Ian Brossat, maire-adjoint chargé de l'Habitat

« Objectif : 40 % de logements publics à Paris en 2035 »

INTERVIEW

ANNONCES L'élu PCF dévoile la « stratégie » de la Ville pour les douze ans à venir, ainsi qu'une nouveauté sur l'encadrement des loyers

Lors du prochain Conseil de Paris, du 15 au 18 novembre, la maire présentera une communication importante consacrée à la « Stratégie logement 2035 » de la capitale. Ce texte fixe le cap concernant un sujet primordial dans la vie des Parisiens, tant les prix de l'immobilier sont devenus inaccessibles pour bon nombre d'entre eux. L'adjoint communiste d'Anne Hidalgo chargé de cette question en révèle les points forts. Il annonce aussi un transfert de compétence de l'État vers la Ville en matière d'encadrement des loyers au 1er janvier prochain.

COME SITTLER/REA

Quelles sont les grandes lignes de la « Stratégie logement 2035 » ?
En 2001, alors que Paris ne comptait que 13 % de logements sociaux, nous nous étions fixé l'objectif d'atteindre le seuil de 25 % en 2025, c'est-à-dire de doubler leur nombre. Nous y sommes presque, avec un taux de 24,7 %. Pour autant, le besoin de logements à prix abordable reste immense face aux prix exorbitants de l'immobilier. La question est : voulons-nous une ville réservée à ceux qui peuvent se la payer ou une ville où peuvent aussi vivre ceux qui la font tourner ? Le marché du logement, à Paris, exclut spontanément les classes populaires et moyennes. Nous devons donc le réguler, mieux contenir les effets de la spéculation immobilière. Par ailleurs, nous allons bientôt démarrer les discussions avec l'État sur la prochaine délégation des aides à la pierre 2023-2028. Notre stratégie « Paris 2035 » donnera une visibilité non sur six ans mais sur douze ans.

Quelles sont les annonces fortes ?
Nous allons fixer l'objectif de 40 % de logements publics d'ici à 2035, dont 30 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables. Ces derniers, qui sont des habitations intermédiaires à loyer maîtrisé (20 % en dessous du prix du marché) à destination des classes moyennes, ne sont pas comptabilisés dans la loi SRU. Cela nécessitera de produire plus de 4 000 logements sociaux et autant de logements abordables par an ; c'est énorme ! Le reste du parc immobilier locatif à Paris est régi par l'encadrement des loyers.

On vous reprochera de vouloir collectiviser le logement parisien, et d'imposer à marche forcée du logement social dans les quartiers huppés…
Nous nous inspirons d'Amsterdam, aux Pays-Bas, ou de Vienne, en Autriche, premier bailleur du continent, qui dénombre 43 % de logements à loyers sociaux. Par ailleurs, nous assumons parfaitement le rééquilibrage Est-Ouest. La Ville a mis le paquet sur les arrondissements déficitaires en logements sociaux, comme le 16e (1,7 % en 2001, 7,3 % en 2021), et les arrondissements centraux, où le taux a doublé. L'idée est d'intensifier nos efforts dans ces arrondissements, en renforçant par exemple la règle des 30 % de logements sociaux obligatoires dans toute nouvelle construction d'habitations ; nous pourrions passer à 50 % dans la « zone d'hyper-déficit en logement social » que nous souhaitons créer.

D'autres annonces ?
Nous voulons instaurer de nouvelles règles d'urbanisme, comme la *« servitude de mixité fonctionnelle »* : il s'agira de contraindre tous les projets de construction de bureaux, de restructuration lourde ou de changement de destination – au-delà d'un certain seuil de surface de plancher – à intégrer une part minimale d'habitations, dont des logements sociaux. Un nouvel immeuble 100 % bureaux, ce ne sera plus possible. Nous allons aussi créer une *« foncière du logement social et abordable »* qui aura pour vocation d'acquérir des immeubles de bureaux obsolètes, des garages, des hôtels, des meublés… pour les transformer en logements.

Le 1er janvier 2023, la Ville de Paris pourra sanctionner les propriétaires-bailleurs qui ne respectent pas l'encadrement des loyers. Comment cette nouvelle compétence sera-t-elle mise en œuvre ?
La Ville s'est beaucoup battue pour que les loyers du secteur privé puissent être encadrés. Cette mesure, appliquée à Paris depuis août 2019, nous a permis de maîtriser leur augmentation. Mais le dispositif comporte une faille : l'absence de contrôles et de sanctions pour les propriétaires peu scrupuleux. Ce rôle était jusqu'à présent du ressort de l'État. Mais en trois ans, le préfet de Région n'a prononcé que dix amendes. Nous avons donc demandé et obtenu que la Ville exerce elle-même cette compétence. La préfecture nous la déléguera pour trois ans. La signature de l'arrêté est imminente.

Qu'est-ce que cela implique ?
Les Parisiens locataires dans le parc privé représentent 44 % de la population *[23 % dans le parc social, 33 % de propriétaires-occupants]*. À compter du 1er janvier 2023, ils auront la possibilité de saisir les services de la Ville. Nous allons mettre en place un nouvel outil numérique qui leur permettra de vérifier que le montant de leur loyer est conforme, ou non, au plafond autorisé dans leur quartier. En cas de dépassement, ils pourront déposer leur dossier en ligne. La Ville mettra alors le propriétaire en demeure de rentrer dans les clous, puis, s'il persiste, elle lui infligera une amende. Nous n'hésiterons pas à frapper fort.

« Un nouvel immeuble 100 % bureaux, ce ne sera plus possible »

Quel est le montant de l'amende ?
L'amende peut s'élever à 5 000 euros pour un particulier et à 15 000 euros pour une personne morale. Nous visons un taux de conformité proche de 100 %. On en est loin puisque 30 % des loyers parisiens sont aujourd'hui abusifs. Pour les studios, on est même à 70 % de dépassement, au détriment d'abord des jeunes et des précaires. Certains loyers atteignent 50 ou 60 euros du mètre carré, soit le double du plafond, dans certains quartiers. Notre objectif est de mettre fin à ces abus et à une certaine culture de l'impunité dans le secteur de l'immobilier, en misant sur la peur du gendarme. Sans même aller jusqu'aux sanctions, la possibilité d'être rattrapés par la patrouille conduira la plupart des propriétaires fautifs à devenir raisonnables.

Comment faire accepter cette mesure ?
Ce mois-ci, j'organiserai, avec les maires d'arrondissement, des réunions publiques dans les mairies pour expliquer leurs droits aux locataires. En décembre, je rencontrerai les réseaux d'agences immobilières et les plateformes de location *[SeLoger, Leboncoin…]* pour leur exposer ce nouveau fonctionnement qui va changer la donne. ●

PROPOS RECUEILLIS PAR BERTRAND GRÉCO

Sur lejdd.fr L'INTERVIEW INTÉGRALE

AIRBNB TOUJOURS DANS LE COLLIMATEUR

OUTRE LE LOGEMENT SOCIAL, l'adjoint au logement a une autre obsession : la régulation des meublés touristiques et sa guerre contre le leader, Airbnb. *« Notre stratégie a porté ses fruits,* assure-t-il. *Le nombre de logements sur les plateformes a baissé depuis trois ans, alors que les touristes sont revenus. »* Il pointe cependant *« deux fragilités »*. D'abord, les passoires thermiques – logements classés F et G – qui doivent être progressivement interdites à la location classique, ne sont aucunement concernées en matière de location touristique meublée. Le maire-adjoint demande au gouvernement d'étendre l'interdiction. Il réclame par la même occasion un *« alignement de la fiscalité des logements de type Airbnb – qui bénéficient d'un abattement que rien ne justifie – sur la location traditionnelle. »* ● B.G.