MAIRIE DE PARIS

Direction de l'urbanisme

2012 DU 130 Débat sur les résultats de l'application du Plan local d'urbanisme de Paris au regard de la satisfaction des besoins en logements, en application de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes chers collègues,

L'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme impose que soit dressé tous les trois ans un bilan du PLU en matière de logement. Lors de votre séance des 23 et 24 novembre 2009, c'est-à-dire trois ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Paris, vous avez voté la délibération 2009-DU-153 relative aux résultats de l'application de ce document au regard de la satisfaction des besoins en logements, qui prenait acte de ma communication, et débattu sur ce sujet.

Trois ans après cette délibération de 2009, je vous propose aujourd'hui la tenue d'un débat sur ce même objet. Conformément aux dispositions légales, le Conseil de Paris doit également délibérer sur l'opportunité de mettre en application le dépassement des règles du PLU prévu par l'article L.123-1-11 issu de la Loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, ou d'engager une procédure de révision du PLU.

Après avoir fait un bref rappel des mesures mises en œuvre à Paris en faveur du logement, notamment social, à travers la réglementation du PLU et les possibilités de dépassement du COS que vous avez mises en application, je vous présenterai les résultats auxquels ont abouti ces mesures. Je vous exposerai enfin les suites que je propose de donner à cet examen de l'application du PLU, en vous demandant de bien vouloir en délibérer, après en avoir débattu.

I - Les mesures du PLU en faveur du logement et du logement social

1 – Le logement et la mixité sociale, objectifs majeurs du PLU

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvé en 2006, qui présente les orientations de la Ville pour les années à venir, aborde dans sa troisième partie - « réduire les inégalités pour un Paris plus solidaire » - la question essentielle du logement de tous les Parisiens, en commençant par ceux qui vivent le plus difficilement. Les actions programmées en faveur du logement sont les suivantes :

- la mise en œuvre, dans 11 sites parisiens, du Grand projet de renouvellement urbain (GPRU), afin que ces quartiers qui cumulent de nombreux handicaps s'insèrent pleinement dans l'urbanisme parisien,
- le soutien aux plus démunis à travers le développement des structures d'accueil,
- la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'habitat conduisant au financement et à la réalisation d'un grand nombre de logements sociaux, en veillant à leur rééquilibrage sur le territoire parisien,

la résorption de l'habitat indigne et insalubre.

2 - Les mesures spécifiques du PLU en faveur du logement et du logement social

a- Les objectifs généraux :

Le diagnostic du PLU avait mis en évidence deux enjeux étroitement liés au PLU :

- Les logements sociaux (au sens de la Loi SRU) étaient très inégalement répartis (en 2006, près des 2/3 des logements sociaux de la capitale se trouvaient dans les 13e, 19e et 20e arrondissements alors que les 1er, 5e, 8e et 16e n'en accueillaient, à eux quatre, que 2,75 %) ;
- La répartition des emplois faisait apparaître un déséquilibre au détriment de l'est.

Les règles du PLU doivent donc s'efforcer d'assurer le développement du parc de logements sociaux dans les quartiers qui en comportent très peu, en harmonie avec les orientations du Schéma directeur de la région d'Ile-de-France, protéger la fonction résidentielle dans le centre et l'ouest où les taux d'emploi sont plus élevés et créer de meilleures conditions d'accueil d'emplois dans l'est.

Ces orientations visent notamment à faciliter les déplacements aux heures de pointes et à éviter les situations de quartiers qui se vident le soir du fait d'un trop petit nombre d'habitants. Une répartition harmonieuse des habitants et des emplois est un facteur de qualité de vie.

b- Le zonage et les deux secteurs de destinations de la zone UG :

Afin de répondre au double objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, le territoire parisien a été couvert par quatre zones :

- trois zones à vocation spécifique : il s'agit de la zone verte UV qui couvre les parcs, jardins et cimetières, les berges des voies d'eau et les espaces sportifs de la périphérie, de la zone naturelle et forestière N qui protège les deux bois parisiens et de la zone de grands services urbains UGSU qui rassemble les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la ville,
- une zone urbaine générale UG qui couvre la majeure partie du territoire, et notamment les secteurs d'aménagement (dont les ZAC).

La zone urbaine générale a vocation à accueillir l'ensemble des destinations. Toutefois, ses règles d'urbanisme ont été conçues pour mettre en œuvre la mixité des fonctions urbaines en prenant en compte la situation initiale des différents secteurs. Les taux d'emploi varient dans des proportions considérables entre certains quartiers du centre ou de l'ouest et les secteurs de l'Est parisien, qui ont vu de nombreux emplois industriels et artisanaux disparaître au fil des années.

Une modulation des règles a été instituée. Elle repose sur un découpage du territoire soumis aux règles de densité en deux secteurs :

- un secteur de protection de l'habitation, situé au centre et à l'ouest, au sein duquel le PLU limite les destinations liées à l'emploi : la surface de plancher correspondant à l'ensemble de ces destinations ne peut dépasser un COS de 1. Cette règle interdit de destiner entièrement un terrain à l'accueil d'emplois, sauf pour des projets de faible densité.
- un secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi situé au nord, à l'est et au sud, dans lequel toutes les destinations sont traitées à égalité. Les surfaces de plancher construites ou reconstruites peuvent donc accueillir toutes les destinations, dans la limite du COS global de 3.

c- La servitude « logement social » :

Depuis 2006, le PLU délimite une zone cible, déficitaire en logement social au regard des objectifs de la Loi SRU, dans laquelle tous les programmes de construction neuve ou de restructuration du bâti comportant une surface de plancher destinée à l'habitation de plus de 800 m² doivent affecter au moins 25% de cette surface au logement social.

La délimitation de cette zone de déficit en logement social a été établie à partir du diagnostic de la répartition des logements sociaux à l'IRIS (les îlots IRIS résultent d'un découpage du territoire national

effectué par l'INSEE ; les 860 IRIS couvrant les territoires peuplés de Paris regroupent en moyenne 2 400 habitants). Une étude a été menée afin d'identifier le rapport entre le nombre de logements sociaux et le nombre de résidences principales dans chaque îlot IRIS. La zone couvre l'ensemble des îlots de la zone UG dans lesquels ce ratio est inférieur à 20%, à quelques exceptions près (en sont exclus les îlots dont le ratio est inférieur à 20% mais qui jouxtent des secteurs de ratio supérieur et appartiennent à un quartier administratif présentant également un ratio supérieur à 20%).

La zone de déficit en logement social a une superficie de 3 834 hectares, soit 45 % de la superficie de Paris hors les bois et 55% de la superficie de la zone UG.

d- Les réserves inscrites en vue de la réalisation de logements et de logements sociaux :

L'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme permet de réserver dans le PLU des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le PLU comportait, lors de son approbation en 2006, 107 emplacements réservés pour la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux institués sur le fondement de cet article. La modification générale du PLU approuvée les 29 et 30 septembre 2009 a pratiquement doublé le nombre de ces réserves, qu'elle a porté à 197. Compte tenu des quelques évolutions intervenues depuis cette date (création d'une nouvelle réserve sur le site de la Samaritaine en juillet 2010, créations et suppressions de quelques réserves dans le cadre de la modification générale du PLU approuvée en février 2012), le PLU comporte aujourd'hui 199 réserves.

Ces 199 réserves sont réparties en cinq familles de servitudes spécifiques, identifiées par des postes de légende différents. Ces catégories imposent un ratio plus ou moins élevé de logement (25, 50 ou 100% de la surface de plancher), comportant une proportion de logement social de 50 ou 100% selon les cas.

e- Les 21 secteurs régis par des orientations d'aménagement :

Le PLU comporte des orientations d'aménagement relatives à 21 quartiers ou secteurs à aménager, restructurer, réhabiliter ou mettre en valeur. Dans chacun de ces secteurs, les orientations d'aménagement, exprimées par un texte et une cartographie, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Elles se superposent aux dispositions réglementaires du PLU en précisant les évolutions attendues pour ce territoire.

Ces orientations concernent des secteurs de projet dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement : les ensembles urbains à restructurer, les 11 sites du Grand projet de renouvellement urbain, les grands terrains mutables, les zones d'aménagement concerté existantes ou projetées. Sur ces territoires, la Ville souhaite développer des programmes mixtes comprenant des logements, avec une part significative de logements sociaux, afin de répondre à l'une des priorités de la politique municipale, des équipements et des immeubles destinés à l'activité économique. Ces programmes doivent répondre aux objectifs du Plan Climat.

Les schémas d'aménagement indiquent les orientations à suivre et localisent des infrastructures ou des équipements qui ne peuvent pas être cartographiés avec la précision requise par l'atlas réglementaire du PLU, en l'état actuel des études et des décisions.

Le contenu des schémas d'aménagement est cohérent avec les orientations présentées et discutées dans le cadre des concertations menées sur les projets et les décisions prises par le Conseil de Paris en ce qui concerne les opérations d'aménagement. Ces orientations localisées constituent des cas d'application pratique, dans un cadre maîtrisé par la puissance publique, des principes du développement durable exprimés dans le PADD.

Les orientations d'aménagement ont fait l'objet d'adaptations ou d'actualisations dans le cadre des modifications générales du PLU approuvées en 2009 et 2012 et des révisions simplifiées menées depuis 2006 dans les secteurs Masséna-Bruneseau et Clichy-Batignolles.

II- Les deux dispositifs autorisant le dépassement du COS de 20% applicables à Paris

Lors de votre séance des 12 et 13 juin 2006 au cours de laquelle vous avez approuvé le Plan local d'urbanisme, vous avez mis en application les dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme qui, dans leur version de cette époque, permettaient de dépasser le coefficient d'occupation des sols au bénéfice du logement social, dans la limite de 20%.

Vous avez ensuite voté, les 1er et 2 octobre 2007, la mise en application de l'article L.128-1 du même code, en autorisant un dépassement du COS, dans la même limite de 20%, pour les constructions destinées majoritairement à l'habitation qui répondent à des critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans la pratique, un projet peut bénéficier d'un COS porté à 3,6 s'il consacre le supplément de densité à du logement social ou si, destiné majoritairement à l'habitation, il répond à une des exigences de performance énergétique fixées par arrêtés ministériels. S'il respecte l'ensemble des conditions susmentionnées, il peut appliquer les deux dépassements, dont le cumul équivaut à un COS théorique de 4,2. Conformément aux libellés des articles L.127-1 et L.128-1 en vigueur lors de leur mise en application à Paris, le projet doit dans tous les cas respecter l'ensemble des autres règles du PLU, et notamment les règles volumétriques.

Depuis, ces deux articles du code de l'urbanisme ont été modifiés à plusieurs reprises et permettent aujourd'hui de dépasser certaines règles volumétriques[1]. Cependant, les deux possibilités de dépasser le COS de 20% demeurent applicables à Paris dans les conditions qui ont été fixées par les délibérations susmentionnées.

III- Les évolutions du PLU mises en œuvre depuis 2009 en faveur du logement

1- La modification générale du PLU approuvée en 2009

Cette modification générale, dont l'un des objectifs était d'augmenter la production de logements et de logements sociaux, a été approuvée les 29 et 30 septembre 2009, soit deux mois avant le précédent bilan dont vous avez pris acte sur les résultats du PLU en matière de logement. Avant d'évaluer les effets produits par trois ans d'application des mesures qu'elle a mises en œuvre, il convient de rappeler les principales évolutions qu'elle a apportées en vue de faciliter la construction de logements, notamment sociaux :

- Tout d'abord, des améliorations ont été apportées aux dispositions de plusieurs articles du règlement. De nature très diverse et à caractère essentiellement technique, ces évolutions ont été identifiées à l'occasion de l'instruction de projets de construction, notamment ceux mis au point par les bailleurs sociaux. Les principales sont les suivantes :

  Adaptations apportées aux règles de gabarit-enveloppe, et en particulier augmentation de 1 mètre de la hauteur de verticale des gabarits définis en bordure de voie et en vis-à-vis sur un même terrain,

  Adaptation des règles relatives au stationnement visant à permettre la réalisation de parcs mutualisés, desservant des constructions réalisées sur d'autres terrains du voisinage,

  Rattachement à la destination « hébergement hôtelier » des logements meublés donnés en location pour une occupation ne relevant pas de l'habitation, visant à juguler ce phénomène,

  Adaptation des modalités de mise en œuvre des réserves pour logements et logements sociaux, visant à empêcher que les obligations qu'elles imposent puissent être neutralisées en totalité en cas de réalisation d'un équipement sur le terrain,

  Adaptation du statut réglementaire des voies, qui permet d'une part de construire en bordure d'une voie future dès que sa création a été délibérée par le Conseil de Paris, d'autre

[1] C'est pourquoi, dans la suite du présent projet de délibération, nous distinguerons les versions anciennes et nouvelles des articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'urbanisme.

part de construire sur une emprise de voie publique dès que le principe de son déclassement a été retenu,

Adaptation des règles de densité applicables en cas de division de terrains, visant à faire bénéficier des droits de construire ordinaires (COS 3) toute partie détachée d'un terrain sur laquelle est prévu un projet destiné pour au moins 2/3 à l'habitation (avec une part prépondérante de logements sociaux pour les terrains situés en zone de déficit en logement social).

Ces adaptations favorisent la production de logements, et notamment de logements sociaux, soit en augmentant la constructibilité des terrains (densité ou volumétrie réglementaires des constructions), soit en interdisant des occupations de locaux qui se développent au détriment du logement, soit en supprimant des contraintes qui génèrent un délai de procédure (déclassement de voirie).

- La modification générale de 2009 visait par ailleurs à faciliter la prise en compte du Plan Climat. Les dispositions qu'elle a intégrées au règlement visaient à améliorer les performances énergétiques, tant dans les immeubles de logements existants que dans les programmes de logements neufs (installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées, éoliennes, isolation par l'extérieur…).
- Enfin, comme je vous l'ai déjà signalé, la modification a porté le nombre de réserves pour logements et logements sociaux de 107 à 197, comme je m'y étais engagé lors de ma communication sur le logement du 21 avril 2008. Sur 17 des nouvelles réserves inscrites a été programmé un équipement en complément, au moyen d'un périmètre de localisation d'équipement, afin de subvenir aux besoins du secteur concerné. Il s'agissait pour l'essentiel d'équipements de petite enfance, ce besoin étant à satisfaire en parallèle à la réalisation de logements familiaux.

2- La modification générale du PLU approuvée en février 2012

Vous avez approuvé, par votre délibération des 6 et 7 février 2012, une deuxième modification générale du PLU, qui visait principalement à rétablir les deux articles des règlements des zones N et UV annulés par le Conseil d'Etat, mais procédait également à l'amélioration de certaines règles.

L'une des adaptations apportées, qui porte sur les obligations réglementaires en matière de stationnement, concerne directement le logement, et plus particulièrement le logement social. Jusque-là, la norme qui fixe la surface minimale de stationnement à réserver dans les projets destinés à l'habitation (1 place pour 100 m²) ne s'appliquait qu'à partir d'une surface de plancher créée de 1000 m². La modification a porté ce seuil à 2000 m². Cette adaptation facilite la réalisation de petits programmes de logements sociaux, dont le coût était prohibitif du fait de l'obligation de réaliser un parc de stationnement. Comme on le sait, la mise en œuvre de petites opérations de logements constitue un complément indispensable aux programmes réalisés dans les secteurs d'aménagement et dans les emplacements réservés à cet effet, compte tenu de la rareté des disponibilités foncières à Paris.

Les incidences de cette mesure ne peuvent évidemment être mesurées aujourd'hui, mais il sera intéressant d'en examiner les effets dans trois ans, lors du prochain bilan du PLU en matière de logement.

Je vous rappelle par ailleurs que la modification de 2012 est intervenue à la marge sur la liste des réserves pour logements et logements sociaux. Deux réserves ont été remplacées par des périmètres de localisation d'équipements (musée de la Poste, 34 boulevard de Vaugirard et Ecole dentaire, 5 rue Garancière). Trois nouvelles réserves ont été inscrites sur des terrains mutables à court terme (siège de l'AP-HP avenue Victoria, 200-204 rue du Faubourg Saint-Denis et 102-116 boulevard Macdonald).

3- Les évolutions localisées du PLU

Depuis 2009, le PLU a fait l'objet d'un certain nombre de procédures localisées, dont certaines programmaient notamment la réalisation ou la réhabilitation de logements :

- La modification approuvée les 5 et 6 juillet 2010 sur le secteur Porte de Saint-Ouen (18e) visait à permettre la réhabilitation de la tour de logements sociaux située 30 avenue de la Porte de Saint-Ouen ;
- La révision simplifiée approuvée lors de cette même session sur le secteur Samaritaine (1er) visait à permettre dans les anciens magasins 2 et 4 la réalisation d'un projet privé conciliant les objectifs municipaux en matière de commerce, d'emploi, de patrimoine et de logement social (inscription d'une réserve LS 25%) ;
- La révision simplifiée approuvée les 15 et 16 novembre 2010 sur le secteur Masséna Bruneseau de la ZAC Paris Rive-Gauche (13e) a rendu possible, outre la réalisation d'immeubles de grande hauteur à usage d'activités tertiaires, plusieurs opérations de logements dont la hauteur pourra atteindre 50 mètres. A ce jour, deux programmes sont en cours : l'un de 188 logements familiaux dont 92 logements sociaux, dont le chantier vient de démarrer, l'autre, réalisé par Paris-Habitat, de 140 logements sociaux dont la construction doit débuter au premier semestre 2013. D'autres programmes, à l'étude dans le quartier Bruneseau Nord, pourront être lancés fin 2012 début 2013 pour des autorisations d'urbanisme possibles fin 2013 début 2014.
- La révision simplifiée approuvée les 11 et 12 juillet 2011 sur le secteur Clichy-Batignolles (17e) a rendu possible, outre la réalisation du nouveau Palais de Justice, la construction d'immeubles de logements jusqu'à 50 mètres de hauteur, pour du logement social et du logement privé. Le chantier du premier programme, comprenant 145 logements et un foyer d'accueil médicalisé, doit commencer dans les mois à venir. Les autres programmes, en cours de conception, devraient être autorisés pour la plupart en 2013.

Le dossier de la modification générale du PLU approuvée en février 2012 comprenait également diverses adaptations visant à prendre en compte l'avancement des études et de la concertation menées dans plusieurs secteurs d'aménagement. Les modifications les plus importantes concernaient, dans le GPRU Porte de Vanves (14e), le secteur Didot-Mariniers, partie du site de l'hôpital Broussais où sera mis en œuvre un programme mixte et diversifié comprenant quatre équipements dont un EHPAD et, dans le 20e arrondissement, le secteur Python-Duvernois, opération dont le principal objet est de reconstruire 124 logements sociaux à proximité de la Porte de Bagnolet, pour remplacer des bâtiments inadaptés à l'habitation du fait de leur exposition directe aux nuisances du boulevard périphérique.

IV – L'évaluation chiffrée des résultats du PLU depuis 2009

Le bilan triennal de la communication de novembre 2009 prenait en compte les statistiques du permis de construire sur la période de septembre 2006 au 3ème trimestre 2009 inclus (12 trimestres). Les statistiques indiquées ci-après couvrent donc une période équivalente, qui débute au 1er octobre 2009 et se termine au 25 septembre 2012. Les chiffres sont donc un peu sous-évalués puisqu'ils ne prennent pas en compte les 5 derniers jours de septembre 2012.

Tous les chiffres indiqués ci-après pour la période 2006-2009 sont ceux que je vous ai présentés lors de ma communication des 23 et 24 novembre 2009.

1- Les surfaces neuves autorisées (Cf. documents 1 et 2 en fin de la communication ci-annexée)

Sur la période du 4ème trimestre 2009 au 3ème trimestre 2012 inclus, 1 689 540 m² neufs, toutes surfaces confondues, ont été autorisés, soit une moyenne annuelle de 563 180 m².

Cette moyenne annuelle est en augmentation par rapport à la période précédente (513 099 m²). Les surfaces d'habitation neuves ont connu, par rapport à cette même période, une augmentation sensible en valeur absolue et en proportion dans le total des surfaces autorisées, comme le montre le tableau ci-dessous.

Répartition des surfaces neuves autorisées par destination		2009 – 2012 (12 trimestres)		2006 – 2009 (12 trimestres)	
		m²	%	m²	%
Surfaces autorisées	Habitation	718 208	42,5 %	464 075	30 %
	Bureaux	309 275	18 %	310 183	20 %
	Commerce Artisanat	101 141	6 %	170 734	11 %
	CINASPIC	467 791	28 %	542 397	35 %
	Autres	93 125	5,5 %	51 909	3 %
	TOTAL	1 689 540		1 539 298	

- *CINASPIC : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *Autres : Entrepôts, hôtels, industrie*

En effet, les surfaces d'habitation neuves représentent 42,5 % des surfaces totales autorisées (30 % dans la période précédente). Le total des surfaces d'habitation neuves et des équipements nécessaires à la population (CINASPIC) représente plus de 70 % des surfaces neuves autorisées (65 % dans la période précédente).

Par ailleurs, si on ajoute aux surfaces d'habitation neuves les surfaces d'habitation autorisées par changement de destination, qui représentent 254 126 m² (bureaux transformés en logements, par exemple), ce sont au total 972 334 m² de surfaces nouvelles d'habitation qui ont été autorisées à Paris pendant la période considérée, soit 57,5 % du total des surfaces nouvelles (41 % au cours de la période précédente).

Ces bons résultats résultent largement des permis de construire autorisés ces deux dernières années. 2011 a été une année particulièrement productive, au cours de laquelle le fléchissement connu en 2010 a été compensé et s'est inversé. Comme on le verra ci-dessous, la production de logements sociaux a été déterminante dans cette évolution positive.

2- Les logements autorisés (Cf. documents 3 à 8 en fin de la communication ci-annexée)

La réalisation de 17 078 logements a été autorisée à Paris au cours de la période considérée, ce qui représente une moyenne de 5 693 logements par an, en nette progression par rapport à la la période 2006-2009, au cours de laquelle 3 291 logements étaient autorisés par an.

Dans ce total ont été autorisés 10 102 logements sociaux, soit 3 367 en moyenne annuelle. La proportion des logements sociaux autorisés (59 %) a encore augmenté par rapport à la période précédente (51 %), elle-même marquée par une très forte hausse de ce ratio (30,7 % seulement des logements autorisés étaient sociaux dans la période 2001 - 2006).

L'année 2011 a été particulièrement productive : 7 385 logements autorisés, dont 4 062 sociaux (55 %).

Dans la zone de déficit en logement social, 4 922 logements sociaux ont été autorisés au cours de la période considérée, dont 739 dans les programmes privés qui, parce qu'ils dépassent 800 m² de surface de plancher, sont soumis à la servitude imposant la réalisation de 25 % de surface de logements locatifs sociaux. Au cours de la période précédente (2006-2009) avaient été autorisés dans la même zone 1 805 logements sociaux, dont 251 en programmes privés.

On constate par ailleurs que, dans la zone UG hors opérations d'aménagement et depuis 2006, 44 % des surfaces d'habitation ont été autorisés dans la zone de COS privilégiant l'habitation, contre 24 % dans la période 2001-2006, alors que 56 % l'ont été dans la zone favorisant la mixité habitat-emploi, contre 76 % dans la période 2001-2006. Parallèlement, 73 % des surfaces de bureaux ont été autorisés dans la zone

de protection de l'habitation, contre 97 % dans la période 2001-2006, alors que 27 % l'ont été dans la zone mixte, contre 3% dans la période 2001-2006.

Ces chiffres traduisent un rééquilibrage progressif de la répartition de l'habitation à Paris, grâce aux dispositions du PLU.

3 - Les opérations d'aménagement

Dans la période considérée, les opérations d'aménagement en cours sur le territoire parisien ont permis d'autoriser 5 029 logements sur les 13 620 logements autorisés sur la période considérée. Il est prévu qu'elles produisent environ 9 000 logements sur les 27 000 logements neufs projetés dans cette mandature.

Ces 5 029 logements comprennent 3 467 logements sociaux, soit plus des deux-tiers, et 1562 logements non aidés. Ils incluent notamment environ 430 places dans quatre EHPAD (secteurs Gare de Rungis, Broussais, Batignolles et 122 rue des Poissonniers).

Ils se répartissent en :

752 logements sociaux dans des secteurs de GPRU : ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry (13e), secteur Porte de Vanves et Broussais (14e), ZAC Porte Pouchet (17e), secteurs Porte de Saint-Ouen, Porte Montmartre – Binet (18e) et Porte des Lilas (20e) ;

1 304 logements dont 728 logements aidés dans le secteur Paris Nord-Est (ZAC Claude Bernard et terrain Macdonald, 19e) ;

906 logements dont 427 logements sociaux dans le secteur Clichy-Batignolles (17e) ;

444 logements dont 301 logements sociaux la ZAC Paris Rive Gauche (13e) ;

546 logements dont 427 logements sociaux dans des opérations visant principalement à résorber l'habitat insalubre, situées dans les 18e, 19e et 20e arrondissements ;

1 075 logements dont 830 logements sociaux dans diverses autres opérations, notamment Charolais (12e), Gare de Rungis (13e) et Boucicaut (15e).

Ces chiffres sont en nette augmentation par rapport à la période précédente, au cours de laquelle 2047 logements, dont 1 713 sociaux avaient été autorisés.

S'agissant des perspectives à court terme, plus de 1 800 logements sociaux et environ 1 280 logements non aidés pourraient être autorisés d'ici à la fin de l'année 2013 dans les opérations d'aménagement.

4- Les réserves pour le logement (cf. document 9 en fin de la communication ci-annexée)

Une estimation du potentiel de logements a été réalisée sur les 199 emplacements réservés inscrits au PLU. Ce seraient environ 12 300 logements, dont 8 600 logements sociaux (70 %), qui seraient réalisables sur l'ensemble de ces terrains.

A la date du 25 septembre 2012 (soit dans la période du 4ème trimestre 2009 au 3ème trimestre 2012), 32 demandes de permis de construire ont été déposées sur des terrains grevés d'emplacements réservés. 3 159 logements ont d'ores et déjà été autorisés, comprenant 2 275 logements sociaux (72%) et 884 logements non aidés. L'une de ces 32 opérations est aujourd'hui achevée.

Là encore, les résultats sont en nette hausse par rapport à la période précédente, au cours de laquelle avaient été autorisés 1554 logements dont 1108 sociaux.

5- Les deux dispositifs de dépassement du COS (logement social et performance énergétique) (cf. document 10 en fin de la communication ci-annexée)

Ces deux dispositifs que vous avez rendus applicables à Paris, le premier en septembre 2006 pour le logement social (article L.127-1 ancien du Code de l'urbanisme), le second en octobre 2007 pour les constructions offrant des performances énergétiques (article L.128-1 ancien du Code de l'urbanisme),

ont donné lieu à des applications pratiques essentiellement à partir de l'année 2008. Leur utilisation s'est très fortement développée depuis 2009.

Lors du précédent bilan du PLU, nous avions comptabilisé, de 2006 à 2009, 14 opérations autorisées en dépassement du COS : 9 pour le logement social, 4 pour les performances énergétiques et une cumulant les deux dispositifs. Ces opérations totalisaient 589 logements, dont 372 logements sociaux.

Au cours de ces trois dernières années, ce sont 56 autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées pour des projets faisant appel à l'un ou l'autre de ces dispositifs (ou les deux), à raison de 20 pour le logement social, de 21 pour les performances énergétiques, et de 15 pour les deux dépassements cumulés. Ces 56 permis de construire ont autorisé au total 1 884 logements, comprenant 1 252 logements sociaux et 632 logements non aidés.

V- Les perspectives pour renforcer et compléter le dispositif actuel

1- Les orientations et actions définies par les documents de planification opposables au PLU

a- Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France :

Aux termes du SDRIF approuvé en 1994, 137 500 logements sont susceptibles d'être construits à Paris de 1990 à 2015, soit 5 500 logements par an, afin de stabiliser la population après la légère décrue observée entre 1982 et 1990 tout en augmentant la surface moyenne de logement par habitant. Territorialement, cet objectif doit être assuré par le maintien de la vocation résidentielle dans le centre historique, la priorité donnée au logement à l'ouest et la confirmation du caractère mixte de l'est parisien. Sur l'ensemble du territoire, il convient de limiter les transformations opérées au détriment du logement – qu'il s'agisse de changements de destination ou de reconstructions d'immeubles. L'aménagement des terrains libres ou libérables de la Ville et de l'Etat doit contribuer à atteindre les objectifs de diversité de l'habitat, et notamment de la diversité de l'offre de logements. C'est sous l'empire de ce document qu'a été approuvé le PLU de Paris, les 12 et 13 juin 2006.

Suite aux lois de 1999 et 2004 décentralisant l'élaboration du SDRIF, le Conseil Régional a fixé, dans le SDRIF qu'il a adopté en 2008, un objectif francilien de construction de logements de 60 000 logements par an (1 500 000 sur la période 2005-2030). Ce document prévoit également 30% de logements locatifs sociaux dans le parc total des logements (33% sur le parc de résidences principales) et recommande à cette fin 60% de construction neuve et 40% d'acquisition-amélioration dans le parc privé.

Ces objectifs, territorialisés par département, fixent l'effort parisien à 4 500 logements par an. Ce chiffre, calé sur la production observée durant les années 1990 à 2005, s'entend hors compensation des logements disparus (démolition, fusion ou changement de destination). Paris, qui figure dans le secteur où la part dans le parc régional de logement social doit augmenter, devrait voir cette part passer de 13% du parc total (15% des résidences principales) en 2005, à 20% (24% des résidences principales) en 2030, en réservant 40% de l'effort de construction au logement locatif social et en procédant à des acquisitions dans le parc privé.

Le 3 juin 2010, la Loi relative au réseau de transport du Grand Paris a fixé à 70 000 unités l'objectif de production de logements pour la région d'Île-de-France. La promulgation de cette loi entraîne la mise en révision le SDRIF de 2008, procédure dont l'aboutissement est prévu avant la fin 2013. Les premiers éléments transmis par la Région dans ce cadre (juin 2012) maintiennent l'objectif parisien de production de logements à 4 500 logements par an. Ils réitèrent également l'objectif de 30% de logements locatifs sociaux dans le parc de logements.

b- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le Programme local de l'habitat révisé, qui a été adopté par le Conseil de Paris les 28, 29 et 30 mars 2011, prend en compte les orientations du SDRIF de 2008. Le PLU doit être compatible avec ce document dont l'objet est d'observer, de définir et de programmer les investissements et les actions en

matière de logement à l'échelle de Paris. La programmation établie par le PLH s'étend sur la période 2011-2016.

Les orientations générales du PLH :

Le programme d'actions fixé par le PLH vise à atteindre les objectifs suivants :

Développer l'offre de logements neufs avec un objectif de 4 500 logements par an, dont 50% de logements sociaux et 20% de logements locatifs à loyer maîtrisé dans les secteurs d'aménagement public ;

Financer au moins 30 000 logements sociaux au cours de la période 2011-2016, dont 30% de PLA-I, 40% de PLUS et 30% de PLS ;

Financer en moyenne 6 000 logements sociaux par an d'ici la fin 2013 dont 50% au moins de logements neufs, pour atteindre 20% des logements sociaux au sens de la loi SRU dès 2014. Financer au moins 4 000 logements sociaux par an à partir de 2014 en vue d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux à Paris promu par le SDRIF à l'horizon 2030. Cet objectif pour la période 2014-2016 doit être confirmé en 2013 au regard des opportunités foncières et immobilières, afin d'être dépassé et permettre d'atteindre 6 000 logements sociaux par an sur cette période et un total de 36 000 sur la durée du PLH ;

Consacrer en moyenne, sur la durée du plan, deux-tiers de l'offre nouvelle aux logements classiques dits familiaux et un-tiers aux logements spécifiques (résidences, foyers…) pour prendre en considération la variété des situations familiales ;

Equilibrer la répartition des logements sociaux entre les différents arrondissements parisiens. Il s'agira de financer, en moyenne sur la période considérée, au moins un tiers de ces logements dans la zone de déficit en logement social, secteur où les opportunités sont les plus rares et les coûts souvent dissuasifs.

Les actions définies pour l'évolution du PLU :

En ce qui concerne le PLU, le PLH recommande que toutes les dispositions légales existantes permettant de favoriser la production de nouveaux logements sociaux et non sociaux soient utilisées pour atteindre ses objectifs. Il convient en particulier :

- de développer les opérations d'aménagement pour exploiter au mieux les dernières opportunités foncières, notamment les terrains de l'Etat et de ses établissements publics (action 1.1.1) :

- de mobiliser les emplacements réservés inscrits au PLU et rechercher de nouvelles opportunités (action 1.1.2) :

Une nouvelle prospection doit être lancée en vue d'inscrire des réserves, en ciblant prioritairement les immeubles de bureaux en voie d'obsolescence, les bâtiments publics de l'Etat et de ses établissements publics adaptés à une reconversion, les parcelles d'activité en déhérence, les monopropriétés dégradées, le « parc social de fait » et les hôtels meublés vétustes.

- d'utiliser les possibilités de dépassement du COS offertes par le PLU et la loi dans les cas de construction de logements sociaux ou de respect des critères de performances énergétiques, en incitant les bailleurs à utiliser les deux dispositifs applicables à Paris (action 1.1.3).

- de favoriser le retour au logement d'une partie des bureaux aujourd'hui obsolètes, par la mise en place d'une veille et d'un repérage des adresses concernées et l'inscription des parcelles mutables comme emplacements réservés dans le PLU (action 1.1.4) :

- de favoriser à travers les règles d'urbanisme la production de logements dans les arrondissements caractérisés par un fort taux d'emploi (1.2.2) :

La servitude « logement social » doit faire l'objet d'un bilan quantitatif et qualitatif, avant d'examiner l'opportunité de procéder à son élargissement géographique à l'ensemble des secteurs comprenant moins de 25% de logement social (contre 20% dans le PLU de 2006), ou à son renforcement en obligeant à consacrer 30% de la surface construite au logement social (contre 25% actuellement). Une charte « promoteurs privés – Ville de Paris » formalisera les modalités de mise en œuvre de cette règle.

Par ailleurs, le PLH prévoit l'introduction dans les Plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais et du 7e arrondissement de la servitude « logement social » qui s'applique dans la zone de déficit délimitée par le PLU, afin de rétablir une mixité sociale dans les secteurs sauvegardés, qui sont tous deux déficitaires en logement social. Il y prévoit également l'inscription de réserves pour logements et logements sociaux.

La mise en œuvre des actions programmées par le PLH :

Le PLH fixe donc pour le PLU pour la période 2011-2016 un programme d'actions important, dont une grande partie est d'ores et déjà en cours de mise en œuvre.

Rappelons que le PLU, suite aux modifications générales approuvées en 2009 et 2012, comporte aujourd'hui 199 réserves pour logements et logements sociaux.

Les statistiques du permis de construire que je vous ai présentées montrent que les dépassements de COS autorisés en application des articles L.127-1 et L.128-1 anciens du Code de l'urbanisme se sont développés substantiellement en 2011 et que, notamment, de plus en plus de constructeurs privés utilisent les possibilités ouvertes par l'article L.128-1 en réalisant des opérations assurant de hautes performances énergétiques.

Je vous présenterai à la fin du présent exposé le cadre d'études et de procédure dans lequel seront menées les autres actions prévues par le PLH.

S'agissant des secteurs sauvegardés, les dispositifs mis en œuvre dans le PLU depuis 2006 seront intégrés, comme le prévoit le PLH, dans les Plans de sauvegarde et de mise en valeur du Marais et du 7e arrondissement, dont les projets de révision sont aujourd'hui très avancés. D'une part la servitude « logement social » sera rendue applicable sur la totalité des deux secteurs sauvegardés, qui sont situés dans la zone déficitaire ; d'autre part, des réserves pour logements et logements sociaux y seront inscrites, et notamment sur des terrains de l'Etat qui doivent muter dans le 7e arrondissement.

2 – La poursuite des opérations d'aménagement engagées :

Comme je vous l'ai déjà indiqué, les opérations d'aménagement, dans leur ensemble, devraient produire 9 000 logements neufs jusqu'à la fin de l'actuelle mandature. Pour l'essentiel, ces potentialités se trouvent dans les secteurs Clichy-Batignolles et Paris Rive-Gauche, qui ont fait l'objet d'une révision simplifié du PLU, ainsi que dans les secteurs Boucicaut et Broussais.

Dans la prochaine mandature, la réalisation de logements et de logements sociaux se poursuivra notamment dans Clichy-Batignolles, Paris Rive-Gauche et Paris Nord-Est, ainsi que dans des secteurs où de nouvelles opérations seront engagées, comme le secteur Bercy-Charenton. Des logements seront également réalisés sur les terrains et dans les établissements que l'Etat et ses organismes publics s'apprêtent à céder.

3- Les différentes majorations des règles du PLU prévues par le Code de l'urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, le bilan des résultats de PLU que nous dressons aujourd'hui doit inclure un examen de l'opportunité d'appliquer à Paris l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, qui constitue l'une des possibilités légales de majorer les droits à construire dans les PLU. Je vais donc maintenant vous rappeler le fonctionnement de ces dispositions, ainsi que des deux autres articles du Code de l'urbanisme qui permettent d'autoriser des dépassements des règles du PLU.

En effet, hormis les deux dispositifs applicables à Paris, dont nous avons examiné les résultats (articles L.127-1 ancien et L.128-1 ancien), le Code de l'urbanisme rend utilisables trois dispositifs autorisant une majoration des règles du PLU, qui relèvent respectivement de l'article L.123-1-11 et des articles L.127-1 et L.128-1 dans leur version nouvelle.

Tous ces dispositifs sont aujourd'hui rendus applicables par une délibération motivée du conseil municipal, mais, à compter du 1er janvier 2013, ils seront mis en vigueur par une procédure de

modification simplifiée du PLU, qui fait précéder la délibération votant la mise en place du dispositif par une mise à disposition du public organisée selon des modalités fixées par le conseil municipal.

- **L'article L.123-1-11**, issu de la Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (dite loi MOLLE ou loi Boutin), autorise un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS. La limite de chacun de ces dépassements est fixée à 20% (pourcentage qui a temporairement été porté à 30% par la Loi du 20 mars 2012, abrogée par la Loi du 6 août 2012). Il n'est pas applicable dans les zones couvertes par des Plans de prévention des risques.

Par votre délibération 2009-DU-153 des 23 et 24 novembre 2009, vous avez rejeté l'application à Paris de ce dispositif (qui relevait alors de l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme), en raison des sérieuses difficultés que son usage soulèverait à Paris :

> Tout d'abord, les zones exclues de son champ d'application porte sur une portion très importante du territoire parisien (55% du territoire hors bois), couverte soit par le Plan de prévention des risques d'inondation d'une part, soit par le Plan de prévention des risques de mouvements de terrains (gypse et anciennes carrières). Les secteurs où la mesure pourrait s'appliquer ne présentent pas, de ce fait, une véritable cohérence urbaine. Ainsi, les 10e, 14e, 15e et 18e arrondissements seraient totalement exclus de son champ d'application, les 5e et 6e n'en feraient partie que pour un tiers de leurs îlots environ…
>
> Par ailleurs, l'avantage éventuellement prouvé sur le plan du COS par la mesure (+ 20 % aboutissant à un COS majoré de 3,6) est déjà obtenu à Paris par des dispositions plus sélectives (logement social ou performance énergétique), qui peuvent de plus se cumuler (dans la limite de 4,2). Le cumul n'est pas en revanche possible entre le dispositif de l'article L.123-1-11 et ces autres dispositions.
>
> En outre, les assouplissements substantiels qui pourraient résulter d'une telle mesure sur les règles morphologiques (hauteur et gabarit) poseraient problème au regard de la cohérence du document d'urbanisme et des processus de concertation menés en vue de leur évolution. Prévoir que, sur des quartiers entiers, les règles de hauteur puissent être modifiées au gré de projets ponctuels serait porter atteinte au paysage défini par le PLU (à titre d'exemple, un supplément de 20 % de hauteur dans une zone plafonnée à 31 m représente 2 étages en plus).
>
> Enfin, cette mesure bénéficierait à toute opération du secteur, qu'elle réponde ou non à un objectif social ou environnemental.
>
> C'est pourquoi, aujourd'hui comme en 2009, je vous proposerai de ne pas appliquer ce dispositif sur le territoire parisien.

- **L'article L.127-1** (nouvelle version), issu de Loi MOLLE, permet de délimiter des secteurs dans lesquels est autorisée une majoration du volume constructible résultant des règles de gabarit, hauteur, emprise au sol et COS, dans la limite de 50%, pour des projets de logements comportant des logements locatifs sociaux. Pour chaque opération, la majoration appliquée ne peut être supérieure à la proportion de logements sociaux réalisés par rapport au nombre total de logements.

Je vous ai présenté ce dispositif lors de votre séance des 23 et 24 novembre 2009, en vous indiquant qu'il pourrait être appliqué pour la réalisation de programmes de logements et de logements sociaux sur des sites spécifiques. Votée au cours de cette même séance, votre délibération 2009-DU-153, qui prenait acte du premier bilan triennal du PLU sur le logement, a approuvé le principe de l'application de cet article dans des secteurs à déterminer ultérieurement. Chaque opération devait bien entendu faire l'objet d'une délibération rendant le dépassement des règles applicable sur le site concerné. Toutefois le dispositif n'a pas été rendu opérationnel à ce jour.

> Peu de sites parisiens se sont avérés adaptés à l'utilisation de cette majoration, qui, dans le contexte réglementaire du PLU de Paris, permettrait que des programmes d'habitation incluant du logement social dépassent les limites constituées à la fois par le COS et les règles de hauteur des constructions.

Au cours de cette mandature, la Ville a modifié à deux reprises le plafond des hauteurs fixé par le PLU de 2006 au profit du logement, mais il a été jugé préférable, pour ce faire, de recourir à des procédures intervenant directement sur le contenu du document d'urbanisme. Ainsi, la révision simplifiée que vous avez approuvée les 15 et 16 novembre 2010 sur le secteur Masséna-Bruneseau a porté la hauteur plafond de 37 à 50 mètres dans la partie du site destiné à accueillir des logements, et notamment des logements sociaux. De même, la révision simplifiée approuvée les 11 et 12 juillet 2011 sur le secteur Clichy-Batignolles a inscrit des prescriptions fixant la hauteur maximale des constructions à 50 mètres sur cinq îlots où est prévue la réalisation de programmes de logements incluant des logements sociaux. L'engagement d'une procédure de révision simplifiée sur le secteur Chapelle International Nord (18e arrondissement) en vue de permettre la réalisation d'immeubles de logements de 50 mètres sur ce site constituant un « périmètre d'attente » du PLU est également soumis à votre approbation lors de cette même séance.

- **L'article L.128-1** (nouvelle version), issu de la Loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, autorise un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans une limite de 30% ramenée à 20% à l'intérieur des « secteurs protégés » - sites classés et inscrits, abords des immeubles protégés au titre des Monuments historiques, immeubles protégés au titre du PLU – qui couvrent la presque totalité du territoire parisien.

Il n'est pas envisageable, à Paris, de mettre en application cet article qui ne permet pas de limiter le champ territorial du dépassement des règles autorisé. Ce dispositif, en donnant à tout constructeur privé la possibilité de dépasser la hauteur réglementaire fixée par le PLU, porterait une atteinte certaine au paysage urbain.

- Comme vous le savez, un autre dispositif s'est ajouté cette année à ces possibilités de dépassement des règles du PLU. La Loi du 20 mars 2012 (article L-123-1-11-1 du Code de l'urbanisme) a en effet institué une majoration de 30% des droits à construire, qui devait être applicable de plein droit le 21 décembre 2012 sauf si, à l'issue d'une procédure de consultation du public, le conseil municipal décidait de la rejeter. Cette loi, qui vous a conduit à délibérer en juillet dernier pour fixer les modalités de la consultation du public, a été abrogée par une loi du 6 août dernier.

4 – Le renforcement des obligations légales en matière de logement social :

Comme vous le savez, le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social prévoit de porter à 25 % le ratio minimal de logement social exigé au niveau communal, fixé à 20 % par la Loi SRU. Ce ratio devrait être atteint en 2025 (au lieu de 2020, échéance fixée par la Loi SRU).

Les conséquences de ces nouvelles dispositions sont en cours d'analyse par les services de la Ville. Elles ont bien évidemment un impact direct sur le Programme Local de l'Habitat, même si ce document fixe déjà un objectif de 25 % de logement social. Elles imposent la poursuite des actions municipales en faveur du logement social.

Ces nouvelles exigences légales en matière de logement social seront prises en compte dans une prochaine évolution du PLU. Par ailleurs, s'il apparaît opportun d'utiliser la majoration de constructibilité rendue possible par l'article L.127-1 nouveau du Code de l'urbanisme, il y sera fait recours, dans des conditions garantissant la préservation du paysage urbain.

5 – La nécessité d'engager une révision du PLU à l'horizon 2014

Comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire, une révision générale du PLU sera nécessaire à moyen terme. Elle devra tout d'abord compléter le document par une évaluation environnementale et assurer son articulation avec d'autres documents, de compétences municipale ou autres, dont certains sont eux-mêmes issus de la Loi Grenelle II. Conformément aux textes légaux, le PLU devra en effet être compatible avec le Programme local de l'habitat (PLH) et le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, documents déjà adoptés, ainsi qu'avec le futur

SDRIF et le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), documents en cours de révision qui devraient être approuvés fin 2013. Il devra aussi prendre en compte le Plan Climat Energie territorial (PCET) en cours de finalisation par les services de la DEVE, ainsi que le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) élaboré actuellement par la Région.

Les orientations du PADD seront réexaminées le cas échéant. Eventuellement, de nouvelles mesures rendues utilisables par la Loi Grenelle II pourront être intégrées dans le PLU.

Cette révision générale, qui fera l'objet d'études approfondies, sera l'occasion d'apporter à toutes les dispositions du PLU les évolutions, actualisations et adaptations qui s'avéreront nécessaires.

Les études préalables à la révision, ainsi que les examens qui seront menés au cours de la procédure comprendront les travaux de prospection et d'analyse prévus par le PLH.

Il s'agira de rechercher des terrains en vue d'inscrire de nouvelles réserves pour logements et logements sociaux, notamment au sein du parc des bureaux obsolètes. Les propositions d'inscription de nouvelles réserves qui seront formulées par les mairies d'arrondissement – ainsi que celles qu'elles ont déjà fait connaître – seront bien entendu examinées dans ce cadre. Il conviendra également de mener des études sur la servitude « logement social », afin d'examiner l'opportunité d'en modifier le champ ou les modalités d'application.

Dans les secteurs sauvegardés du Marais et du 7e arrondissement, les travaux actuellement menés pour la révision des PSMV permettront d'inscrire, comme cela vous est proposé lors de la présente séance pour le Marais, des réserves pour logements et logements sociaux du même type que celles qui existent dans le PLU. La servitude imposant qu'une part des surfaces de plancher soit affectée au logement social dans les opérations d'habitation de plus de 800 m² sera également introduite dans ces deux secteurs.

Les travaux de la révision du PLU permettront donc de renforcer les dispositifs favorisant le rééquilibrage en matière de logements sociaux. Cependant, il importe également que le document contribue à améliorer encore la qualité des logements parisiens et à diminuer leur impact sur l'environnement. D'ores et déjà, l'application du Plan Climat que vous avez adopté en 2007 garantit, pour le logement social et l'aménagement des secteurs opérationnels, des performances à la hauteur des objectifs poursuivis en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de lutte contre le dérèglement climatique. Plusieurs opérations peuvent être citées pour illustrer cette ambition : Pajol, Clichy-Batignolles, Gare de Rungis, Boucicaut, Claude Bernard, Fréquel-Fontarabie… Le futur PCET renforcera les efforts déjà menés en ce sens. Au-delà, les outils mis à disposition par la Loi Grenelle II pour définir dans les PLU de nouvelles exigences en matière de performances énergétiques et environnementales seront examinés, dans le cadre de la révision, afin que le document d'urbanisme parisien soit exemplaire en ce domaine.

*

* *

Il apparaît donc que le Plan Local d'Urbanisme que vous avez approuvé il y a 6 ans et qui a ensuite évolué à travers deux modifications générales et plusieurs procédures localisées, a rempli, au cours des trois dernières années, les missions et les objectifs qui lui étaient assignés. Ses dispositions sont, de plus, utilement complétées par deux dispositifs qui permettent un dépassement des droits à construire en faveur du logement social d'une part, en faveur des performances énergétiques des immeubles de logements d'autre part. Ce n'est pas un document figé, nous l'avons fait évoluer par touches successives depuis son approbation en 2006. Une évolution plus importante de ses dispositions s'avérera nécessaire, qui nécessitera une procédure de révision, lorsque tous les documents avec lesquels il doit s'articuler auront été adoptés.

Je vous demande maintenant d'en débattre puis, par votre vote, de prendre acte de cette communication et de délibérer en faveur des décisions suivantes :

- ne pas engager de procédure de révision du PLU dans l'immédiat ;

- ne pas faire application des dispositions du 6e alinéa de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, pour les raisons explicitées ci avant.

Pour des raisons juridiques, le texte du présent exposé des motifs est repris sous forme d'une communication au Conseil de Paris annexée au présent projet de délibération.

Le Maire de Paris

2012 DU 130 Débat sur les résultats de l'application du Plan local d'urbanisme de Paris au regard de la satisfaction des besoins en logements, en application de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.123-12-1,

Vu le Plan local d'urbanisme de Paris approuvé les 12 et 13 juin 2006 et ses mises à jour, modifications, révisions simplifiées et mises en compatibilités intervenues depuis cette date,

Vu la délibération des 12 et 13 juin 2006 du Conseil de Paris mettant en application les dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'urbanisme pour favoriser l'accélération de la construction de logements sociaux à Paris ;

Vu la délibération des 1er et 2 octobre 2007 du Conseil de Paris mettant en application les dispositions de l'article L.128-1 du Code de l'urbanisme pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ;

Vu le Plan local de l'habitat adopté par délibération du Conseil de Paris des 28, 29 et 30 mars 2011 ;

Vu la Communication du Maire de Paris sur les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en matière de logements, annexée au présent projet de délibération ;

Considérant que les outils actuels du PLU au regard de la satisfaction des besoins en matière de logement répondent aux objectifs fixés par le Projet d'aménagement et de développement durable ;

Considérant que les dépassements du COS autorisés au titre des articles L.127-1 et L.128-1 du Code de l'Urbanisme par les délibérations du Conseil du Paris susvisées renforcent les effets des mesures appliquées par le PLU en faveur du logement ;

Considérant que les travaux à mener lors de la prochaine révision du PLU, qui devront prendre en compte les évolutions législatives et les différents documents en lien avec le PLU, adoptés ou en cours d'élaboration, intégreront des études portant sur le logement et le logement social et répondant aux actions définies par le PLH ;

Vu l'avis du Conseil du 1e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 2e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 3e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 4e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 5e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 6e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 7e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 8e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 9e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 10e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 11e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 13e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 14e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 16e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 17e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 19e arrondissement, en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 20e arrondissement, en date du ;

Vu le rapport présenté par Mme Anne Hidalgo, au nom de la 8e commission ;

Vu le débat intervenu ce jour au sein du Conseil de Paris sur les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en matière de logements ;

Vu les observations portées au compte-rendu,

Délibère :

Article 1 : Il est pris acte de la Communication du Maire de Paris sur les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en matière de logements, annexée au présent projet de délibération.

Article 2 : Il est décidé de ne pas engager de procédure de révision du PLU dans l'immédiat.

Article 3 : Il est décidé de ne pas faire application des dispositions du 6e alinéa de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : La présente délibération sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris.

Article 5 : La présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en mairie et d'une publication au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.