



Direction du logement et de l'habitat
Sous-direction de l'habitat
Bureau des relogements et de l'intermédiation locative

2016 DLH 255 Élargissement du dispositif MULTILOC' dans le cadre des actions sur les chambres de service.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La présente délibération a pour objet l'extension du dispositif MULTILOC' pour permettre la création de logements par le regroupement de lots. Ce nouveau dispositif vise ainsi à inciter des propriétaires à transformer des espaces vacants de type « chambre de service », en logements décents en vue de leur mise en location à des prix modérés.

En effet, selon une étude réalisée en 2015 par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), le nombre de lots indépendants de petite taille, dits « chambres de service », situés dans les étages élevés sur le territoire parisien, s'élève à environ 113 000 dont 85% déclarés vacants, et représente un potentiel intéressant pour la création de nouveaux logements à Paris, avec des niveaux de confort qui seront améliorés par rapport à la situation actuelle. Ils sont principalement localisés dans les copropriétés cossues (de type haussmannien) de l'Ouest parisien.

Lorsqu'ils sont occupés, ces locaux présentent des loyers très élevés, un niveau de confort très faible, et une vacance importante.

C'est pourquoi la Ville de Paris a décidé d'élaborer un plan concernant ces espaces sous les toits, à la fois pour transformer les espaces vacants en logements, lutter contre les marchands de sommeil et éradiquer l'indécence de ces locaux. Ce plan comporte 3 volets de mesures auprès des propriétaires : incitatives ; dissuasives ; coercitives.

Ces mesures sont issues d'un groupe de travail mis en place au premier semestre 2016 par la Ville de Paris et associant représentants des propriétaires, professionnels de l'immobilier, associations mobilisées pour la lutte contre l'habitat indigne, chambre des notaires, ADIL. La réflexion a conduit à identifier des moyens liés à la lutte contre les situations d'habitat indigne fréquemment rencontrées dans ces chambres de service du fait du manque de confort qu'elles présentent (surfaces exigües inadaptées au logement de familles, équipements sanitaires insuffisants, et consommations d'énergie très élevées). Les conclusions ont notamment mis en avant le besoin d'un volet de mesures incitatives auprès des propriétaires pour favoriser, lorsque les conditions techniques sont réunies, la création de nouveaux logements en regroupant ces chambres de service ou les petits lots, vacants, principalement situés sous les toits. Parallèlement, une étude a été commandée à la SOREQA afin d'évaluer les mesures à prendre sur un volet coercitif ; l'ensemble de ces mesures formant ainsi un plan cohérent d'actions de la municipalité concernant ces espaces sous les toits. Ces mesures seront assorties d'actions dissuasives comme des contrôles accrus par le service technique de l'habitat des espaces sous les toits ou une campagne de sensibilisation des locataires à leurs droits, notamment en termes d'encadrement des loyers.

Cette délibération présente l'une des mesures du volet « incitatif » du plan. En s'appuyant sur le dispositif « MULTILOC' », elle vise à inciter les propriétaires à remettre sur le marché les espaces vacants sous les toits pour les transformer en logement. Il s'agit en effet d'élargir le dispositif MULTILOC' pour cibler, en complément de la mobilisation de logements vacants, la création de nouveaux logements au sein du parc privé parisien en instaurant une aide spécifique. Ce nouveau volet de MULTILOC' se nomme « MULTILOC' – chambres de service ».

Avec « MULTILOC' – chambres de service », la Ville de Paris poursuit son action en faveur du développement de l'offre de logements du parc privé dans un cadre de modération des loyers, pour proposer une offre de logements plus diversifiée aux jeunes actifs et ménages des classes moyennes, qui malgré leurs niveaux de ressources, éprouvent des difficultés à se loger à Paris.

Pour mémoire, le dispositif MULTILOC' a été instauré par le Conseil de Paris lors des séances des 16, 17 et 18 mars 2015 et vise à mobiliser une offre supplémentaire de logements privés vacants situés sur le territoire parisien à des loyers modérés, inférieurs de 20% aux loyers de référence fixés par arrêté préfectoral dans le cadre de l'expérimentation sur l'encadrement des loyers menée à Paris.

En contrepartie du plafonnement du loyer et dans le cadre d'un mandat de gestion de 3 ans signé avec l'un des opérateurs conventionnés, les propriétaires bailleurs bénéficient d'avantages et garanties accordées par la municipalité parisienne et définies dans les délibérations 2015 DLH 26 des 15 et 16 mars 2015 et 2015 DLH 27 des 29, 30 juin, 1^{er} et 2 juillet 2015.

La promotion du volet « MULTILOC' – chambres de service » s'appuiera sur la mise en place d'une campagne d'information menée par la Ville de Paris et ses partenaires (fédérations immobilières, Adil...) pour assurer sa notoriété auprès des propriétaires et favoriser sa réussite.

« MULTILOC'- chambres de service » permet aux propriétaires de plusieurs lots adjacents et vacants, ayant chacun une surface inférieure à 9 m² et quel que soit l'étage où ils se trouvent, de bénéficier d'une aide financière à la réalisation des travaux nécessaires à la création d'un nouveau logement.

Le cadre général du dispositif MULTILOC est conservé et applicable à « MULTILOC – chambres de service » : le logement créé devra être d'une superficie d'au moins 14 m², respecter les critères de décence et être placé sous mandat de gestion avec un professionnel de l'immobilier conventionné avec la Ville pour une durée de 3 ans en vue de sa mise en location.

Le propriétaire bénéficie des primes accordées par le dispositif MULTILOC' actuel à l'exception de la prime de remise en état d'un logement vacant depuis plus de 6 mois d'un montant de 8 000€ maximum. Celle-ci est remplacée par une nouvelle aide dite « chambres de service » instaurée par la présente délibération, qui peut atteindre un montant de 21 000 € maximum par logement créé. Le principe d'appliquer à cette aide un malus de 1000 € (issu du dispositif actuel) est conservé si la classe énergétique du logement est supérieure à D. Elle peut être mobilisée dès l'achèvement des travaux.

« MULTILOC' – chambres de service » apporte une réponse adaptée à différentes problématiques du logement à Paris : lutter contre la pénurie de l'offre locative et améliorer la qualité énergétique du parc parisien puisque les travaux réalisés permettent une rénovation thermique de ces logements situés pour la plupart sous les toits et permettent ainsi d'améliorer les conditions de vie et le confort des locataires.

Par ailleurs, la mise en location de ces nouveaux logements dans le cadre de MULTILOC' permet de minorer les loyers très élevés pratiqués sur ce type de petites surfaces pour les rendre plus accessibles aux jeunes actifs et ménages des classes moyennes, public ciblé par le dispositif.

Ainsi, le projet de délibération soumis à votre Assemblée a pour objet d'acter les nouvelles modalités de fonctionnement de « MULTILOC'- chambres de service » dans le cadre des regroupements de petits lots et chambres de service.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2016 DLH 255 Élargissement du dispositif MULTILOC' dans le cadre des actions sur les chambres de service.

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code de la Sécurité Sociale ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu le décret n°2014-854 du 30 juillet 2014 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail pris en application des articles 17 et 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif ;

Vu l'arrêté du 22 décembre 2014 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'association Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne ;

Vu la délibération 2015 DLH 26 portant création du dispositif MULTILOC' visant à mobiliser une offre de logements privés ;

Vu la délibération 2015 DLH 27 portant sur le marché de mobilisation du parc privé (MULTILOC' et Louez Solidaire et sans risque) ;

Vu la délibération 2016 DLH 254 portant sur la fixation des montants de loyers plafonds applicables au dispositif MULTILOC' ;

Vu l'arrêté préfectoral de la région Ile-de-France n° 2016 – 06 – 20 - 001 du 20 juin 2016 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés dans la commune de Paris ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5^e commission.

Délibère :

Article 1 : Cadre général du dispositif MULTILOC'.

Le dispositif MULTILOC' a été instauré par le Conseil de Paris lors des séances des 16, 17 et 18 mars 2015 et vise à mobiliser une offre supplémentaire de logements privés vacants situés sur le territoire parisien à des loyers modérés, inférieurs de 20% aux loyers de référence fixés par arrêté préfectoral dans le cadre de l'expérimentation sur l'encadrement des loyers menée à Paris.

En contrepartie du plafonnement du loyer et dans le cadre d'un mandat de gestion de 3 ans signé avec l'un des opérateurs conventionnés, les propriétaires bailleurs bénéficient d'avantages et garanties accordées par la municipalité parisienne et définies dans les délibérations 2015 DLH 26 des 15 et 16 mars 2015 et 2015 DLH 27 des 29, 30 juin, 1^{er} et 2 juillet 2015.

Article 2 : Élargissement des critères d'éligibilité au dispositif MULTILOC' dans le cadre des actions sur les chambres de service.

Éligibilité des lots ou chambres de service faisant l'objet d'un regroupement :

- Le volet « MULTILOC' – chambres de service » s'adresse aux propriétaires de plusieurs lots vacants, ayant chacun une surface inférieure à 9 m², quel que soit l'étage où ils se situent, et qui ont fait l'objet d'un regroupement de lots.
- Le logement créé par ce regroupement de lots doit être d'une superficie d'au moins 14 m², respecter les critères légaux de décence et atteindre un niveau de confort raisonnable, selon les normes communément attendues de nos jours.
- Le critère d'éligibilité au dispositif lié à la vacance préalable d'au moins 1 mois du logement n'est plus exigé s'agissant d'un nouveau logement créé par le regroupement de lots afin de permettre une mise en location immédiate après l'achèvement des travaux.

Article 3 : Création d'une prime spécifique.

Une prime spécifique dite « chambres de service » est accordée aux propriétaires bailleurs :

- Cette prime, visant à participer au financement de la réalisation de travaux liés au regroupement de plusieurs lots en vue de créer un nouveau logement, peut atteindre un montant maximal de 21 000 € par logement créé correspondant aux dépenses de travaux engagées.
- La prime est minorée de 1000 € si la classe énergétique du logement créé est supérieure à D.

Article 4 : Garanties proposées aux propriétaires.

Les garanties accordées aux propriétaires dans le cadre de « MULTILOC – chambres de service » sont celles résultant de la délibération 2015 DLH 26, à l'exception de la prime de remise en état d'un logement vacant depuis plus de 6 mois d'un montant de 8 000 € maximum qui est remplacée par la nouvelle prime

« chambres de service », et ainsi que celles résultantes de la délibération 2015 DLH 27 (Article 7 : prime de reconduction).

Les modalités de calcul du montant et les modalités de versement des primes et garanties accordées aux propriétaires sont prises par un arrêté annuel de la Maire de Paris, Présidente du Conseil de Paris.

Article 5 : Mise en gestion et gestion locative des logements issus de « MULTILOC' – chambres de service ».

Un financement (prime de mise en gestion) de 1 000 € est alloué aux opérateurs conventionnés pour chaque logement créé issu d'un regroupement de lots et pris en gestion dans le cadre du dispositif.

Article 6 : Supervision du dispositif et contrôle des opérateurs par les services de la Ville.

Les services de la Ville assurent la supervision du dispositif auprès des opérateurs conventionnés, contrôlent le respect des conditions posées pour bénéficier de l'ensemble des avantages du dispositif MULTILOC' concernant tous les logements pris en gestion dans le respect des critères fixés par les conventions de partenariat mentionnées à l'article 1 de la délibération 2015 DLH 26 et la présente délibération.

Les obligations de suivi statistiques des opérateurs conventionnés demeurent conformes à celles fixées par la délibération 2015 DLH 26.

La Direction du Logement et de l'Habitat est chargée de la mise en œuvre de l'adaptation du dispositif dans le cadre du volet « MULTILOC' – chambres de service ».