

**MINISTERE DE L'EMPLOI, DE LA COHESION SOCIALE
ET DU LOGEMENT**

**PROJET DE LOI DE FINANCES INITIALE POUR 2006
Assemblée Nationale
Commission des finances, de l'économie générale et du plan**

MISSION VILLE ET LOGEMENT

PROGRAMMES LOGEMENT

QUESTION N°DL 57

Libellé de la question :

Le logement en Ile-de-France

- a) Description du parc existant (type de logement, âge, confort,...) ;
- b) Evolution de la construction neuve et des opérations d'acquisition avec ou sans amélioration depuis 1997, en distinguant secteur libre et secteur aidé ; pour ce dernier, ventiler par type d'aide (PLAI, PLUS, PLS et, si possible, PLI) ;
- c) Récapituler les moyens financiers engagés depuis 1997, en distinguant par type de financement (PLA/PLUS, surcharge foncière...) et contributeurs (État, 1 %, collectivités locales voire fonds propres des opérateurs) ;
- d) Quelles sont les caractéristiques du marché et les modalités d'appréciation des besoins à l'échelle de la région ? Quels enseignements peut-on tirer de l'instauration du numéro unique d'enregistrement des demandes de logement social, notamment sur le nombre de ménages pour lesquels le délai de réponse est anormalement long ?
- e) Evaluer les conséquences sur le marché locatif parisien de la vente du patrimoine des investisseurs institutionnels et des sociétés foncières depuis 1997 ; indiquer les perspectives à court et moyen termes ;
- f) Fournir une note sur la question du foncier en Ile-de-France ; présenter, à cette occasion, les suites données aux rapports POMMELLET. Faire un bilan des ventes des actifs fonciers et immobiliers de l'État déjà réalisées.
- g) Fournir une note détaillée sur l'insalubrité en Ile-de-France ;
- h) Faire le point sur les actions menées par la SIEMP en matière de lutte contre la vacance ;
- i) Faire le point sur la question du logement des étudiants en Ile-de-France.

REPONSE :

a) Description du parc existant (type de logement, âge, confort,...) ;

La description du parc existant se fait à partir de l'enquête nationale logement (ENL) menée par l'INSEE tous les quatre ans. La dernière enquête date de 2002. Les tableaux suivants présentent la situation du logement en Ile-de-France :

Composition du parc	2002	en %
Parc total	5 165 976	100,0%
Nombre de résidences principales	4 726 482	91,5%
Nombre de logements vacants	322 462	6,2%
Nombres de résidences secondaires	117 032	2,3%

Caractéristiques du parc principal de logements

Epoque de construction	2002	en %
avant 1949	1 578 534	33,4%
1949-1974	1 766 149	37,4%
1975-1981	480 720	10,2%
après 1982	901 708	19,1%

Type habitat		
Individuel	1 329 150	28,1%
Collectif	3 397 332	71,9%

Taille logement		
1 pièce	515 136	10,9%
2 pièces	958 863	20,3%
3 pièces	1 262 361	26,7%
4 pièces	957 763	20,3%
5 pièces ou +	1 032 358	21,8%

Confort		
Logements confortables	4 611 153	97,6%
Logements inconfortables	115 329	2,4%

Statut d'occupation	2002	en %
Tous propriétaires	2 170 225	45,9%
Tous locataires	2 333 634	49,4%
Tous locataires privés	1 155 949	24,5%
Tous locataires social	1 177 685	24,9%

Comme le montrent les tableaux ci-dessus, le parc de logement francilien est très spécifique. Comparativement au reste de la France, il comporte une part marginale de résidences secondaires et présente une vacance légèrement plus faible. Il est aussi plus récent (une part deux fois plus importante de logements construits après 1982), beaucoup plus collectif (72 % contre 43 %), plus petit (58 % de 3 pièces et moins contre 40 % France entière), avec une quasi-majorité de locataires (49 % contre 43 % France entière) et une place importante du logement social (25 % des résidences principales contre 17 % en moyenne nationale).

b) Evolution de la construction neuve et des opérations d'acquisition avec ou sans amélioration depuis 1997, en distinguant secteur libre et secteur aidé ; pour ce dernier, ventiler par type d'aide (PLAI, PLUS, PLS et, si possible, PLI).

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Total logements commencés	38 477	38 117	42 558	43 644	39 366	35 376	31 986	30 632	34 106
Logements commencés hors logements locatifs sociaux	27 567	26 616	33 569	35 871	31 260	29 572	25 165	25 691	28 615
logements locatifs sociaux commencés	10 910	11 501	8 989	7 773	8 106	5 804	6 821	4 941	5 491

Source : DREIF - Sitadel

La série statistique représente les logements commencés en date de prise en compte, ce qui explique des valeurs sous-estimées pour les années les plus récentes, en particulier pour 2002 et 2003. L'année 2004 marque une reprise après une baisse globale du nombre de logements mis en chantier depuis une dizaine d'années en Ile-de-France.

Logement locatif social

En 2004, 15 858 logements (7 357 PLUS, 2 361 PLAII, 6 140 PLS) ont été financés dont 68 % en construction neuve.

Logement locatif social	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
PLUS et PLAII NEUF	8 848	5 879	5 922	5 497	8 315	5 658	6 442	6 043
PLUS et PLAII AA	1 941	1 537	2 005	2 077	3 547	4 122	3 561	3 675
PLS AA et NEUF	825	1 186	1 213	1 058	2 762	2 825	3 206	6 140
Total logements financés	11 614	8 602	9 140	8 632	14 624	12 605	13 219	15 858

Logements locatifs sociaux réalisés en communes soumises à la loi SRU

En 2004, la réalisation de logements en communes SRU est de 6 925 logements (soit 85,7% par rapport à l'objectif régional de 8 080), dont 4 048 pour Paris (soit 43,7% des logements financés en Ile-de-France en 2004).

c) Récapituler les moyens financiers engagés depuis 1997, en distinguant par type de financement (PLA/PLUS, surcharge foncière...) et contributeurs (Etat, 1 %, collectivités locales voire fonds propres des opérateurs).

Les moyens financiers engagés par l'Etat depuis 1997 pour le logement locatif sont les suivants :

(en M€)	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
PLA CDC	72,72	34,056	44,80	2,97				
PLUS				32,06	60,63	49,79	51,91	26,81
PLAI (PLATS jusqu'en 1998)	25,14	18,37	40,94	22,38	29,56	29,18	25,9	30,07

Surcharge Foncière + SSI	49,85	39,64	53,91	57,24	100,81	75,21	86,84	73,56
TOTAL offre nouvelle	147,71	92,06	139,65	114,65	191	154,18	164,65	132,65
PALULOS (subventions)	93,13	38,46	51,66	46,57	38,69	43,10	18,80	16,70

En ce qui concerne l'offre nouvelle pour 2004, le prix de revient total des opérations financées en 2004 est de 1 774 M€. Elles ont bénéficié des financements suivants :

	MONTANT (en M€)	Pourcentage par rapport au coût total
SUBVENTIONS		
Etat	132,65	7,48 %
Région	68,99	3,89 %
Départements	31,11	1,75 %
Communes	101,89	5,74 %
Autres	35,59	2 %
Total	370,23	20.86%

PRETS		
Prêts CDC et autres	1 232,59	69,48 %
Prêts 1%	41,43	2,33 %

FONDS PROPRES	130,18	7,34 %
----------------------	--------	--------

En 2004, la hausse des fonds propres amorcée en 2002 et 2003 se confirme avec 130,18 M€. Ils passent à 7,34 % du coût total des opérations contre 103,13 M€ (6,74 %) en 2003.

d) Quelles sont les caractéristiques du marché et les modalités d'appréciation des besoins à l'échelle de la région ? Quels enseignements peut-on tirer de l'instauration du numéro unique d'enregistrement des demandes de logement social, notamment sur le nombre de ménages pour lesquels le délai de réponse est anormalement long ?

Le marché immobilier francilien offre en fait une mosaïque de marchés immobiliers : des secteurs géographiques centraux réagissant fortement au jeu de l'offre et de la demande jusqu'à des zones périphériques au fonctionnement moins sensible à ces variables, voire dépendant essentiellement des règles propres au logement locatif social.

Comparé globalement aux autres régions, le marché de l'habitat en Ile-de-France se caractérise, outre sa taille, par une très forte dichotomie entre le parc privé et le parc social. Les loyers sociaux restent en moyenne 2,5 fois moins élevés que ceux du parc privé et le parc social est plus massivement localisé à l'est de l'agglomération, la promotion privée et le parc locatif valorisé se situant plus généralement au centre et à l'ouest.

Quelques autres tendances observées sur la période récente se confirment pour le secteur logement en Ile-de-France :

- Au cours des quelques 550 000 changements résidentiels par an, les arbitrages s'infléchissent en faveur de l'accession. Entre 1996 et 2001, la part des propriétaires a crû de 1,4% pour s'établir à 45,9% ; celle des locataires, qui s'établirait à 49,4%, a diminué de 0,4%. En 2002, les proportions étaient identiques. Néanmoins, dans la période très récente, la primo-accession se trouve fortement handicapée par les prix très élevés de l'immobilier et le nombre modeste de logements neufs construits.
- L'inflexion vers la propriété soutient les volumes de ventes qui se situent, sur 2002/2003, à un niveau d'environ 180.000 transactions dont 160.000 sur l'ancien et 20.000 sur le neuf et le récent. Ce dynamisme s'est encore observé en 2004 avec un volume de 22 900 logements neufs, construits et vendus (soit +3% par rapport à 2003).

Les prix des appartements anciens (Paris et petite couronne) poursuivent en 2003 leur progression sur le rythme amorcé depuis 1999/2000, dépassant le niveau de ceux de la bulle immobilière de 1991 en euros courants, mais restant toutefois inférieurs à ses plus hauts sommets de l'ordre de 10% en euros constants. En 2004, le prix moyen du m2 atteignait 3360 € en Ile-de-France, soit une hausse de 13% par rapport à 2003.

L'évolution moyenne des loyers, en léger retrait par rapport à 2002 (3,8% contre 4,9%), reste supérieure de 1,2 points à l'indice ICC de réactualisation, compte tenu des hausses à la relocation de + 8,9% en 2003. En 2004, la hausse moyenne des loyers s'est établie à près de 4%. Cette évolution reste très forte compte tenu de l'évolution moyenne du pouvoir d'achat des ménages (à peine 1% en année pleine) et pèse donc directement sur les capacités des ménages à investir dans d'autres domaines ou à consommer.

La pénurie de biens locatifs entretient une forte hausse des loyers à la relocation (environ 9% en 2003), proche de l'évolution des prix des transactions immobilières. Cette situation a perduré en 2004.

Les tensions s'amplifient dans le secteur locatif social, alors que les indicateurs de fluidité du parc social se rigidifient : faibles taux de vacance (2,1% sur 2004) et surtout de mobilité (6,5% en 2004 contre 7,3% en 2003). En 2002 la mobilité était de 11,9% pour l'ensemble du parc. 80 000 logements ont été attribués en 2003 dans le parc social conventionné.

La baisse continue de la construction depuis 10 ans provient de l'insuffisance de l'offre de terrains constructibles mis à la disposition des constructeurs, qu'ils soient privés ou sociaux.

Cette insuffisance de terrains ne tient pas à une absence de disponibilité physique (les consommations d'espaces sont très inférieures aux prévisions du schéma directeur de l'Ile-de-France), mais aux décisions de chaque municipalité en matière d'urbanisme ainsi qu'éventuellement à la concurrence des programmes de bureaux plus rémunérateurs du point de vue de la fiscalité locale.

modalités d'appréciation des besoins

L'estimation de référence du schéma directeur de l'Ile-de-France a été établie au début des années 1990 à 53 000 logements annuels. La prise en compte des dernières évolutions démographiques et du taux de disparition des logements confirme ces chiffres auxquels il conviendra d'ajouter le rattrapage des retards de construction cumulés ces 10 dernières années par rapport à la cible. La réalisation d'un modèle d'évaluation des besoins est en cours qui devrait permettre de déterminer les besoins en logements définis à un niveau infra-régional, cette spatialisation permettant notamment de définir les bases de négociation des PLH et des futures conventions de délégation.

De manière générale, le niveau « nécessaire » de construction est largement supérieur aux rythmes de construction actuels. Les insuffisances de ces dernières années ont pu être comblées par la diminution récente du stock de logements vacants et de résidences secondaires. L'enquête logement 2001 a ainsi fait ressortir une baisse significative du taux de logements vacants de plus de 1,5 point, ce qui représente 75 000 logements. La vacance en Ile-de-France atteint toutefois une limite basse. Il en ressort au final que l'insuffisance de construction par rapport à un niveau « naturel » de construction s'est traduit par une diminution comprise entre 50 000 et 100 000 logements du stock de logements qu'il conviendra de combler à moyen terme.

numéro unique

La tension sur le secteur locatif social persiste en Ile-de-France puisqu'on a enregistré, sur la période 2004, 443 692 demandes nouvelles. Néanmoins, il convient de relativiser ce chiffre dans la mesure où de nombreux demandeurs déposent plusieurs demandes afin de multiplier leur chance d'obtenir un logement social plus rapidement. Environ 40% de ces demandes constituent des demandes multiples. Il convient également de préciser que 24% de ces demandes émanent de personnes déjà logées dans le parc social.

L'approche départementale de la demande de logement social au travers du dispositif « numéro unique » ne permettant pas une analyse pertinente de la situation à l'échelle de la région Ile-de-France, une réflexion sur l'adaptation de cet outil doit donc être lancée prochainement.

e) Conséquences sur le marché locatif parisien de la vente du patrimoine des investisseurs institutionnels et des sociétés foncières depuis 1997 ; perspectives à court et moyen termes.

Mêmes si toutes les composantes de ce marché ne sont pas encore identifiées ou agrégées sous forme statistique, on peut affirmer que les investisseurs institutionnels cèdent leur patrimoine à :

- des fonds dédiés au logement, le plus souvent anglo-saxons, qui achètent en bloc pour revendre à la découpe,
- des marchands de biens qui ont de plus en plus de difficultés à se positionner,
- des bailleurs sociaux,
- des promoteurs.

En 2000, les investisseurs institutionnels étaient propriétaires de 30 000 logements locatifs à Paris contre 60 000 en 1995 (source : Observatoire du logement social).

En 2004, on estime à 4000 le nombre de logements anciens vendus à la découpe à Paris.

Il est vraisemblable que, tant que ce marché sera porteur en termes de prix et de demandes, les institutionnels continueront à vendre.

Les effets négatifs vécus par les locataires occupant un immeuble vendu à la découpe ont été largement relayés par la presse : dilemme entre se porter acquéreur mais à prix élevé ou déménager avec la perspective de ne pas retrouver de conditions de logement équivalentes.

Un accord est intervenu le 16 mars 2005 entre organismes représentatifs de bailleurs institutionnels et certaines associations de locataires. La ville de Paris et l'Association foncière logement (AFL) ont par ailleurs conclu un accord portant sur le développement de logements sociaux à Paris. Parmi les objectifs fixés, figure l'achat au cas par cas par l'AFL de logements dans les ensembles immobiliers vendus « à la découpe ».

Pour les départements où la construction neuve est faible, la production de logements locatifs sociaux en acquisition d'immeubles occupés par les bailleurs (rendue possible par la circulaire de programmation du 12 mars 2001) crée une dynamique et peut devenir un mode alternatif de production de logements sociaux. Toutefois, cette source de création de nouveaux logements locatifs sociaux se ralentit et devrait à terme se tarir, du fait de la réduction du patrimoine cessible des investisseurs institutionnels.

f) Fournir une note sur la question du foncier en Ile-de-France ; présenter, à cette occasion, les suites données au rapport POMMELLET ; faire un bilan des ventes des actifs fonciers et immobiliers de l'État déjà réalisées.

Comme l'indique le rapport POMMELLET paru en juillet 2003 le foncier en Ile-de-France n'est pas physiquement rare, mais c'est le foncier mis effectivement sur le marché pour y construire du logement qui l'est. Il rappelle notamment les obstacles auxquels les élus locaux doivent faire face dans le processus de production de terrains à bâtir : obstacles politiques mais également techniques (complexité croissante du droit de l'urbanisme) et financiers (demande d'équipements publics).

La 13^{ème} enquête ZAC indiquait que, sur 747 ZAC « actives » au 1^{er} janvier 2003 (représentant 18 000 hectares), seules 157 ont été le lieu de mises en chantier (soit seulement 20%). L'essentiel des ZAC où se sont construits des logements est localisé à Paris et dans la petite couronne. La création de ZAC devient marginale dans le processus de production du logement en Ile-de-France :

	Moyenne annuelle 1990-1996	Moyenne annuelle 1997-2000	Programme des 19 ZAC approuvées en 2001	Programme des 10 ZAC approuvées en 2002
Nombre de logements	16 900	9 800	2740	1300

Sources : rapport POMMELLET et Observatoire régional du foncier (ORF)

Selon le recensement des terrains publics en 2004, 26 millions de m² peuvent être utilisés à long terme dont 3 millions sont rapidement mobilisables via l'AFTRP, RFF et la SNCF. Le tiers de ces disponibilités provient de l'abandon de projets routiers prévus dans les schémas directeurs antérieurs mais dont les emprises sont toujours inscrites dans le schéma directeur de 1994 (ex A87, A 103...). Par ailleurs, les disponibilités foncières des autres ministères pourraient venir s'ajouter à ces chiffres (en cours d'évaluation par la mission d'évaluation du patrimoine immobilier de l'Etat).

Les capacités des villes nouvelles (Sénart et Marne la Vallée) et des secteurs comme ceux de Mantes, Seine Arche, Plaine de France sont en cours d'épuisement. Enfin, les programmes de rénovation urbaine compensent à peine les logements démolis. Le foncier dégagé par ces opérations permet cependant des possibilités de densification avec diversification sur les ZUS mêmes, sachant que la moyenne des COS actuelle ne dépasse guère 0,8 ou 1 sur ces secteurs d'immeubles collectifs.

Les capacités actuelles en foncier urbanisable et la densification du tissu existant restent insuffisantes pour atteindre une production de 60 000 logements par an en Ile-de-France.

A la suite du rapport POMMELLET, intitulé « Relancer l'habitat en Ile-de-france par la mobilisation des actifs fonciers publics » et remis en juillet 2003 à M. de ROBIEN, alors ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, les fonctions de délégué ministériel à l'action foncière ont été créées. Ce délégué, avec son équipe, est chargé de proposer à la vente les actifs fonciers du ministère de l'équipement et des organismes publics sous sa tutelle (SNCF, RFF, RATP, AFTRP) et d'assurer la promotion des projets d'aménagement sur ces terrains.

Des conventions ont donc été signées avec ces établissements publics qui déterminent les terrains qu'ils s'engagent à libérer en vue de les ouvrir à l'urbanisation. A court terme, l'objectif est de mobiliser 130 ha entre 2005 et 2007, permettant la réalisation d'environ 5 000 logements, soit 12 000 personnes logées. Les résultats obtenus grâce à la mobilisation de ces grands propriétaires publics sont encourageants. A plus long terme, la délégation à l'action foncière (DAF) engagera avec les organismes propriétaires et les collectivités locales les démarches et les études permettant de mobiliser 900 ha dans les dix ans à venir.

Face à la persistance de la crise du logement en Ile-de-France, M. POMMELLET s'est vu confier en août 2004 par le ministre chargé du logement la mission d'établir un diagnostic sur les obstacles susceptibles de mettre en cause la réussite du programme de construction de logements sociaux du plan de cohésion sociale et d'identifier les moyens capables de les lever. Le rapport, remis en mai 2005, expose 50 propositions pour la relance du logement en Ile-de-France.

Les principales propositions du rapport portent sur les points suivants :

- A : poursuite de l'action foncière,
- B : relance de l'aménagement et de l'urbanisme opérationnel,
- C : relancer le logement social et intermédiaire,
- D : assurer la mixité sociale,
- E : soutenir les maires dans leur effort de construction de logement.

La mise en œuvre des propositions présentées dans le rapport est suivie par un groupe de travail. Cinq points ont déjà fait l'objet d'une expertise approfondie :

- la mise en place à l'automne du comité du Fonds d'aménagement urbain d'Ile-de-France visant à mobiliser rapidement les subventions sur un critère de dynamisme de la construction de logements des communes (E) ;
- l'extension de la zone 1 à certaines communes de la grande couronne (C) ;
- l'allongement à 50 ans de la durée des prêts locatifs sociaux (PLS) pour la quotité foncière (C) ;
- l'adaptation du prêt social de location-accession (PSLA) au contexte francilien (C) .
- L'engagement de nouvelles opérations d'intérêt national sur les sites de Seine-Amont et de Massy-Saclay (B)

Les quatre dernières mesures (extension de la zone 1 à 300 communes de la grande couronne, allongement à 50 ans des prêts PLS – quotité foncière – et revalorisation des plafonds de ressources PSLA) ont reçu un arbitrage interministériel favorable.

Par ailleurs, la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale met en place l'exonération de taxation de plus-value pour la vente de terrains ou d'immeubles par un particulier à un bailleur social pour la réalisation de logements sociaux, conformément à la proposition du rapport POMMELLET. Pour les sociétés, le régime de taxation de plus-value passe de 33% à 16,5%.

g) Fournir une note détaillée sur l'insalubrité en Ile-de-France ;

La situation de dégradation d'un logement ou d'un immeuble peut prendre différentes formes : insalubrité au sens du code de la santé, présence de matériaux dangereux, absence du confort minimum (installation de chauffage en état de marche + un WC + une douche ou une baignoire), non-respect des normes d'habitabilité (pièces trop petites, absence d'un « ouvrant », absence d'un éclairage naturel)...

C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont introduit la notion d'habitat indigne. Cette terminologie aujourd'hui largement répandue n'a pas de fondements réglementaires. Elle a cependant l'avantage d'englober un grand nombre de situations :

- logements insalubres (qui impliquent la notion de danger pour la santé des occupants);
- logements présentant un risque d'intoxication au plomb ;
- garnis et meublés (plusieurs centaines en Ile-de-France) inconfortables ou indignes;
- « copropriétés dégradées » ;
- habitat précaire, inconfortable...

La lutte contre l'habitat indigne associe des problématiques de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement. Elle vise à protéger les populations les plus défavorisées utilisant des logements ou des locaux d'hébergement insalubres, les exposant, le cas échéant, à un risque d'intoxication par le plomb, en situation de péril ou précaires.

1. Le parc de logements potentiellement indignes en Ile-de-France

Insalubrité :

En 2004, 229 arrêtés ont été pris en application de l'article L1331-26 du code de la santé publique contre 300 en 2003 (source : DRASSIF).

A noter qu'en 2003, les DDASS d'Ile-de-France ont traité plus de 5700 plaintes relatives à l'habitat insalubre.

Inconfort :

D'après l'enquête sur les « conditions de logements en Ile de France » (DREIF, IAURIF et l'INSEE), le nombre de logements jugés inconfortables¹ dépassait les 115 000 en 2002, soit 2% des résidences principales.

Garnis et meublés :

On estime à plus de 1 500 le nombre d'hôtels meublés en Ile-de-France.

Saturnisme :

Depuis 2001, l'ensemble de la région Ile de France est classée comme zone à risque d'exposition au plomb. En 2003, 300 nouveaux cas de saturnisme infantile ont été recensés, ainsi que 19 508 états des risques d'accessibilité au plomb (ERAP) positifs et 702 signalements d'accessibilité au plomb reçus par les services de l'Etat.

L'activité de dépistage et les nouveaux cas révélés de saturnisme infantile se concentrent principalement à Paris et en Seine Saint Denis. D'autres zones sont potentiellement concernées, l'habitat ancien antérieur à 1948, dégradé, étant en grande partie à l'origine des cas observés en Ile de France.

Si on ajoute à ces données, les enquêtes menées localement dans le but de repérer les situations d'insalubrité (croisement de données « habitat » avec des données « socio-économiques), on peut

¹ Logements sans eau, sans WC intérieurs ou sans installation sanitaire

raisonnablement estimer le nombre total de logements potentiellement indignes à plus de 150 000 en Ile-de-France.

Un programme d'actions prioritaires sur cinq ans, le plan de lutte contre l'habitat indigne, a été mis en place en 2001 sur les onze départements les plus concernés (dont Paris, les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne). Ce plan a été élargi à tout le territoire en 2003.

2. Les aides accordées en 2004 par l'Etat et par l'ANAH en matière de saturnisme et d'insalubrité-péril

- Saturnisme :

Crédits Etat (diagnostics, travaux d'office, contrôle des travaux) : 9 526 000 € (86% du total délégué France entière)

Subventions Anah (aides aux propriétaires bailleurs et occupants) : 2 930 000 € (48% du total des subventions engagées France entière) concernant 1728 logements.

- Insalubrité – péril :

Subventions Anah : 5 070 000 € (22,6% du total engagé France entière) concernant 656 logements.

g) faire le point sur les actions menées par la SIEMP en matière de lutte contre la vacance ;

En matière de lutte contre la vacance, la Ville de Paris a confié en mai 2002 à la SIEMP une mission visant à inciter les propriétaires à remettre leurs logements sur le marché en leur proposant des services, à savoir :

- un diagnostic gratuit,
- différentes "formules" de location pour lesquelles la SIEMP propose d'accorder une garantie des loyers et d'en assurer la gestion. La SIEMP propose des candidatures de locataires (issus des demandeurs de logements inscrits à la Ville de Paris ou des candidats présentés par le CROUS pour la formule de location à un étudiant) ;
- quand des travaux sont nécessaires avant remise en location, la SIEMP assure le montage des dossiers de demande de subvention et de prime à la résorption de la vacance auprès des divers financeurs (ANAH, Ville de Paris) et propose des prêts à taux bonifiés pour financer le complément. Elle propose également d'assurer la conduite des travaux.

Le niveau de loyer doit, bien sûr, être maîtrisé. Le loyer maximum est celui retenu pour bénéficier de l'avantage fiscal «Besson ancien » (15,34 €/m² hors charges en 2005). Il est égal au plafond de loyer dit « intermédiaire » de l'ANAH pour l'octroi de ses aides.

Les résultats sont les suivants depuis la mise en place du dispositif (de mai 2002 à août 2005) :

- 399 dossiers engagés (8 en 2002, 116 en 2003, 156 en 2004 et 119 de janvier à août 2005), dont 231 logements déjà remis en location,
- 126 dossiers en cours d'instruction (formalités administratives avant travaux, travaux à l'étude ou en cours, recherche de locataires),
- 42 dossiers abandonnés (difficultés administratives ou financières avant lancement des travaux).

Il est à noter que la remise sur le marché s'accompagne le plus souvent de travaux : dans un tiers des cas, des travaux lourds s'imposent (avec aides publiques) ; dans un tiers des cas, un rafraîchissement est nécessaire.

L'estimation de la vacance a été revue à la baisse : estimé à 136 000 en 1999 (source : recensement général de la population de l'INSEE), le nombre de logements vacants se situerait entre 20 et 30 000 début 2005 (source : direction générale des impôts), dont une bonne part détenue par des investisseurs institutionnels. Dans ce contexte, la SIEMP a réalisé son objectif en 2004 (un minimum de 150 dossiers engagés) et ses résultats sont en progression sur les huit premiers mois de 2005.

Cette relative modestie des résultats, malgré les efforts déployés, peut s'expliquer par la difficulté à contacter les propriétaires malgré les importantes campagnes de communication mises en oeuvre. Les propriétaires de logements vacants ne sont pas nécessairement implantés dans Paris, et la SIEMP n'avait pas pu jusqu'à présent obtenir que les services fiscaux lui transmettent des éléments concernant les propriétaires s'acquittant de la taxe sur les logements vacants. Dans le cadre de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, la ville de Paris vient d'obtenir la communication des coordonnées de ces propriétaires et s'apprête à les informer par courrier de l'intérêt des services proposés par la SIEMP.

D'autres difficultés méritent d'être signalées, notamment, le refus des propriétaires de s'engager dans des travaux lourds et de qualité, et souvent, probablement, la réticence des propriétaires face au comparatif immédiat entre le loyer maîtrisé et le loyer libre, bien que la rentabilité finale doive se mesurer après l'incorporation de l'avantage fiscal « Besson ancien », des subventions et primes ainsi que de la garantie de paiement régulier des loyers.

i) Faire le point sur la question du logement des étudiants en Ile-de-France

Les académies de Paris, Créteil et Versailles comptent 578 688 étudiants dont 62% vivent chez leurs parents, 23 % dans des logements autonomes, seuls ou en couple, 7 % chez des particuliers ou en co-location et 8% en structures collectives. Comme le confirme les chiffres du rapport ANCIAUX, c'est en Ile-de-France que les étudiants étrangers inscrits à l'université sont les plus nombreux : plus de 35 000 dans l'académie de Paris, plus de 15 000 dans l'académie de Créteil, plus de 10 000 dans l'académie de Versailles (contre 10 000 ou moins dans les autres universités françaises).

Les trois CROUS de la région gèrent 15 600 places. On constate que l'offre de logements est inégalement répartie géographiquement, les 2/3 des places étant localisées dans l'académie de Versailles. Le rapport ANCIAUX de janvier 2004 précise la situation des académies franciliennes : le nombre de lits offerts par les CROUS pour 100 étudiants est de 6,4% dans l'académie de Versailles, 3,8% dans l'académie de Créteil et 0,7% dans l'académie de Paris, contre une moyenne nationale de 8,7%.

Outre les unités d'habitation gérées par les CROUS, on estime à :

- 7 600 le nombre de places en résidences ou foyers destinés à des publics spécifiques (grandes écoles, centres de formation pour apprentis) ;
- 15 500 (dont 5 700 à la Cité internationale de Paris) le nombre de places gérées par des associations ou des organismes privés ou semi-public.

Les CROUS de la région recensent 60 000 demandes.

Le plan U3M pour l'Ile-de-France a fixé des objectifs de construction et de réhabilitation de logements étudiants pour la période 2000-2015. Le contrat de plan Etat/région 2000-2006, les conventions Etat/ville de Paris de février 2002 et d'avril 2005 ont revu les objectifs à la hausse.

Sur la période 2000-2004, 6 278 logements pour des étudiants ont été financés en PLUS (1 462 pour l'Académie de Paris, 3 800 pour l'Académie de Créteil, 1 016 pour l'Académie de Versailles). Le Conseil régional a, par ailleurs, financé 2 609 réhabilitations.