociaux		BIC	
nombre de logements sociaux agréés construits		BPAL/ DULE	1 257
nombre de logements sociaux agréés créés par acquisition-réhabilitation		BPAL/ DULE	1 081
nombre de logements sociaux agréés créés par acquisition		BPAL/ DULE	1 162
nombre de logements sociaux agréés acquis en VEFA		BPAL/ DULE	54
nombre de logements sociaux créés grâce aux dispositions de la réserve (PLU)		BPAL/ DULE	0
production de logements sociaux mis en chantier par secteur d'intervention	ZAC	BPAL	
	DUP		
	Diffus		
nombre de logements commercialisés en accession sociale à la propriété		BPAL	21
Nombre d'emménagés dans l'année		PLS	**12 183**
taux de mobilité du parc social		PLS	
logements réservés Ville de Paris		STDL	5,13%
nombre d'échanges au sein du parc social		PLS	
logements réservés Ville de Paris		STDL	620
taux de vacance du parc social		PLS	
logements réservés Ville de Paris		STDL	2,31%
L'AMELIORATION DE L'HABITAT EXISTANT			
nombre de résidences principales sans confort		FILOCOM	
nombre d'adresses concernées par l'EHI		OEHI (2004)	**892**
nombre de logements concernés par l'EHI		OEHI (2004)	
dispositifs de traitement mis en œuvre		OEHI (2004)	
PIG insalubrité			467
CPA SEMAVIP			67
CPA SIEMP			396
OAHD			332

INDICATEURS	SOURCES	2003
nombre d'adresses concernées par l'EHI selon l'état d'avancement de l'opération	OEHI	
études préalables		
préparation mise en œuvre		
travaux engagés		
sortie d'indignité		
montant des travaux prévus	OEHI	
décomposition du financement des travaux : Ville de Paris	OEHI	
ANAH		
CRIF		
Etat		
CDC		
nombre des conventionnements	OEHI	
nombre de loyers maîtrisés	OEHI	
Nombre d'immeubles concernés par l'OAHD	OEHI	278
nombre de logements concernés par l'OAHD	OEHI	7453
coût de gestion annuel de l'OAHD pour la Ville	BPAL	
nombre d'OPAH (hors OAHD)	BPAL	**6**
coût de gestion VDP		2 033 163 €
nombre de logements situés dans les périmètres d'OPAH	BPAL	60 362
nombre de logements concernés par les travaux	BPAL	7 945
nombre de logements aidés		2 942
montant de travaux décidés	BPAL	29 590 871 €
montants des aides sollicitées	BPAL	6 447 142 €
montants des apports des différents financeurs	BPAL	
Ville de Paris		1 143 545 €
ANAH		3 889 897 €
CRIF		958 675 €
autres		455 025 €
nombre de logements vacants depuis plus de deux ans	DGI / TH	**21 198**
nombre de logements vacants traités par la SIEMP	SIEMP	103
nombre de logements sociaux réhabilités	BPAL/DULE	**4 435**
nombre de PALULOS réalisés (logements)	BPAL/DULE	2 141
nombre de logements concernés par des projets de résidentialisation (AQS)	BPAL/DULE	2 294
nombre de logements sociaux démolis	DULE	
dont en GPRU		
nombre de logements construits en GPRU		
nombre de PLS construits en GPRU		
nombre de conventions de GUP	DPVI	
nombre de programmes HQE autorisés	BIC	
nombre de logements HQE autorisés	BIC	
UNE VILLE SOLIDAIRE		
nombre de demandeurs de logements sociaux	STDL	**100 910**
répartition des candidats selon leurs ressources	STDL	
< plafonds PLA		91 117
> plafonds PLA		9 793
nombre de logements sociaux attribués à Paris	PLS	**12 183**
nombre et catégorie des logements mis à disposition de la Ville de Paris	STDL	**4 740**
PLUS et assimilés		1 993
PLS et assimilés		2 747
Contingent préfectoral	**DULE**	**1 293**
nombre de relogements de droit	STDL	557

INDICATEURS	SOURCES	2003
Nombre de bénéficiaires de l'APL	CAF	
Nombre de bénéficiaires de l'AL	CAF	
Ratio logement conventionné / nombre de bénéficiaires	CAF	
nombre de logements étudiants délibérés par an par la Ville de Paris	**BPAL / SLS**	**547**
nombre de structures d'urgence existantes	BPAL / SLS	
nombre de places existantes		
nombre de places créées		
nombre de résidences sociales existantes	BPAL / SLS	
nombre de places existantes		
nombre de places créées		53
nombre de foyers de travailleurs migrants existants	Préf.	
nombre de lits existants		
nombre de lits créés ou restructurés en FTM		
nombre de foyers de jeunes travailleurs	Préf.	
nombre de lits existants		
nombre de lits créés ou restructurés		
nombre d'hôtels meublés	APUR 2000	**665**
Nombre de chambres	APUR 2000	18 000
nombre d'hôtels meublés transformés en hôtels sociaux		
poids des occupations d'urgence Ville et autres associations en hôtels meublés		
nombre de MAPAD existantes	DASS	
nombre de lits existants		
nombre de lits créés en MAPAD		
MARCHE IMMOBILIER		
LA CONSTRUCTION		
nombre annuel de logements déclarés commencés	SITADEL	2 445
nombre annuel de logements à construire	BIC	
Autorisations		2 747
Mises en chantier		2 611
Achèvement		4 394
nombre annuel de logements autorisés à la démolition	BIC	271
solde net de logements autorisés créés	BIC	**2 476**
répartition des logements mis en chantier entre	BIC	
logements sociaux		754
ensemble logements aidés		1 071
logements non aidés		1 540
nombre annuel de logements créés par changement d'affectation	BIC	303
LE MARCHE DES LOGEMENTS NEUFS		
prix moyen au m² des logements neufs (euros courants au 4ème trim.)	ADIL 75	**6 100 €**
évolution annuelle du stock de logements neufs	ADIL 75	
Ventes		866
mises en vente		498
Disponibles		265

INDICATEURS	SOURCES	2003
LE MARCHE DES LOGEMENTS COLLECTIFS ANCIENS		
prix moyen au m² (euros courants)	Chambre des Notaires de Paris	**3 747 €**
prix moyen au m² (euros constants 2003)		3 747 €
évolution du nombre de ventes		31 870
taille moyenne des transactions		
nombre de Prêts Paris Logement (PPL) par an	BPAL	0
coût du PPL pour la Ville de Paris	BPAL	0
LE MARCHE LOCATIF PRIVE		
Loyer moyen au m² (au 1/01)	OLAP	**15,60 €**
Loyer moyen au m² (locations de l'année)	OLAP	17,60 €
taux de rotation locative	OLAP	

ANNEXES 2 :

Fiches de présentation de différents observatoires

Observatoire du logement social en Ile de France

Date de création : 2000

Statut : structure informel co-animée par AORIF et la DREIF

Objet :

- mise à disposition d'une connaissance objective dans le domaine de l'habitat social (gestion d'une base de données communales sur le logement social)

- suivi et analyse (réalisation d'un programme d'études)

- apport d'éléments d'aide à la décision

- échanges et diffusion des connaissances entre les acteurs du logement social

Organisation :

- un comité de pilotage fixe les orientations et les moyens de l'observatoire

- un comité technique met en œuvre les décisions du comité de pilotage et gère la base de données

Budget :

Adoption d'un budget annuel par le comité de pilotage.

En 2004, ce budget s'élève à 256 000 euros, réparti comme suit :

- 70 000 € provenant de la DREIF

- 70 000 € provenant de l'AORIF

- L'IAURIF mobilise, pour un montant équivalent, des moyens humains et techniques en vue de la réalisation d'études.

- 50 000 € provenant de la CDC.

- Les SEM apportent une contribution plus modeste.

Moyens humains :

Les moyens humains affectés à l'observatoire sont à « géométrie variable » et varient selon les années. La règle veut que, de manière équilibrée, chaque partenaire affecte des moyens humains à l'Observatoire en fonction des besoins. Au sein de l'IAURIF un chargé d'étude est ainsi responsable de l'animation du comité technique de l'Observatoire.

Publications :

Etudes inscrites au programme de travail annuel ou pluriannuel

Colloque : 1 colloque par an

Observatoire de l'habitat pour l'aire urbaine d'Angers

Date de création: 2003

Statut : Observatoire intégré à l'agence d'urbanisme, l'observation faisant partie des missions de l'agence.

Objet : L'observation, grâce à ses quatre observatoires (économie, démographie, habitat, finances) constitue le fondement de toute réflexion prospective en aménagement.

Organisation : L'observatoire de l'habitat s'appuie sur trois instances

Le Comité technique : animation et coordination des travaux
Composé d'un représentant d'Angers Agglomération, de la DDE, de la CDC et animé par les chargés de mission de l'Aura, il se réunit tous les 4 mois et est chargé de :
- proposer le programme annuel à soumettre au maître d'ouvrage
- s'assurer de la mise en oeuvre du programme : impulser, planifier l'ensemble des travaux, organiser la diffusion, la publication des travaux
- assurer le suivi et le bilan des engagements financiers
- proposer le mode de fonctionnement et d'organisation nécessaires lors d'études supplémentaires à lancer pour expliciter des problématiques soulevées.

Le Comité de pilotage (bureau de l'Aura) a pour mission de :
- fixer les orientations stratégiques de l'observatoire (programme global, financements à engager)
- réorienter aux besoins les champs d'observation
- examiner le programme annuel des travaux réalisés, en faire le bilan et en tirer les enseignements.

Le Comité d'experts
Composé d'une quinzaine de personnes ayant un lien professionnel direct avec l'habitat (banque, promoteurs, agents immobiliers, notaires, géomètres, collecteur 1%, représentants des bailleurs sociaux, SEM,…), ce comité est chargé de :
- relire les dossiers préparés par le comité technique
- insérer des témoignages, avis donnant du sens aux analyses statistiques
- proposer des indicateurs à suivre, des thèmes d'études ou d'analyses
- préparer les réunions de restitution des travaux de l'observatoire à l'ensemble des partenaires intervenant dans le domaine de l'habitat sur le territoire d'observation

Budget : pas de budget autonome.

L'agence réserve un chargé d'études aux missions de l'observatoire. En 2004 un financement exceptionnel a été effectué par la CDC de 15 000 euros environ en lien avec une étude spécifique.

Moyens humains : Un chargé d'études à temps plein, ¼ de temps (secrétariat, chargé d'études de l'agence.)

Publications : Une étude en mai 2003

Colloque : Une rencontre annuelle avec un expert national suivi d'un débat permettant un recadrage au niveau local

Observatoire de l’habitat de Brest



Date de création: 1982

Statut : Observatoire intégré à l’agence d’urbanisme, l’observation faisant partie des missions de l’agence. Il est né dans un contexte de forte périurbanisation du début des années 80.

Objet : Connaissance et analyse des marchés fonciers et immobiliers (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion).

Organisation : Le vice président de la CUB préside l’observatoire. Le programme de travail est établi par l’agence d’urbanisme.

Un comité de lecture se réunit avant chaque publication thématique ou de synthèse.
Ce comité est composé de professionnels locaux de l'habitat (FNAIM, Banques, Fédération du Bâtiment, promoteurs, lotisseurs, Chambre des Notaires) et d’institutionnels qui échangent à partir des derniers résultats et analyses proposés par l'ADEUPa.

Budget : pas de budget autonome.

L’agence réserve deux chargés d’études à mi-temps aux missions de l’observatoire.

Une enveloppe d’environ de 61 000 € est allouée à l’agence pour l’ensemble de ses missions d’observation (2/3 par la CUB ; 1/3 Etat.).

L'agglomération brestoise fait partie depuis 1989 du panel d'agglomérations réalisant l'enquête annuelle sur l'évolution des loyers privés commandée par le Ministère du Logement. Un échantillonnage est effectué par l'ADEUPa pour permettre une analyse plus fine à l'échelle des quartiers. Une enveloppe de 20 900 € est versée à cet effet pour réaliser cette enquête.

Moyens humains : Deux chargés d’études à mi-temps

Publications : 2 ou 3 publications annuelles

Colloque : Aucun

Observatoire de l'habitat du bassin de Rennes

Date de création: 1979

Statut : Observatoire intégré à l'agence d'urbanisme, l'observation faisant partie des missions de l'agence.

Objet : l'Observatoire de l'habitat du Bassin de Rennes est né d'une double volonté :
- de l'Etat, qui souhaitait connaître les marchés du logement des grandes agglomérations françaises,
- et des élus du District qui voulaient redéfinir les grandes orientations en matière d'urbanisme à l'occasion de la révision du Schéma Directeur.

Organisation : L'Observatoire rassemble les principaux acteurs impliqués dans le domaine du logement. Ils sont regroupés en trois collèges :
- les élus locaux (communes, membres de la commission habitat de Rennes Métropole, Communautés de communes, Pays, Département),
- les techniciens (représentants de l'Etat, agents des collectivités territoriales et de leurs partenaires),
- les professionnels (promoteurs immobiliers, lotisseurs, banques, notaires, etc.).

L'AUDIAR assure le secrétariat et l'animation de l'Observatoire.

Budget : pas de budget autonome. L'agence réserve un chargé d'études plein temps aux missions de l'observatoire.

Une cotisation annuelle de 455 € versée par une cinquantaine de (promoteurs immobiliers, lotisseurs, banques, notaires, etc.) apporte un financement complémentaire à l'observatoire.

Moyens humains : Un chargé d'études à plein temps

Publications : Elle réalise des publications trimestrielles relatives aux marchés de l'immobilier, qui sont adressées à l'ensemble des adhérents.
Des études ponctuelles de l'AUDIAR peuvent également être adressées aux membres de l'Observatoire (offres de terrains dans l'agglomération rennaise, mobilités résidentielles, diagnostic du PLH...).

Colloque : Deux rencontres annuelles, qui rassemblent généralement 60 à 80 personnes, permettent un débat entre les membres de l'Observatoire autour des publications statistiques, sur des thèmes particuliers en rapport avec l'actualité du logement (modifications réglementaires...) ou le contexte local (politique locale de l'habitat...)

Centre d'Observation du Logement ADIL 75, ADIL 93

Date de création : 2002

Statut : service de l'ADIL

Objet : centraliser, diffuser et faciliter l'accès aux principales données relatives au logement

Organisation :

- Partenariat suivi avec chaque fournisseur de données (un référent par organisme ou administration)

- Validation des données et des commentaires de la publication par chaque partenaire pour les données qui le concernent

BUDGET :
Le budget du « Centre d'observation du logement » comprend principalement :
- le coût de la publication (11000 € pour 1 500 exemplaires, somme partagée entre les deux ADIL)
- le salaire du chargé d'études (tiers temps)

Moyens humains :

Un chargé d'études : tiers temps

Un juriste : intervention au moment de l'exploitation de l'ensemble des données et de la publication

Publications : une brochure annuelle, « Le logement en chiffres à Paris et en Seine-Saint-Denis »

Colloque : aucun

Observatoire des déplacements à Paris

Date de création: 1989

Statut : Intégré au service de la Voirie et des Déplacements de la Ville de PARIS

Objet : Compilation et diffusion de données pour une vision globale des déplacements à Paris

Organisation : L'Observatoire est animé par la Mairie de Paris avec la collaboration de la Préfecture de Police, de l'INSEE, de la Direction Régionale de l'Equipement, du Syndicat des Transports d'Ile-de-France, du Conseil Régional d'Ile-de-France, de la RATP, de la SNCF et d'AIRPARIF.

Les partenaires sont tenus de mettre à jour leur données.

Cet observatoire est rattaché au service de la Voirie et des Déplacements, celui-ci passe des commandes au niveau des études (enquête sur le stationnement,…)

Un comité de lecture se réunit une fois par trimestre pour valider les informations.

Depuis 2 ans, cet observatoire est présidé par M. Denis Baupin lors d'une commission extra municipale.

Budget : Pas de budget spécifique
L'observatoire est une activité du service de la voirie et des déplacements.

Moyens humains : 15 personnes du service de la voirie et des déplacements interviennent ponctuellement dans le fonctionnement de l'observatoire, (une partie d'entre eux se charge des indicateurs ; et l'autre partie se charge du diagnostic).L'observatoire représente une part limitée de leur activité.

Publications :

-un bilan annuel

- une plaquette trimestrielle

Depuis 2 ans le public à accès au bilan annuel via le site de la Ville de Paris

Colloque : Aucun

Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE)

Date de création : 1986

Statut : association loi 1901

Objet :

- observer et analyser l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise
- maintenir une concertation permanente entre administration et professionnels
- mettre en place un mode d'information réciproque
- réaliser des études ou y participer
- être un lieu d'échange et de réflexion
- faire connaître et éventuellement publier des études réalisées à l'extérieur

Organisation :

- présidence collégiale (changement de Président tous les ans)
- des membres « actifs » : au nombre de 95, ils peuvent être membres du conseil d'administration, participent aux assemblées générale (droit de vote) et aux groupes de travail.
- des membres « correspondants » : au nombre de 25, ils reçoivent les publications, ont accès au site Internet, sont invités aux colloques.
- fonctionnement par « groupes de travail » : lieux d'échanges entre professionnels, ils débouchent sur des études ou des propositions concrètes.

Budget : un budget de 180 000 € par an correspond aux activités de l'observatoire (hors le coût des locaux).

Ce budget englobe notamment la rémunération du personnel, des prestataires d'études extérieurs ainsi que le coût des colloques et de la diffusion des études.

La Direction Générale de l'Équipement prend en charge les salaires du délégué de l'État, le secrétariat et les frais de fonctionnement (bureaux, téléphone).

Pour le reste L'ORIE est autofinancé, par les cotisations de ses membres.

La cotisation annuelle des membres actifs s'élève à 2 000 €, celle des membres correspondants à 800 €.

Le budget annuel pour les colloques s'élève à 35 000 € et à 40 000 € pour les études

Moyens humains : 2 salariés à temps plein, 1 délégué de l'État détaché à mi-temps, 1 mi-temps de secrétariat

Publications : note de conjoncture semestrielle4 à 5 rapports par an (études réalisées en régie ou commandées « à l'extérieur »

Colloque : 2 colloques par an (en juillet et en fin d'année)

ANNEXES 3 :

Recensement du foncier mutable dans le cadre de la révision du PLU

RECENSEMENT DU FONCIER MUTABLE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

CONTRIBUTION AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE LA CAPITALE

La capitale est confrontée depuis plusieurs décennies à une baisse constante de sa population résidente. Ce phénomène est dû à la diminution de la taille moyenne des ménages, à la multiplication des résidences secondaires, au développement de la vacance, à l'évolution des modes de vie….

Face à cette évolution, la Ville s'est fixée pour objectif d'enrayer cette baisse et de stabiliser le nombre de ses habitants. Cet objectif implique naturellement la construction de nouveaux logements et, par voie de conséquence, la recherche de potentialités foncières nouvelles.

Par ailleurs, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 fait obligation aux communes de l'Ile de France, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants, de constituer sur leur territoire un parc de logements locatifs sociaux correspondant à 20 % des résidences principales. A Paris, ce chiffre atteint 161 100 logements sociaux au 1er janvier 2003, soit 14 % des résidences principales.

Pour répondre aux exigences de la loi et à ses propres objectifs, la Ville a donc proposé d'introduire dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois mesures destinées à accroître son potentiel de logements et de logements sociaux en particulier.

Ces mesures sont les suivantes :

▪ Une règle nommée « règle des 25 % » applicable dans un périmètre de « déficit » en logements sociaux qui consiste à imposer aux opérateurs privés de réserver 25 % de la surface de leurs programmes de logement à du logement social (type SRU) [1].

▪ La définition de nouveaux territoires de projet dans lesquels la programmation fait ou fera une place significative aux diverses catégories de logements.

▪ Enfin, l'instauration de réserves pour la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux sur des terrains désignés.

La présente étude a pour objet de décrire la méthode et les résultats relatifs à ce troisième volet des mesures inscrites dans le PLU en faveur de la création de nouveaux logements dans la capitale, c'est-à-dire la recherche de potentialités foncières susceptibles de faire l'objet de réserves dans le nouveau règlement.

---

1 – Sont considérés comme logements sociaux au sens de la loi SRU :
- les logements locatifs bénéficiant d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) ;
- les logements locatifs bénéficiant du prêt locatif à usage social (PLUS) ;
- les logements locatifs bénéficiant du prêt locatif social (PLS) ;
- les logements pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et les résidences sociales.

LA RECHERCHE DE RESERVES POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La possibilité d'instaurer des réserves sur des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements et de logements sociaux en particulier dans le PLU est fondée sur l'article

L. 123.2.b du Code de l'Urbanisme qui stipule : « dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

La Ville a donc entrepris, parallèlement à l'instauration de nouveaux territoires de projets, la recherche de terrains susceptibles de faire l'objet de réserves pour du logement et du logement social. Cette recherche a été faite conjointement à celle d'emplacements pour la réalisation d'équipements publics de proximité.

Sur les terrains finalement retenus, il a ensuite été procédé à une estimation sommaire de la production de logements sociaux et non sociaux qui pourrait résulter de la mobilisation de ces terrains.

La méthode

La recherche des sites s'est effectuée en plusieurs étapes et selon différentes méthodes :

▪ Une première sélection statistique a été faite à partir du fichier des propriétés de la Direction Générale des Impôts et du plan parcellaire de la Ville. Cette sélection a recensé toutes les parcelles, sans distinction d'occupation, dont la superficie était égale ou supérieure à 1 000 m^2. Ce seuil a été abaissé à 700 m^2 pour les quatre premiers arrondissements pour tenir compte de la petite taille du parcellaire et de la rareté des disponibilités foncières potentielles de ces arrondissements.

Les parcelles privées ont fait l'objet d'un filtre supplémentaire : n'ont été sélectionnées que les emprises dont la densité était égale ou inférieure à 1,5 afin de cerner plus finement les terrains ayant une plus forte probabilité de muter.

Une fiche a été établie pour chaque parcelle rassemblant les informations principales suivantes : adresse précise, superficie, surface bâtie, statut d'occupation, occupation actuelle (logements, activités, équipements).

▪ Un premier tri, parmi cette sélection, a permis d'éliminer les parcelles dont l'occupation rend manifestement peu probable qu'elles puissent être utilisées à d'autres fins, notamment celles qui accueillent des équipements publics municipaux (écoles, crèches, gymnase), certains équipements d'Etat ou assimilés (sièges de ministères, ambassades…).

▪ Les parcelles restantes sur lesquelles peu ou pas d'informations étaient disponibles afin d'en apprécier le degré de « mutabilité » ont ensuite fait l'objet d'enquêtes systématiques sur le terrain afin d'en préciser les caractéristiques et l'occupation.

Chaque terrain a fait l'objet d'un dossier particulier constitué (cf. exemple en annexe) :

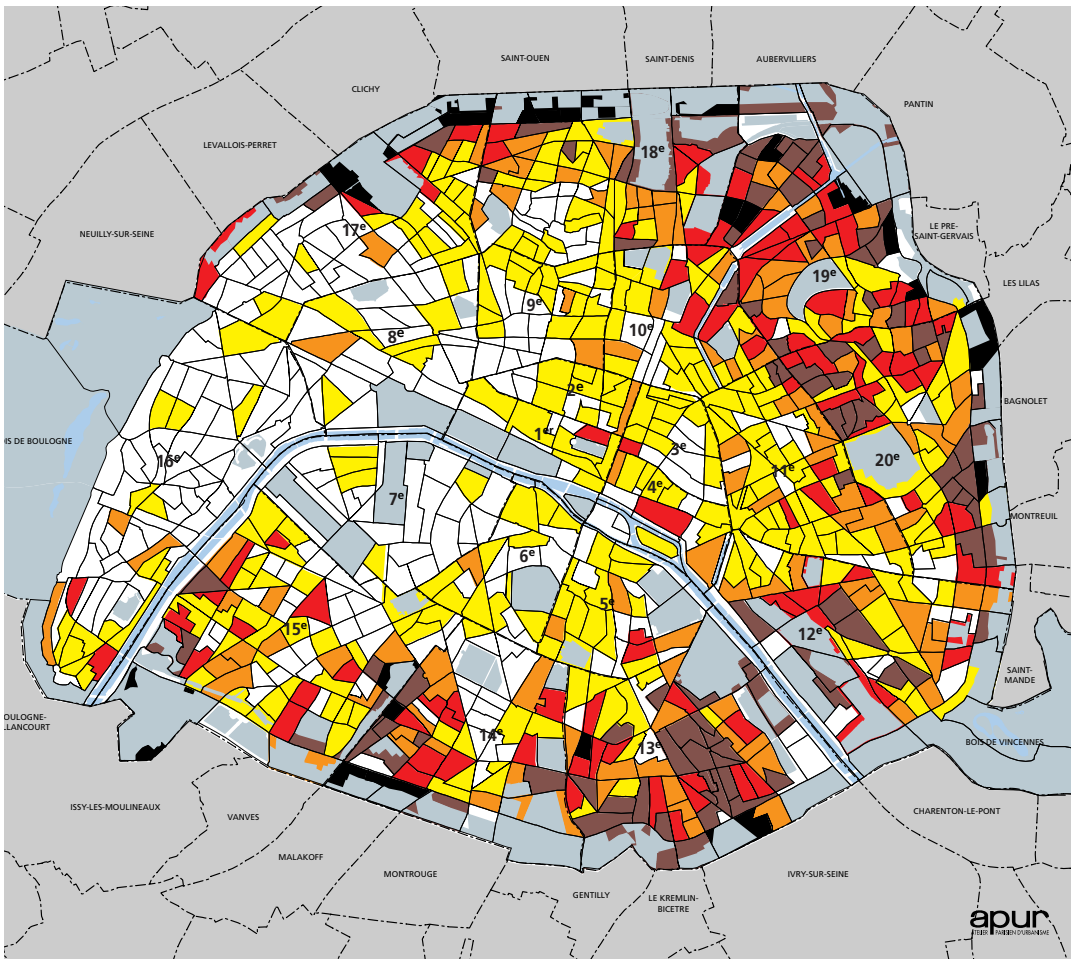
- d'une fiche statistique complétée par les informations recueillies lors de l'enquête sur place ;
- d'un plan parcellaire précis montrant la configuration et l'environnement immédiat du terrain ;
- d'une ou plusieurs planche photos (photo aérienne, photo de site).

▪ Les dossiers des parcelles retenues à l'issue de ce travail ont été soumis à un groupe de travail interne à la Ville composé de représentants de la Direction de l'Urbanisme (mission PLU), de la Direction du Logement et de l'Habitat, du Secrétariat Général de la Ville et de L'Atelier Parisien d'Urbanisme.

L'examen de la liste par ce groupe de travail a permis d'établir une nouvelle sélection.

Il convient de préciser que la difficulté à trouver des emprises libérables a conduit, au fur et à mesure de l'avancement de la recherche et des enquêtes, à s'écarter des critères statistiques de superficie et de densité définis a priori, et, en conséquence, à retenir des parcelles dès lors qu'elles présentaient des possibilités « objectives » d'utilisation.

En fait, l'apport du travail statistique demeure dans un tissu aussi peu évolutif que celui de la capitale assez limité, les critères de tri étant très difficiles à déterminer a priori.



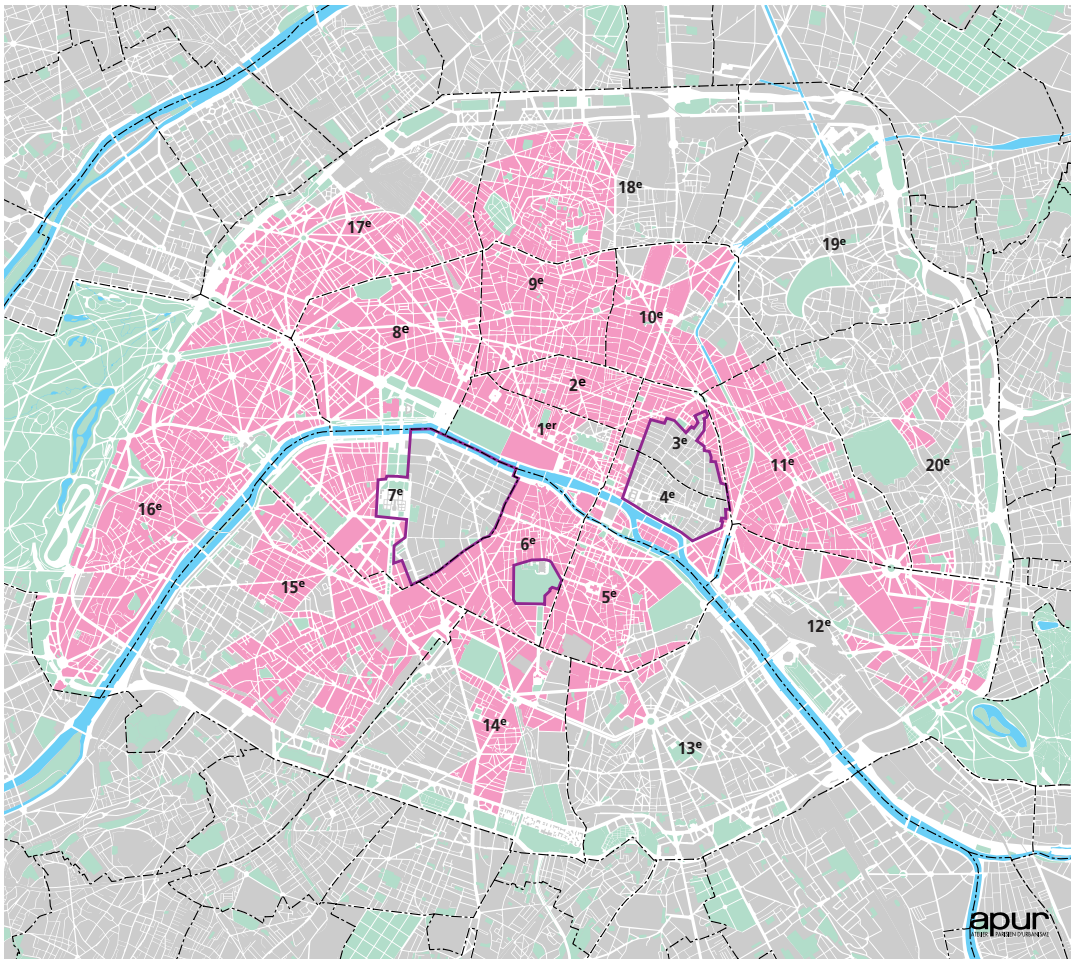
POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX
NIVEAU IRIS*

Rapport entre le nombre de logements sociaux (SRU) et le nombre de résidences principales (RGP99)

- 0 %
- de 1 à 9 %
- de 10 à 19 %
- de 20 à 39 %
- de 40 à 90 %
- plus de 90 %
- équipements de plus de 50 000 m²

* IRIS : l'INSEE a procédé en1999 au découpage du territoire national en IRIS. Paris est découpé en 992 IRIS dont 132 peu ou non peuplés (équipements, jardins,...) et 860 IRIS peuplés qui regroupent en moyenne 2400 habitants.

Sources : RGP 1999, fichiers État au 01 2003 et Ville au 01 2004



PÉRIMÈTRE DE DÉFICIT EN LOGEMENTS SOCIAUX

- Zone à l'intérieur de laquelle une part de logements sociaux (25%) devra être intégrée dans les programmes de logements de plus de 1000 m²
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Sénat (territoires hors PLU)

La limite de la zone « de déficit » a été déterminée à partir de la carte de la répartition des logements sociaux établie sur la base d'un découpage à l'IRIS , figurant ci-dessus.

La connaissance du terrain et l'information sur les projets de mutation ou de délocalisation ont été dans cette démarche au moins tout aussi importants que l'approche scientifique.

Principaux résultats

▪ Près de 21 hectares réservés en tout ou partie pour le logement

Au terme de l'étude et après validation des sites proposés par les élus compétents, 56 parcelles sont proposées pour l'instauration dans le PLU d'une réserve pour le logement. Elles couvrent une superficie totale de 208 269 m², soit près de 21 hectares. Ces parcelles sont naturellement et quasi exclusivement situées à l'intérieur du périmètre de « déficit » en logement social défini dans le cadre du PLU (cf. plans ci-contre).

Le tableau ci-dessous donne leur répartition par arrondissement :

Arrondissements	Nombre de parcelles	Superficie (m²)
1er	1	769
2e	1	218
3e	-	-
4e	1	652
5e	6	12 437
6e	4	13 958
7e	1	1 183
8e	1	2 806
9e	1	2 212
10e	6	18 844
11e	-	-
12e	6	42 860
13e	1	5 100
14e	5	20 009
15e	13	62 293
16e	3	14 354
17e	4	5 441
18e	1	2 573
19e	1	2 560 *
20e	-	-
Total	**56**	**208 269**

* Emprise située hors zone de « déficit » en logement social mais destinée, avec d'autres équipements, à une résidence pour personnes âgées.

Ces chiffres de superficie ne doivent cependant pas être pris au pied de la lettre. Ils représentent en effet la superficie totale de la parcelle et non pas la superficie qui sera effectivement disponible pour la réalisation des programmes de logements. A ce stade des études, celle-ci ne peut encore être chiffrée avec précision. Ces données ne sont donc qu'indicatives. En effet, l'obligation de réaliser du logement sur ces terrains ne porte pas toujours sur la totalité de la surface. Dans de nombreux cas, l'emprise est également affectée ou peut accueillir d'autres éléments de programme.

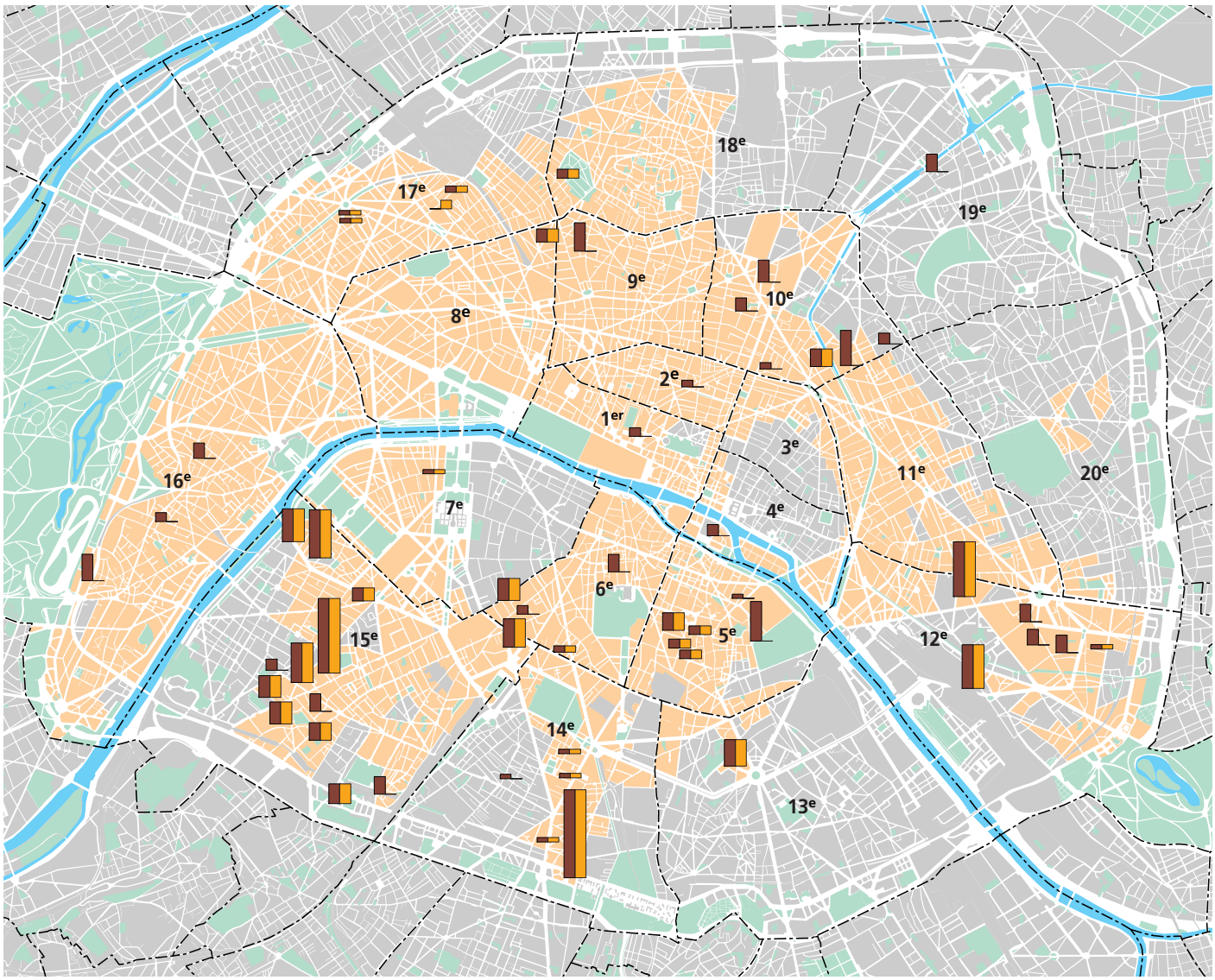
Ainsi, plusieurs parcelles (9 au total) sont en effet proposées pour une occupation mixte équipements publics de proximité/logements afin de prendre en compte un des autres objectifs principaux du PLU : la réalisation d'équipements publics.

▪ Des exigences en création de logements modulées selon les terrains

Les obligations de réalisation de logements et de logements sociaux ont été déclinées en cinq catégories déterminées en fonction de leur situation, des projets parfois déjà engagés, d'autres demandes, notamment en matière d'équipements, voire de recherche de limitation des aspects financiers (le principe de la réserve générant l'éventualité pour la Ville d'être mise en demeure d'acquérir).

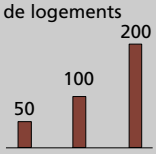
Ces cinq types de réserves sont les suivants :

▪ L.S. 25 % : obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 25 % de la SHON, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux



ESTIMATION DU NOMBRE
DE LOGEMENTS RÉALISABLES
SUR LES TERRAINS SUSCEPTIBLES
DE FAIRE L'OBJET D'UNE RÉSERVE

Prévision du nombre
de logements



logements sociaux

logements non sociaux

périmètre de déficit
en logements sociaux

services publics et d'intérêt collectif ; elle concerne 5 parcelles pour une superficie d'environ 18 600 m² ;

▪ L. 50 % : obligation de réaliser en habitation au moins 50 % de la SHON, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont 50 % au moins affecté à du logement social ; elle concerne 13 parcelles pour une superficie de 60 000 m² environ ;

▪ L.S. 50 % : obligation de réaliser en habitation affectée au logement social 50 % de la SHON, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; elle concerne 1 parcelle pour une superficie de 13 000 m² environ ;

▪ L. 100 % : obligation de réaliser en habitation 100 % de la SHON, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont au moins 50 % de logement social ; elle concerne 17 parcelles pour une superficie de 89 000 m² environ ;

▪ L.S. 100 % : obligation de réaliser en habitation 100 % de la SHON en logement social, hors rez-de-chaussée, sous-sol et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; elle concerne 19 parcelles pour une superficie de 25 000 m² environ.

Ce dispositif va donc permettre d'imposer sur les terrains concernés, la réalisation de programmes de logements dont tout ou partie devront être des logements sociaux, à hauteur des pourcentages prescrits par le règlement.

L'exigence est pour le moins égale et, dans la majorité des cas, supérieure à la « règle des 25 % » qui s'impose, par ailleurs, aux promoteurs sur toute la zone de « déficit » en logements sociaux. Mais en outre, à la différence de cette règle qui s'applique que si le programme prévu comporte plus de 1 000 m² SHON de logement, la réserve oblige à la réalisation de logements.

▪ Des terrains appartenant en majorité à de grandes institutions et situés principalement dans les arrondissements périphériques

Les propriétaires des parcelles retenues sont majoritairement de grandes institutions publiques et parapubliques : (Etat, STIF, La Poste, SNCF-RFF…). Ces institutions possèdent en effet à Paris d'importantes emprises dont certaines peuvent être libérées dans le cadre de restructuration ou de délocalisation de leurs activités. Les acquisitions peuvent également dans ce cas s'inscrire dans un cadre de négociations plus globales qu'avec des propriétaires privés.

L'objectif de la Ville vise en effet à éviter de reproduire les difficultés de mise en œuvre des réserves du POS qui portaient parfois sur des terrains très difficiles à acquérir compte tenu de leur occupation et de leur statut juridique et qui, de ce fait, n'ont jamais permis de réaliser le programme pour lequel elles avaient été instaurées.

Du point de vue de la répartition géographique des terrains (cf. plan 3), il faut noter que les 9 premiers arrondissements ne comptent que 16 parcelles sur un total de 56, dont 10 pour les 5e et 6e arrondissements. Les terrains les plus nombreux sont situés dans le 15e (13 parcelles), 12e (6 parcelles) et 10e arrondissements (6 parcelles). Cette situation traduit la difficulté de trouver du foncier susceptible d'être libéré dans le centre de la capitale.

▪ Un potentiel foncier pour environ 4 000 nouveaux logements

Une estimation du nombre de logements susceptibles d'être réalisés sur chaque terrain a été effectuée sur la base d'une superficie moyenne de logement de 90 m² SHON et d'une densité moyenne de l'ordre de 2,5 (densité envisageable sur les grands terrains dans le cadre des nouvelles règles de calcul prévues dans le PLU). Comme le stipule le règlement, les calculs n'ont pas pris en compte certaines surfaces comme les rez-de-chaussée susceptibles d'accueillir des locaux pour les commerces, les services, l'artisanat ou ceux destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette estimation doit être prise avec une grande prudence et reste très indicative en raison, à ce stade, des incertitudes touchant à plusieurs paramètres essentiels : surfaces réellement disponibles compte tenu des autres demandes affectant certains de ces terrains, possibilités constructives, etc. Elle nécessitera des études de faisabilité très précises. Ces études sont actuellement engagées.

Le tableau ci-dessous récapitule l'ordre de grandeur du nombre de logements ainsi estimé par catégories (social, non social) et par arrondissement.

Arrondissements	Nombre de logements sociaux	Nombre de logements non sociaux	Total
1er	20	-	**20**
2e	15	-	**15**
3e	-	-	-
4e	25	-	**25**
5e	200	100	**300**
6e	125	65	**190**
7e	10	10	**20**
8e	30	30	**60**
9e	65	-	**65**
10e	240	40	**280**
11e	-	-	-
12e	350	235	**585**
13e	60	60	**120**
14e	230	230	**460**
15e	830	725	**1 555**
16e	115	-	**115**
17e	55	55	**110**
18e	20	20	**40**
19e	40	-	**40**
20e	-	-	-
Total	**2 430**	**1 570**	**4 000**

L'instauration d'une réserve pour le logement sur les 56 parcelles sélectionnées permettrait ainsi de réaliser 4 000 nouveaux logements dont environ 2 400 sociaux (60 %) et près de 1 600 non sociaux. La construction de ces logements pourrait s'étaler sur une période de 10 à 15 ans environ, soit de l'ordre de 250 à 400 logements par an dont 150 à 250 logements sociaux situés dans les quartiers qui en sont le plus dépourvus.

Ces chiffres sont donnés à titre indicatif. Il s'agit d'une valeur moyenne établie sur la totalité de la durée. Mais il faut compter sur une période de « mise en route » de quelques années nécessaire à la mobilisation du foncier, à la mise au point des projets, à l'obtention des permis de construire et à la réalisation proprement dite. Ce n'est, en effet, qu'au terme de cette phase que les premiers logements pourront voir le jour.

CONCLUSION

Le travail conduit dans le cadre de la révision du PLU sur la recherche de potentialités foncières « dans le diffus », c'est-à-dire en dehors des sites existants ou prévus pour accueillir des opérations d'aménagement – « les territoires de projet » – montre par ses résultats toute la difficulté à dégager du foncier potentiellement mutable dans le tissu parisien pour y réaliser de nouveaux programmes, qu'il s'agisse d'ailleurs de logements, d'équipements publics ou de surfaces pour l'activité.

A cet égard, il convient de souligner qu'il est probable qu'une partie des logements prévus sur les différentes emprises, objet de la réserve, seront réalisés dans le cadre de reconversion ou de restructuration de locaux existants, aujourd'hui affectés à d'autres usages.

Si l'on ajoute à ce constat que plus de 70 % du territoire de la zone urbaine générale du PLU révisé (qui couvre la quasi-totalité urbanisée de la capitale) devrait évoluer dans le cadre de son enveloppe bâtie actuelle (par les règles du « COS de fait »), il apparaît que les problématiques de la recherche foncière pour l'implantation de nouveaux programmes doit être orientée d'une part, en direction de sites déjà largement occupés et pour lesquels des reconversions de l'existant peuvent être envisagées, et d'autre part, vers les emprises des grandes institutions (Etat, STIF, AP, RFF…) qui offrent encore un potentiel foncier susceptible d'accueillir de nouveaux programmes (logements, équipements, emplois) dans le cadre de restructurations de leurs activités.

Toutefois, ce « gisement » n'est pas inépuisable et il convient également de veiller au respect des surfaces nécessaires au maintien et à l'accueil des grands services urbains indispensables au fonctionnement d'une capitale comme Paris.

Exemple de dossier d'analyse d'un site
381A -385 rue de Vaugirard – Paris 15e

ATELIER PARISIEN D'URBANISME

REVISION DU PLU

RECHERCHE DE TERRAINS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'EVOLUTION

Fiche de terrain

N° d'ordre : 15.4 Quartier : 57 Ilot : 44 Parcelle : 24

Arrondissement : 15
Adresses : 381A-385 RUE DE VAUGIRARD
Surface du terrain : 2752,69 m²
Surface développée construite : ≈ 2100 m²
Densité bâtie : ≈ 0,8

EVIP : Surface : – **% de la surface parcellaire :** –

Nombre d'arrêtés de monuments historiques classés : –

PROPRIETAIRE :
Type : Personne morale
Nom : INDIVISION DES 13 UNIVERSITES DE PARIS
Catégorie de personne morale : EDUCATION NATIONALE

OCCUPATION ACTUELLE
Nombre de logements –
Surface des locaux d'activité ≈ 1800 m²
Nombre d'équipements : –
Equipements :

Autres éléments d'information :

Sur rue :
- bâti R + 2 + comble en mauvais état
- rez-de-chaussée/R + 1 fermé

Sur cour : garage réparation automobile, entrepôts, stockage de pneus (R + 2 maximum)

Avis de la commission technique :

Cette parcelle pourrait faire l'objet d'une réserve pour du logement, dont 50 % de logements sociaux. L'extension du jardin public adjacent pourrait également être envisagée

Etat QIP : 57-44-24


PLAN PARCELLAIRE EDITE PAR LA MAIRIE DE PARIS - TOUS DROITS DE REPRODUCTION RESERVES -
Rue
Feugueres
Lambert
Desnouettes
PLACE HENRI BOLLET
de Langeac
de
Rue
Crèche
SQUARE
Université Panthéon Assas (Annexe)
596750
596800
596925
126250
126200
126100
126000
Q.I.P : 57-44-24
381a,385 rue de Vaugirard 15ème
Echelle 1 / 1000
0 10 20 30 35 40 50 mètres
Imprimé le 10 Décembre 2002 13h27 (105299 - PT)
carroyage Lambert

Nom d'objet:

Terrain Education Nationale

Catégorie d'objet : **Activité**

Adresses: **381A-385 Rue de Vaugirard**

Fiche Nr: **15-035**

Arrdt. : **15**

Conseil de quartier : **VAUGIRARD - PARC DES EXPOSITIONS**

QIP: **57-44-24**











Q.I.P : 57-44-24

381a,385 rue de Vaugirard 15ème

Etude réalisée par Hélène Joinet, Guylène Randal et Michel Cougouliègne