RÉUNION DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT
EN PRÉSENCE DU COMITE D'INITIATIVE ET DE CONSULTATION D'ARRONDISSEMENT
SÉANCE DU 30 MAI 2011

THÈME GÉNÉRAL DE LA REUNION :

« Pour un habitat adapté aux évolutions de vie »

La séance du Conseil d'arrondissement en présence du Comité d'Initiative et de Consultation d'Arrondissement est ouverte à 19 h 30 sous la présidence de Monsieur Patrick BLOCHE, Maire du 11e arrondissement de Paris, en salle des Fêtes de la Mairie.

Elu(e)s présents :

M. Patrick BLOCHE, Député - Maire du 11e arrondissement
M. Stéphane MARTINET, Adjoint au Maire du 11e chargé de la Culture et du Patrimoine
Mme Nawel OUMER, Adjointe au Maire du 11e chargée de la politique de la ville et des conseils de quartier
M. Jacques DAGUENET, Adjoint au Maire du 11e chargé de la solidarité et de la lutte contre l'exclusion
Mme Dominique KIELEMOËS, Adjointe chargée des Espaces verts et du Plan climat
M. Jean-Marie BARRAULT, Adjoint chargé du Sport
M. Denis GETTLIFFE, Adjoint au Maire du 11e chargé du logement
Mme Khédija BOURCART, Adjointe chargée de l'Economie sociale et solidaire
Mme Maïté ERRECART, Adjointe au Maire de Paris chargée des ressources humaines, de l'administration générale et des relations avec les mairies d'arrondissement, Conseillère de Paris, Conseillère Déléguée chargée de la démocratie locale et des conseils de quartier
M. François VAUGLIN, Conseiller d'arrondissement chargé de l'urbanisme
Mme Hélène BIDARD, Conseillère d'arrondissement chargée des Droits de l'Homme et à la lutte contre les discriminations
M. Philippe DUCLOUX, Conseiller de Paris, Conseiller Délégué chargé de la vie scolaire et périscolaire
Mme Liliane CAPELLE, Adjointe au Maire de Paris, Conseillère Déléguée chargée des seniors et du lien intergénérationnel
M. Daniel ASSOULINE, Conseiller Délégué chargé de la petite enfance
Mme Danièle HOFFMAN-RISPAL, Députée, Conseillère Déléguée chargée de l'égalité femme/homme
M. Omer MAS CAPITOLIN, Conseiller Délégué chargé de la jeunesse
Mme Prunelle BLOCH, Conseillère d'arrondissement chargée de la Santé publique
M. Francis DURAN-FRANZINI, Conseiller Délégué chargé de la vie associative, du CICA et des personnes en situation de handicap
Mme Sophie PRADINAS-HOFFMANN, Conseillère Déléguée chargée de l'intégration et des étrangers non communautaires

Excusé

M. Jean-Christophe MIKHAÏLOFF, Adjoint au Maire du 11e chargé du commerce, des professions indépendantes, du tourisme et des nouveaux médias locaux
M. Jean-Yves MANO, Adjoint au Maire de Paris chargé du Logement, représenté par son Conseiller technique M. Dan MOSBAH

Pouvoirs

M. Jean-Pierre CORSIA	**à**	**M. Francis DURAN-FRANZINI**
M. Luc LEBON	**à**	**Mme Dominique KIELEMOËS**
Mme Pascale BOISTARD	**à**	**Mme Danièle HOFFMAN-RISPAL**
Mme Martine DEBIEUVRE	**à**	**M. Patrick BLOCHE**

Secrétaire de séance :

Mme Dominique KIELEMOËS

A 19 h 30, la séance est ouverte par Monsieur Patrick BLOCHE, Maire du 11e arrondissement.

M. le Maire : « Je déclare ouverte la séance du Conseil d'arrondissement avec le CICA. Je tiens à vous dire combien j'ai reçu avec grand plaisir le thème choisi par la commission d'animation du CICA, que j'ai trouvé très approprié à ce qui est, incontestablement, une des principales préoccupations de nos concitoyennes et concitoyens, et pas seulement dans le 11e arrondissement, surtout que le thème de l'habitat tel qu'il nous est proposé désigne évidemment le logement - et nous savons combien les problématiques du logement sont lourdes, notamment dans le 11e - mais plus largement le cadre de vie. Je suis donc heureux que la commission d'animation du CICA ait souhaité aborder le sujet sous plusieurs angles. Tout d'abord, comme cela a déjà été évoqué dans une précédente réunion du CICA, la difficulté non seulement d'accéder mais de conserver leur logement pour des personnes qui connaissent des changements dans leur vie, que ce soit dû à l'âge, à une dépendance –qui peut être aussi due à une maladie, au handicap, mais aussi à une naissance, qui amène à créer une évolution et un changement de vie, ou encore à un veuvage ou une séparation. Avec une problématique qui m'a interpellé depuis que je suis élu –je ne suis pas le seul, je pense que ma collègue députée, Danièle HOFFMAN-RISPAL, a le même souci, -surtout qu'elle a œuvré pendant sept ans dans la délégation qui était la sienne auprès de Bertrand DELANOË-, comment permettre aux personnes les plus âgées, aux seniors, qui le désirent, de rester le plus longtemps possible dans leur appartement et dans leur arrondissement. Vous savez que le 11e a cette richesse humaine d'avoir de nombreux habitants qui disent souvent : « je suis né dans le 11e, je me suis marié à la mairie du 11e, mes enfants ont grandi dans le 11e, sont allés dans les écoles du 11e, et l'âge avançant, ces personnes, très légitimement, qu'elles vivent en couple ou que malheureusement leur destinée les ait conduites à vivre seules, veulent rester le plus longtemps possible, d'abord dans leur appartement, tant qu'elles peuvent avoir l'autonomie nécessaire, mais plus largement, dans leur arrondissement. Evidemment, quand je parle des personnes les plus âgées, des seniors, je n'oublie pas pour autant les personnes en situation de handicap, qui doivent voir leur forte demande prise en compte, et notamment dans la conception du bâtiment. Nous sommes dans un arrondissement où, nous nous en réjouissons, le bâti est ancien, et de ce fait beaucoup de logements sont inadaptés au handicap. De plus, beaucoup d'appartements sont situés en étage. Quand on a 20, 30, 40 ans, on peut monter allègrement 4 ou 5 étages, mais quand, l'âge aidant, ou à la suite d'un handicap particulier, on se retrouve dans une situation plus difficile, notamment en terme de disponibilité physique pour monter des étages, je suis souvent sollicité par des personnes qui me disent « j'habite au 5e étage, je ne sors quasiment plus de chez moi car je ne peux plus monter et descendre les escaliers ». Il y a une forte demande pour avoir accès à des logements, parfois plus petits, mais en tout cas plus accessibles, soit en rez-de-chaussée, soit accessibles par des ascenseurs. Et évidemment, quand la famille s'agrandit, il y a toujours la problématique d'avoir un appartement plus grand, et il est vrai que la pression immobilière, particulièrement forte depuis quelques temps à Paris et dans les grands centres urbains en France, et notamment dans notre arrondissement, amène évidemment à prendre en compte la problématique des familles qui s'agrandissent. Nous avons à répondre à toutes ces questions dans un arrondissement, dois-je le rappeler, qui reste le plus dense de Paris, et même le plus dense d'Europe, ce qui amène à ce que nous ayons peu d'espaces vacants, d'espaces constructibles à disposition, et donc peu de locaux disponibles. Je laisserai à M. Denis GETTLIFFE et M. Dan MOSBAH, Conseiller technique de M. MANO, Adjoint au Maire de Paris chargé du Logement, le soin d'y revenir, car il y a une politique très volontariste du Maire et de la Mairie de Paris dans ce domaine, pour financer du logement

social -30 000 sous la précédente mandature, 40 000 sous l'actuelle mandature-, et le 11e participe à cet effort. Nous avons la chance de bénéficier de constructions neuves, les règles du PLU nous amènent dans beaucoup d'opérations, au-delà de 800 m², à imposer les 25 % de logements sociaux. Lorsque vous voyez des constructions neuves, des prix inabordables, –pas systématiquement, tout dépend du PLU et de la carence en logements sociaux dans tel ou tel secteur du 11e arrondissement -, souvent, on a réussi, grâce au PLU, à imposer 25% de logements sociaux. Nous sollicitons beaucoup la Mairie de Paris, le compte foncier, et je remercie tout particulièrement M. Jean-Yves MANO et ses collaborateurs de répondre de manière très positive à nos demandes de préemption d'immeubles qui sont mis en vente. Nous avons été amenés dans le 11e arrondissement, à préempter beaucoup d'hôtels meublés, souvent insalubres, et comme vous le savez, la SIEMP, qui est une société d'économie mixte qui dépend de la Ville de Paris, est très active dans notre arrondissement. Ce qui nous amène à aborder des problématiques qui sont liées à l'aménagement des quartiers, avec des questions qui en découlent naturellement : comment aménager un quartier de sorte à ce qu'il réponde au mieux aux besoins de ceux qui y vivent et le fréquentent et comment favoriser la rencontre et l'échange au sein de l'espace public. Je remercie M. Jacques DAGUENET d'avoir pris l'initiative des Assises de la Solidarité qui ont eu lieu récemment dans notre mairie - j'ai pu y participer et je ne suis pas le seul ici- où on a pu aborder toutes ces problématiques d'habitat, notamment pour les personnes les plus défavorisées, les plus fragilisées, et notamment toute la problématique de l'hébergement d'urgence, avec toute une matinée de réflexion et d'échange en compagnie de partenaires institutionnels et associatifs, matinée qui a été à la fois très riche et très passionnante. Ces Assises de la Solidarité sont un peu la suite, au printemps, des Journées de la Solidarité à l'automne. Pour que chacun apprécie son cadre de vie et s'y sente en sécurité, il faut qu'il soit informé et puisse prendre une décision relative à ce cadre de vie et à l'aménagement urbain, et c'est pour nous un véritable enjeu de démocratie, au sens pur du mot, et un grand enjeu de démocratie locale que d'associer le plus largement nos concitoyens, évidemment les associations et les grandes instances de démocraties locales, à ce débat permanent et à ces concertations sur un certain nombre de projets d'aménagement. Nous avons également la volonté de pouvoir associer les plus jeunes de nos concitoyens à ces préoccupations, et nous souhaiterions d'ailleurs que dans les programmes scolaires, il y ait une sorte d'éducation à l'architecture et à l'urbanisme qui amènerait les plus jeunes d'entre nous, dès leur formation initiale, à porter un certain regard sur la ville et l'aménagement urbain. J'espère que la réunion de ce soir permettra de montrer que notre arrondissement, que nous soyons responsable associatif, élu, citoyen, conseiller de quartier, membre de telle ou telle instance de démocratie locale, fait figure de bon élève sur ces questions, et je laisserai le soin à M. Denis GETTLIFFE de revenir sur ce qui est pour nous l'exemple emblématique de toutes ces préoccupations que je viens de vous livrer, qui est cette adresse qui bouge actuellement, à savoir le 63 boulevard de Charonne, et je dis ça parce que le CICA 11, sous l'impulsion notamment de M. Bernard CASNIN, a joué un rôle décisif dans les choix d'aménagement faits sur cette adresse. En tout cas, il faut vraiment poursuivre et amplifier, autant qu'on le peut, par la concertation, le débat, les échanges, les réunions publiques, pour élaborer les projets d'aménagement urbain les mieux adaptés. Je suis heureux que, lorsqu'on a eu sur deux dossiers un concours d'architecture pour choisir l'architecte chargé de l'aménagement de telle ou telle parcelle, on ait pu élargir par exemple sur le 20-24 rue Basfroi ce concours d'architecture, à un conseiller de quartier du conseil de quartier Bastille-Popincourt, et parallèlement, au 63 boulevard Charonne, j'ai été très heureux de la participation très active de M. CASNIN, aux deux réunions du jury d'architecture. En tout cas, merci et bravo à la commission d'animation du CICA 11e, à M.

GETTLIFFE, d'avoir choisi ce thème, de l'avoir préparé, d'être allé au-delà de la simple question de l'accessibilité au logement et j'ai constaté que c'était une réunion qui visait avant tout à susciter le débat sur la question et à aider à la prise de décision publique, sans qu'il n'y ait besoin de voter un vœu comme souvent on le fait à l'issu d'un CICA. Je ne suis pas là pour m'en réjouir ou le déplorer, bien entendu. J'ouvre le débat. »

M. DURAN-FRANZINI : « Lorsqu'on a décidé de faire ce débat, on s'est rendu compte de sa complexité et du nombre de publics auxquels on allait s'adresser. Dans mon propos liminaire, je vais surtout parler de ce que je connais, c'est-à-dire les personnes en situation de handicap et les personnes âgées, qui plus est parce qu'on est ici en présence de spécialistes de l'habitat et du logement. En effet, pour le handicap, une loi a été promulguée en février 2005, réaffirmant le rôle déterminant que l'habitat jouait dans l'autonomie des personnes pour le maintien à domicile. Il y avait eu précédemment une instruction relative aux travaux de réalisation et d'adaptation de l'accessibilité des logements déjà existants qui rappelait le double objectif que l'on avait à atteindre, c'est-à-dire la production d'une offre de logements adaptés, accessibles dans le parc privé, en incitant les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de préadaptation ou d'adaptation au handicap et au vieillissement des futurs occupants. Il fallait également adapter l'immeuble et le logement aux difficultés des personnes handicapées, âgées ou autres. Quelques chiffres qui m'ont interpellés : aujourd'hui en France, près de 19 000 décès sont dus à des accidents domestiques, et sur ces 19 000, 10 000 sont dus à une chute dans un appartement, 81% des cas se passent au domicile, 90% de ces chutes concernent des plus de 65 ans. Cela montre bien que l'adaptation du logement va être quelque chose de nécessaire. Les différentes analyses sur ces accidents ont permis d'en identifier les causes : des causes intrinsèques (pathologies et éventuellement la prise de médicament), et des causes extrinsèques (l'environnement, le comportement, et éventuellement le cadre social). La simple énumération de ces quelques causes nous montre que l'adaptation de l'habitat est un véritable enjeu pour le confort vital de la personne, surtout que l'on sait maintenant que plus de 23% de la population a plus de 60 ans, et 2% plus de 75 ans. 85% des personnes âgées de plus de 90 ans vivent encore chez elles. Or, c'est un marché nouveau de l'habitat, qui est lié aux évolutions démographiques, et sera à l'avenir de plus en plus amplifié par la durée courte des hospitalisations, par la saturation des établissements pour personnes âgées ou handicapées, et par les actions et accompagnements de maintien à domicile. J'ai évoqué les personnes en situation de handicap et les personnes âgées puisque cela touche à ma délégation, mais bien sûr, je n'oublie pas les autres situations, celles des familles nombreuses, des familles recomposées, des personnes seules, et M. le Maire les a évoquées. L'adaptation de l'habitat est un problème vaste, c'est un véritable défi à relever dans les prochaines années, car il nous faudra penser à intégrer le logement dans la ville avec son cadre de vie. Nous pouvons penser que l'adaptation de l'habitat sera un véritable enjeu économique d'avenir, et un grand enjeu de démocratie locale, comme vient de le dire précédemment M. le Maire. Je vous remercie. »

M. CASNIN : « Comme vous l'avez dit, aborder le problème de l'habitat, à travers le thème que nous avons défini ensemble, amène à conduire la réflexion sur deux éléments : l'habitat et les évolutions de vie, ainsi que l'adaptation de l'un à l'autre. Quand on dit habitat, effectivement, cela inclut le logement, la ville dans laquelle on vit, et tout ce qui fait nos espaces de vie. Je voudrais simplement rappeler que, depuis toujours, depuis que l'homme est sur terre, il a essayé de créer des espaces de vie, pour s'abriter, se développer, et puis on est arrivé, pour faire court, à nos cités, cités

dont il faut redire combien elles se sont développées en 100 ans. Je donnerais simplement deux chiffres : à la fin du XIXème siècle, il y avait 25% de population urbanisée ; à la fin du XXème siècle, il y avait 80% de population urbanisée. Les hommes, les femmes, les enfants, ont émigré des campagnes vers ces cités, sans que pour autant celles-ci soient adaptées à cette nouvelle donne. On n'en a pas souvent conscience, mais les espaces dans lesquels on vit, agissent sur nous à chaque instant. Certains ont dit que les dictateurs dorment, de temps en temps, les espaces dans lesquels on vit, jamais, ils sont là, que ce soit notre vie de jour ou de nuit, sans qu'on s'en rende compte, ils modèlent nos comportements. C'est donc pour nous tous un véritable problème, un véritable enjeu de société que de maîtriser nos espaces de vie. Et nos espaces de vie, c'est bien sûr le logement dans lequel on vit, ce dernier étant ancré dans un immeuble qui regroupe des logements, eux-mêmes groupés dans une enveloppe, qui prend sa place dans un quartier, avec des rues et des espaces collectifs. Tout cela ce sont nos espaces de vie à usage privé mais aussi à usage collectif. On ne peut donc pas dissocier notre logement de tous nos espaces de vie, qu'on peut regrouper sous le terme de « notre habitat », car c'est là où nous habitons les uns et les autres. Et puis il y a des disciplines pour faire en sorte que notre habitat soit mieux organisé, plus harmonieux, à savoir l'architecture et l'urbanisme. Alors que les migrations du territoire rural vers la cité, en un siècle, ont été si fortes, l'urbanisme n'a pas été maîtrisé. Il y a eu de nombreuses réflexions, notamment au XXème siècle, sur l'urbanisme, mais souvent, et on le voit dans un arrondissement comme le 11e où les espaces libres et fonciers sont très peu nombreux, on s'est borné, la plupart du temps, à ce qu'on appelle « remplir les dents creuses ». Les possibilités, comme au 63 boulevard de Charonne, où il y a un espace foncier de près de 5 000 m², sont rares. Comment donc peut-on, malgré cette situation, maîtriser notre espace de vie ? C'est d'abord une prise de conscience du fait que nos espaces de vie nous modèlent, et que nous avons, chacun d'entre nous, une légitimité à intervenir sur la réalisation de ces espaces. Or, la plupart du temps, l'urbanisme et l'architecture sont considérés comme étant l'affaire des professionnels. Alors que c'est fondamentalement l'affaire de chacun. Monsieur le Maire a parlé de démocratie locale, voici un élément de démocratie locale : intervenir sur son cadre de vie. Mais on est loin de la coupe aux lèvres. Le Maire a parlé tout à l'heure de concours d'architecture : je voudrais dire un mot à ce sujet. Il est vrai que l'on dit aux architectes et aux urbanistes qu'ils vont devoir répondre anonymement à des concours, puis des jurys diront quel est le meilleur projet selon eux. Mais j'ai l'exemple de ce qui se passe boulevard de Charonne. Paris Habitat, qui est l'organisme aménageur, a fait un programme pour le concours, puis une équipe d'architectes a été désignée. Lorsque je me suis entretenu avec l'architecte désigné, de deux des équipements, la maison de santé pluridisciplinaire et l'unité de vie pour les personnes souffrant d'un handicap, nous avons parlé pendant deux heures et demi de ce qu'étaient, au fond, ces espaces de vie. Il m'a dit : « si nous avions su cela avant les concours d'architecture, notre proposition aurait pu être différente ». Je veux donc dire que nous sommes dans une société administrée qui organise le mieux possible –et on sait qu'il faut des règles pour qu'il y ait le moins possible de partis pris, voir même de « petites combines »-, mais entre cela et scléroser la réflexion et le rapport, au moment de la conception architecturale et urbanistique, entre les habitants, les futurs utilisateurs, et les professionnels, il y a alors un vrai problème. C'est là où se situe la vraie question d'une appropriation démocratique du processus de création des espaces de vie. Alors le logement est conçu, que ce soit dans les constructions privées, ou dans la construction publique et parapublique, à partir de stéréotypes. Lorsque vous regardez les plans de logement que l'on fait depuis 20 ou 30 ans, les surfaces ont un peu bougé. Mais par exemple pour les logements sociaux, il y a des règles de surface qu'il ne faut pas transgresser parce qu'il y a des coûts derrières, etc. Il

faut certes prendre en compte le rapport entre ce qui est construit et les coûts, mais ce qui devrait être considéré en premier lieu, c'est la réponse aux besoins des gens. Ces besoins là ne sont pas seulement ceux d'une tranche d'âge qui se situerait entre 25 et 45 ans, mais ce sont les besoins qui s'expriment tout au long de la vie, qui doivent être pris en considération. Les jeunes qui sont en situation monoparentale, en groupe, ou qui accèdent à leur premier logement quand ils s'envolent de la cellule familiale, cela constitue un besoin différent de la famille qui se crée, qui se développe, ou de la famille qui va se rétrécir au fur et à mesure de l'allongement de la vie. C'est donc à ce moment là qu'il faut que chacun puisse s'exprimer, pour que les professionnels soient incités à une réflexion en profondeur sur l'évolution possible des volumes qu'ils vont proposer aux gens. Et, comme nous en avons discuté avec le groupe de travail qui a préparé la réunion de ce soir, le seul choix des structures qui va permettre à l'immeuble de rester debout, est facteur, ou non, d'évolution des espaces intérieurs. C'est donc tout cela qu'il faudrait mettre en discussion. Les professionnels ne sont pas forcément enclins à faire cela, lorsque l'on bouscule des idées acquises, ou ce que l'on a appris dans une école. Il faut donc qu'il y ait des gens qui motivent la réflexion. Il ne s'agit pas d'imposer, mais d'animer le débat. Et je crois que les politiques ont une responsabilité tout à fait particulière dans ce domaine, pas seulement celle de légiférer pour dire « voilà la norme », mais pour que soient créées les conditions du débat entre ceux qui vont vivre dans des espaces – et j'exclus volontairement le mot « utiliser » - et ceux qui vont les réaliser. Je parle des élus en coordination avec toutes les instances, les relais et toute la population. Je sais bien que cela n'est pas facile, on est pris par le temps, mais il faut aller vers cet objectif là, et ne pas s'y engager voudrait dire que cela va rester longtemps comme cela. Je crois qu'il y a une véritable responsabilité qui s'attache à l'animation d'une telle démarche, qui est l'essence même de la démocratie locale, en matière d'habitat et de création de notre cadre de vie. Cela ne se mesure pas seulement en nombre, ou en type de logement dont on peut changer en fonction de la vie, c'est véritablement un cadre de vie qui soit adapté. Voilà comment on a voulu aborder la question. Je ne rentrerai pas plus dans le détail, M. GETTLIFFE, le Maire et ses collaborateurs en parleront, mais je crois que ce débat devrait être une première pierre posée pour que s'engage dans le temps et de façon pérenne un vrai débat. Il faut absolument que soient mis en place des moyens pour conduire ce débat, et qu'à chaque fois qu'une construction se réalise dans un territoire et notamment dans le 11e arrondissement, il y ait une capacité d'intervention qui aille au delà de la concertation déjà engagée. Cette capacité a été très importante, notamment sur l'opération du boulevard de Charonne, mais il faut encore aller au-delà. L'anecdote dont je parlais, à la suite du concours d'architecture, est révélatrice, pour éviter que soit créé en permanence, et dans le long terme, un cadre de vie pas totalement adapté aux évolutions des besoins de vie des gens. Voilà ce que je voulais dire, je vous remercie de votre attention. »

M. le Maire : « Je vous remercie d'avoir insisté sur ce point. Aménagement urbain, au XXIè siècle ne va pas sans démocratie. C'est-à-dire que le fait de décider d'un projet, sans aucune concertation, dans un huis clos de réunion ou de bureaux, ne peut plus fonctionner, et c'est une bonne chose, car je peux témoigner de combien nous pouvons améliorer les projets quand nous avons ces réunions. Chaque aménagement urbain dans le 11e arrondissement, amène à ce qu'on mette en place un comité de suivi et à ce qu'il y ait une présentation du projet en conseil de quartier. Il y a des dispositifs très réglementés de concertation, avec plusieurs réunions publiques, des lettres d'information, des questionnaires envoyés aux habitants pour chaque opération – ils pouvaient d'ailleurs y répondre sur le site Internet, sans se déplacer et cocher des cases sur un document

papier -. Il ne s'agit pas que la concertation soit motif à retarder des opérations, surtout par rapport à des aménagements que nos concitoyens attendent. La concertation est un temps donné, avec la nécessité à un moment donné que des choix soient faits, après que tout le monde se soit exprimé et après que les projets aient été améliorés autant qu'on le pouvait. Il revient aux élus de faire le choix final, mais je peux témoigner que le choix qu'on est amené à faire ne s'est jamais fait dans les différents dossiers qu'on a eu, à l'encontre d'une opinion majoritaire, soit de la population, soit des instances de démocratie locale qui nous ont accompagnés sur les décisions. Finalement, quand arrive la décision, on est moins amenés à trancher qu'à choisir et finaliser tout un processus démocratique. Je dis cela parce que j'ai parfois l'impression que certains voudraient que la concertation ne s'arrête jamais, parce que ça fait du bien de se voir, de se rencontrer et d'occuper utilement nos soirées. Mais nous sommes redevables du fait qu'il y a « le dire », et à un moment donné, il y a « le faire ».

M. GETTLIFFE : « On a donc une problématique qui cherche à réfléchir autour de ce que peut être un habitat adapté aux évolutions de vie. Evidemment, il y a le souhaitable, il y a l'idéal, mais il y a une situation, des caractéristiques urbanistiques, géographiques, économiques et sociales, qui font le terreau dans lequel on doit construire l'habitat de demain. Je voulais dans un premier temps vous rappeler quelles sont les principales caractéristiques du 11e arrondissement de ce point de vue. C'est l'arrondissement le plus peuplé de Paris, de très loin, puisqu'avec 415 habitants à l'hectare, la population du 11e arrondissement a une densité qui est le double de celle de Paris, qui est à 207 habitants par hectare. Dans certains quartiers du 11e, et notamment le quartier de Belleville, on a une densité qui est la plus importante d'Europe. Nous avons un petit peu plus de 152 000 habitants concentrés dans le 11e arrondissement, soit 7% de la population parisienne. Il faut savoir que la population du 11e arrondissement ré-augmente. C'est une tendance que l'on a pu observer dans tout Paris, et entre 1999 et 2006, le 11e a gagné 3 270 habitants ; cela peut paraître peu, mais c'est une inversion par rapport aux périodes précédentes qui voyaient le 11e arrondissement perdre des habitants. Dans le même temps, l'arrondissement a connu un regain d'emploi, puisqu'on note l'augmentation de 4 000 emplois salariés privés de 2005 à 2008, avec notamment le développement d'activités que vous avez pu constater, qui prennent un petit peu le relais des activités artisanales traditionnelles, avec les métiers de l'image, de la création, de l'économie numérique, de l'architecture, ce genre de métier qui ont aussi la caractéristique de reproduire un peu l'équilibre qui existe dans l'arrondissement entre les activités économiques et la fonction résidentielle. Le 11e arrondissement se caractérise par un équilibre très marqué entre ces fonctions de logement et les activités économiques, et on peut constater que cela pose des défis particuliers quand il s'agit d'aménager des parcelles où on a une imbrication étroite – je pense par exemple à la Cour de l'Industrie, au 37 rue de Montreuil – entre les activités économiques et de logement. Le 11e arrondissement se caractérise également, et on y est très fier et très attachés, par une très grande mixité sociale. Cela veut dire que toutes les catégories sociales habitent l'arrondissement, cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'évolutions, il y a notamment une part croissante des catégories socioprofessionnelles supérieures, et également une part importante, plus élevée que dans Paris, des foyers à bas revenus. Tout cela crée aussi des besoins spécifiques, notamment de logement, dont on doit tenir compte. Le 11e arrondissement est connu pour l'habitat typique « faubourien », construit au milieu du XIXè siècle, ce qui représente une caractéristique urbaine et architecturale majeure, fondamentale. C'est cela qui forme cette grande densité, cette imbrication des différentes parcelles qui vont jusque dans les cœurs d'îlots, où il faut parfois vraiment travailler dans la dentelle pour

aller rénover des logements. Je reviens du 5 bis rue Basfroi où l'on travaillait à restaurer six logements, et cela a mis un an et demi à finir les travaux, dans une copropriété où il a fallu mettre tout le monde d'accord et tenir compte des contraintes d'accessibilité, ce qui est toujours très complexe. La part des constructions récentes est légèrement plus importante dans le 11e que sur Paris. Cela traduit les efforts qui ont été faits, depuis 2001, pour construire des logements, et notamment des logements sociaux. En 2010, la moitié de la production de logements sociaux provenait de constructions neuves. Donc, même quand c'est très compliqué, très dense, avec de la volonté, du savoir faire et des compétences, on arrive malgré tout à construire. Reste que les caractéristiques du logement distinguent encore le 11e arrondissement, puisque le 11e a pour caractéristique d'avoir une taille moyenne des résidences (2,31 pièces) inférieure à la moyenne parisienne. Et surtout, une proportion beaucoup plus importante de logements de type 1 et 2 pièces puisque 64% des logements sont des 1 ou 2 pièces, contre 55 % à Paris. A l'inverse, une part, moindre cette fois-ci, de grands logements. Ces éléments constituent des caractéristiques très lourdes, ce qui crée des besoins particuliers qu'il est important de connaître pour mieux y répondre, ce qui est, évidemment, la préoccupation des élus. Quelles sont les caractéristiques des ménages ? Par exemple, une part de foyers monoparentaux supérieure à la moyenne parisienne, ce qui peut se traduire, concrètement, si on estime que dans le cas d'un parent avec un enfant, chacun à besoin d'une chambre, qu'il faudrait idéalement pouvoir disposer de 3 pièces pour loger ces familles monoparentales. Or, comme on l'a vu, l'essentiel des logements dans l'arrondissement est de 1 ou 2 pièces. C'est pour cela que je me bats beaucoup, avec les architectes, quand on regarde les plans et qu'on discute avec eux, pour augmenter, dans les projets, la part des 3 pièces, quitte à ce que cela réduise la quantité de logements à financer au bout du compte. Mais je préfère perdre 2 ou 3 logements, en termes statistiques – et vous voudrez bien m'en excuser par avance quand il sera l'heure de faire le bilan chiffré à la fin de la mandature-, mais c'est dans l'esprit de mieux répondre aux besoins et de mieux répondre à la composition des foyers telle qu'elle se caractérise dans l'arrondissement. Les revenus bas, j'en ai parlé, sont plus importants dans l'arrondissement, et c'est pour cela, en tenant compte aussi des caractéristiques de revenu des demandeurs de logement social, que l'on essaye de financer des logements sociaux auxquels se rattachent des plafonds de loyer, en adéquation avec les ressources des habitants, ce qui n'a pas toujours été fait –je dirai même qu'avant 2001, c'était plutôt l'inverse qui était fait-, ce qui explique qu'on a, en matière de parc de logement social, un déséquilibre, et une part de logement à plafond de loyer élevé trop élevée par rapport à la demande de logement social dans notre arrondissement. C'est un déséquilibre que l'on essaye de corriger mais cela prend du temps, ce qui peut expliquer pourquoi certains besoins ne sont pas satisfaits. Je voulais également, vous ayant donné je crois assez de chiffres, vous expliquer comment on essaye de répondre à certains besoins qui naissent justement quand les habitants connaissent des évolutions de vie qu'ils n'ont pas forcément toujours anticipé ou souhaité. Dans ces cas là, un bon moyen de répondre à ces trajectoires est de pouvoir proposer des solutions en résidence. Des résidences, il y en a pour tous les âges, même si l'on peut considérer que la crèche et les garderies sont une sorte de résidence pour tout petits enfants, et pour toutes les situations, de la résidence pour personnes âgées –je crois que le 11e arrondissement est le mieux doté en matière de résidences pour personnes âgées, avec 11 résidences-, à l'offre pour les jeunes travailleurs, un peu moins connue, mais qui est très développée, notamment parce qu'on a inauguré deux résidences dans l'arrondissement destinées aux jeunes travailleurs, c'est à dire des jeunes entre 26 et 30 ans, qui ont un travail, souvent un CDI, mais qui, avec les niveaux de salaires qui sont les leurs et avec le niveau des loyers, ont beaucoup de mal à se loger dans le parc privé.

Cette résidence de jeunes travailleurs va leur permettre de commencer leur parcours locatif, et de se préparer, en étant accompagnés, à accéder à un logement autonome. Nous avons d'autres types de résidences : des résidences qui sont destinées à gérer les urgences sociales comme le Palais de la Femme, qui a été rénové tout récemment, d'autres résidences qui ont été inaugurées en 2009, au passage de Ménilmontant ou rue de Montreuil, ont renforcé les capacités d'hébergement et les possibilités de répondre aux besoins qui s'expriment dans leur diversité. Il y a également un projet de maison relais, pour un accueil plus durable de personnes fragiles, qui ne peuvent pas accéder à un logement autonome. On a également un volet très important en ce qui concerne la problématique des hôtels meublés. On a travaillé d'arrache-pied depuis trois ans pour lutter contre l'insalubrité dans les hôtels meublés, on a obtenu deux condamnations d'exploitants d'hôtels meublés dans le 11e et on a obtenu d'exploitants qu'ils réhabilitent leur hôtel. Ces exploitants désirant continuer à exploiter leurs hôtels, on n'était pas en mesure de les en empêcher, mais au moins, on a exigé et obtenu qu'ils les rénovent. Cela a été le cas au 9 rue Moret et cela va être le cas au 195 rue du Faubourg Saint Antoine, et de plus, et là aussi on a essayé d'anticiper sur les besoins qui s'expriment dans l'arrondissement, s'agissant du Faubourg St Antoine, on a fortement insisté, pour ne pas dire lourdement contraint, les exploitants à rentrer dans un conventionnement avec le Centre d'Action Sociale Protestant, et donc non seulement les chambres vont être louées à des tarifs modérés, mais en plus elles vont être destinées à un public identifié, c'est-à-dire les femmes qui sont enceintes et qui connaissent une rupture d'hébergement, entre le moment où elles attendent leur enfant, la naissance à la maternité, et le retour de couche. Très souvent, celles-ci sont obligées de changer de logement, et grâce à ce projet, qui va se situer en face de l'hôpital Saint Antoine, on va permettre à ces femmes de rester dans leur logement avant et après la naissance. Tout cela, ce sont des considérations générales sur l'action de la municipalité, je ne vais pas être trop long, Monsieur le Maire ayant déjà beaucoup dit à quel point la concertation nourrissait les projets d'aménagement. Je voudrais revenir très brièvement sur les trois grands projets d'aménagement de l'arrondissement, car malgré tout, dans un cadre très dense, on a la chance d'avoir trois parcelles qui font l'objet d'un aménagement. Il s'agit donc de la parcelle du 63 boulevard de Charonne, de l'impasse Truillot et de l'Îlot Breguet. Ces trois projets ont des caractéristiques communes. D'abord, ce sont des parcelles d'une superficie très importante, et donc c'est un enjeu beaucoup plus lourd pour l'arrondissement qui en manque cruellement. Ce sont également des parcelles qui sont enclavées, imbriquées, et qui donc sont très complexes à aménager, à la fois sur le plan économique et règlementaire, et du point de vue architectural et urbanistique. Et surtout, et c'est là où c'est intéressant, ce sont des projets d'aménagement globaux, c'est-à-dire qui remplissent plusieurs vocations, et en ce sens, essayent de pérenniser cet équilibre qui caractérise l'arrondissement, entre activités économiques et fonction résidentielle, et cette mixité de population, puisque tous les âges sont représentés. Cette mixité dans l'aménagement, entre équipements, logements sociaux et commerces, a donc pour objectif de pérenniser ces caractéristiques qui font l'arrondissement. On pourrait même dire, et c'est un peu ambitieux, que chaque projet en lui-même pourrait presque résumer l'équilibre de la ville telle qu'on essaye de la construire et de la pérenniser. L'autre caractéristique, et peut-être la plus importante, c'est que ce sont des projets élaborés dans la concertation avec les habitants, les riverains, les associations de quartiers, et ces projets, dans leur définition même et dans leur contenu, ont été fortement inspirés et nourris par toutes ces réunions publiques, par ces questionnaires, par un comité de suivi local, et chaque projet porte ainsi la marque de ses habitants, à travers les besoins qu'ils ont exprimés, les projets qu'ils ont voulu esquisser pour ces parcelles, que ce soit la vocation des équipements

collectifs, que ce soit l'aménagement et la nature des espaces verts, que ce soit même certains projets, je pense à cette trame verte, entre Truillot et Bréguet, qui a vocation, justement, à créer une passerelle entre les différentes parcelles. Je crois que c'est important que l'on réfléchisse ce soir, dans la concertation et dans la participation des citoyens, sur cette façon de faire émerger l'habitat de demain. J'ai l'espoir que, comme cela, nous arriverons à bâtir un espace de vie qui soit conforme aux besoins des habitants, dont on peut penser qu'il pourra vivre avec son temps, et accompagner les évolutions de vie des habitants, qu'elles soient voulues ou subies. En tout cas, on aura un habitat qui sera plus souple, malléable, élastique et adaptable aux évolutions futures. Je rappellerai très brièvement les caractéristiques de chaque projet : En ce qui concerne le 63 boulevard Charonne, on a un petit peu plus de 100 logements locatifs sociaux, une crèche de 66 berceaux, une SAPAV, structure d'accueil pour les personnes adultes vieillissantes, une maison de santé et un commerce en pied d'immeuble sur le boulevard. En ce qui concerne l'îlot Bréguet, sur la parcelle 1, il y aura des commerces et des équipements, sur la parcelle 2 des logements sociaux et des services postaux, et sur la parcelle 3, un jardin, une crèche de 66 berceaux, 50 logements sociaux et des salles de sport. Enfin, sur l'espace Truillot, on aura une crèche, là encore de 66 berceaux, 14 logements sociaux, et un espace vert. »

M. le Maire : « Merci M. GETTLIFFE pour cet exposé qui permet de bien appréhender les problématiques du logement dans le 11e arrondissement. Je laisse la parole à M. MOSBAH afin d'avoir l'éclairage de la Mairie de Paris, et notamment sur tout ce que fait M. MANO avec Bertrand DELANOË depuis maintenant 10 ans. »

M. MOSBAH : « Merci M. le Maire. Je voudrais d'abord excuser M. MANO, Adjoint au Maire de Paris chargé du logement, qui n'a pas pu participer à cette manifestation. La question de l'adaptation se pose sous deux angles différents. Il s'agit tout d'abord d'adapter les logements et les cadres de vie aux différents âges de la vie, mais aussi aux différentes situations socioprofessionnelles. Ensuite, pour adapter les logements aux besoins des personnes âgées et aux personnes en situation de handicap. Je vais vous donner quelques indications sur la politique parisienne menée en la matière. Je voudrais dire d'abord que la Ville de Paris s'efforce de produire des logements adaptés à tous les âges et à toutes les situations, en insistant sur le fait que nous construisons en priorité des logements pour les familles. On vous a rappelé la situation du 11e arrondissement, avec une majorité de logements d'une à 2 pièces : comment faire pour les familles qui sont, dès la naissance du 1er ou du 2ème enfant, en train de partir ? Une des réponses possibles, ce que nous faisons, c'est d'imposer des quotas de grands logements, de 4 pièces et plus, dans tous les programmes de logements sociaux. Nous construisons aussi des logements destinés à différentes catégories. On a parlé des jeunes actifs, on crée effectivement des foyers pour les jeunes, on commence aussi à créer de la colocation dans le parc social ce qui est nouveau à Paris. On crée aussi des résidences pour les chercheurs qui sont en mobilité, notamment les chercheurs internationaux, qui ont besoin de passer un certain temps à Paris. On crée des ateliers logements pour les artistes. On a parlé du 63-69 boulevard de Charonne, qui est un bon exemple de programme dans lesquels seront imbriquées différentes structures, pour différents âges. Je donnerai simplement un exemple supplémentaire : Paris est une ville bien dotée en structure d'hébergement d'urgence, mais il y a des besoins auxquels on répond mal ou trop peu. On a donc lancé un appel à projet avec l'Etat et la Région Ile-de-France, pour des structures innovantes destinées à des gens qui ne trouvent pas leur place ailleurs, et j'aimerais vous citer l'exemple d'un projet qui devrait voir le

jour dans le 11e, au 6 rue Saint-Maur, qui est celui de l'association « Vivre ». C'est un projet qui est dédié à des sortants d'hôpitaux psychiatriques, notamment des jeunes en réinsertion qui souffrent d'un handicap. C'est un projet qui sera mis en réseau avec d'autres structures, d'autres dispositifs, qui prévoit des activités de jour, des chantiers d'insertion, et je souhaite que nous arrivions à le faire naître dans les meilleurs délais possibles ici. J'ai choisi cet exemple, car la place du vieillissement et du handicap est majeure dans cette problématique de l'adaptation. Elle n'est pas la seule, mais elle est très présente. Et je voudrais vous dire que lorsque l'on parle de logement pour les personnes âgées ou les personnes souffrant de handicap, il faut avoir en tête qu'on part de loin, on part de loin dans le parc social, même si on progresse, car cela fait peu de temps qu'on est en mesure de pratiquer une politique systématique avec tous les bailleurs sociaux qui disposent d'un patrimoine à Paris. Et être systématique, ça veut dire les aider à trouver des financements pour faire les travaux indispensables comme dans les salles de bain et rendre les immeubles accessibles à toutes les différentes situations. On les aide donc à solliciter des financements, via des exonérations de taxe par exemple, et ça c'est quelque chose qu'on a mis en place et qui fonctionne aujourd'hui. Etre systématique veut aussi dire s'assurer que chez tous les bailleurs sociaux, il y a un référent qui va nous permettre de traiter toutes les demandes de manière aussi homogène et aussi équitable que possible et également recenser le patrimoine accessible, le patrimoine adapté ou le patrimoine adaptable, à Paris. Ce recensement n'est pas tout à fait terminé, mais on parle de centaines de milliers de logements. On a des chiffres aujourd'hui, je peux vous en donner quelques uns : 26% des logements sont accessibles aux personnes en fauteuil, 39% des logements sont accessibles aux personnes marchant avec canne, et 35% des logements sont, malheureusement, inaccessibles, plus particulièrement dans le centre historique de Paris, et je pense au 6e arrondissement qui compte 94% de logements qui restent inaccessibles, et qui risquent d'ailleurs de ne jamais le devenir compte-tenu des contraintes patrimoniales des bâtiments. On fait avec ces situations, c'est compliqué, mais on a aujourd'hui une cartographie et des actions systématiques sur tout ce patrimoine parisien. Je voudrais dire un mot sur une difficulté majeure à laquelle on est confronté, le taux de rotation des logements qui est extrêmement faible, inférieur à 4%, et c'est une difficulté, parce que si nous avions plus de logements qui se libéraient au fil du temps, il serait beaucoup plus aisé de proposer aux personnes âgées, qui vivent dans un appartement trop grand pour elles, un logement plus petit mais plus accessible. Il serait plus facile de proposer aux familles qui s'agrandissent un logement plus grand. Or il est extrêmement difficile de le faire compte-tenu de ce très faible taux de rotation. Mais ce n'est encore rien comparé au parc privé, pour lequel je dirais que presque tout reste à faire. Mais, là aussi, on commence à avoir une petite idée de l'ampleur de l'enjeu. On a un rapport, réalisé en 2009, qui nous donne l'estimation du nombre de gens qu'il nous serait utile d'aider. Et on compte à peu près 190 000 logements parisiens, dans lesquels on a environ 150 000 propriétaires qui occupent leur logement, 114 000 locataires qui sont des personnes âgées à faible ressources, et 25 000 personnes en situation de handicap. Je voudrais souligner la proportion de locataires qui vivent dans un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins, et, comme ils sont locataires, ces gens ne savent pas, n'osent pas faire des démarches, ils craignent que leur propriétaire ne s'y oppose, et c'est d'autant plus regrettable que la réglementation autorise à les aider financièrement à faire des travaux. On a un opérateur qui peut les aider à faire ces travaux. Je pense qu'on a un phénomène d'autocensure en la matière, et un problème de mentalité à changer sur ce point. Dernière remarque sur le parc privé, on a constaté que le nombre de demandeurs de logements sociaux dans le parc privé, pour les plus de 63 ans, augmente, et augmente plus vite que la moyenne, ce qui veut dire qu'il y a de plus en plus de gens

qui ne se sentent pas bien dans leur logement. Il s'agit d'un problème que les élus du 11e ont bien identifié, et auquel ils s'efforcent de trouver des réponses innovantes, parce qu'on l'a dit tout au long des interventions, il faut savoir innover, casser certaines barrières, trouver des réponses adaptées, et en même temps montrer qu'il faut être méthodique, persévérant, car c'est un travail qui se réalise dans la durée et il faut que les mentalités évoluent. »

M. le Maire : « Merci M. MOSBAH. Je pense que toutes les interventions ont été assez complémentaires, elles ont permis d'avoir une information complète, et à partir de là, c'est le bon moment évidemment d'avoir un échange, et que vous puissiez être amenés, les uns et les autres, à poser vos questions. J'ouvre le débat. »

Un intervenant: « J'ai une question, il y a actuellement dans le 11e arrondissement le siège de la société du Grand Paris. Dans le projet loi, il y a 70 000 logements par an dans toute l'île de France, et il y a un outil d'aménagement du territoire qui est le contrat de développement territorial. Je voudrais savoir si dans le 11e il y a aura des projets de contrat du développement territorial au sens du projet du Grand Paris. »

Un intervenant : « J'ai entendu tout l'aspect positif de ce qui a été fait. Ce n'est pas évident de mener deux grand thèmes différents, mais il y a beaucoup de logements disponibles, peut-être moins dans le 11e, mais qui sont dans Paris, qui sont de l'investissement financier pur. Quel est l'aspect répression que vous comptez mener sur cette partie là ? Je sais bien qu'il s'agit de deux choses très différentes, qu'on ne peut pas être sur tous les fronts. Est-ce que vous l'avez travaillé ? Est-ce que ça viendra après ? »

M. le Maire : « C'est une vraie question que le problème des logements vides. J'en ai souvent entendu parler, certains demandant d'ailleurs une loi de réquisition. »

M. BOUVILLE, Association Antigone: « J'aurais aimé une précision sur les mentalités à changer concernant les locataires. J'aimerais plus de précision sur cela, ça m'intéresse, étant locataire. Et puis, un des problèmes handicapant du logement parisien, c'est le manque d'ascenseurs, le manque de place pour faire des cages d'ascenseur, vu l'étroitesse des cages d'escalier. Est-ce qu'il y a des projets techniques, une réflexion technique sur les possibilités, dans les cours intérieures, de mettre des ascenseurs ? Est-ce qu'il y a une réflexion qui permettrait de diffuser ça aux propriétaires, aux gens qui auraient envie d'améliorer les choses, car je pense que ça améliorerait beaucoup la question de l'habitat. »

M. le Maire : « Il n'y a pas un problème de mentalité des locataires en tant que tel. »

Un intervenant de l'Association des Riverains du Bas-Belleville : « Il a été plusieurs fois question ce soir du 11e arrondissement dans sa globalité, et un peu des particularités de certaines zones, notamment la zone de Belleville, et c'est vrai que le 11e est très hétérogène dans ces quartiers. Belleville est à cheval sur quatre arrondissements. Qu'est ce qui est mis en place par les mairies pour traiter des problèmes assez ponctuels, en rapport avec les habitudes des habitants, les besoins des habitants, qui ne sont pas les mêmes partout dans un même arrondissement. »

M. le Maire : « C'est très clair, on vous dira ce qui se passe dans ce quartier qui est un quartier « politique de la ville », dit Fontaine au Roi. »

Un intervenant : « J'habite un groupe d'immeubles qui devait faire partie de la réhabilitation. Et au dernier moment, une association s'est formée contre le projet. Or beaucoup ont besoin de travaux et attendent cette réhabilitation. On voulait savoir si ça va se faire, parce que ça a été refusé par l'ensemble des locataires. »

M. le Maire : « Vous parlez d'une adresse précise ? »

Un intervenant : « Oui, le groupe d'immeuble Laurent / Roquette. »

M. le Maire : « Oui, je connais le dossier par cœur, effectivement, et on verra justement les effets parfois pervers de la démocratie. »

Mme FAURE : « Je suis habitante du 11e arrondissement. Je voulais parler des gens qui se retrouvent, par exemple, dans un logement social de 4 pièces, et, une fois les enfants partis, le mari décédé, la femme souhaiterait de tout cœur se retrouver dans un 2 pièces qui lui suffirait largement. Mais cette personne n'a pas du tout intérêt à le faire, car, étant donné qu'elle serait nouvelle locataire, elle paierait plus cher dans son 2 pièces que dans son 4 pièces qu'elle a depuis 20 ans. Je ne sais pas si au point de vu des logements sociaux, cela a évolué. »

M. le Maire : « C'est une très bonne question Mme FAURE. C'est toute la problématique de l'échange, de la possibilité de faire bouger le peuplement, le mot est barbare, de l'habitat social. »

Mme ROY : « Des opérations de construction, tant privées que publiques ou parapubliques se réalisent chaque année dans le 11e arrondissement. Elles doivent certes respecter les règles d'urbanisme et de construction, notamment à travers les procédures de permis de construire, mais pratiquement aucune disposition n'oblige les constructeurs à engager un dialogue avec les élus et la population en vue de recueillir les besoins et proposer des solutions concrètes qui permettent d'aller vers un habitat adapté à l'évolution de la vie. Monsieur le Maire, envisagez-vous d'engager votre municipalité, concrètement, et dans la durée, pour que soit mis en place un dispositif qui permettra de faire évoluer les pratiques de conception et de construction pour toutes les réalisations de logement programmées dans le 11e, bien entendu en partenariat avec la Mairie de Paris et le soutien de l'Adjoint au Maire de Paris en charge du logement. »

Mme RONDIN, Association L'ETAPE : « Nous gérons deux foyers de jeunes travailleurs sur Paris, un dans le 13e et un dans le 11e. Il y a aussi la problématique du logement pour les jeunes. On a beaucoup de demandes et peu de réponses. Dans un premier temps, il y a des cohabitations, le premier emploi, et ils ne trouvent pas de logement dans le parc privé, parce que les loyers sont trop chers et les propriétaires sont un peu peureux face à une population jeune. On est aussi confronté aujourd'hui à la sortie des foyers de jeunes travailleurs, c'est à dire que les foyers sont là, on manque de place, on voudrait que des foyers se créent, mais que fait-on au bout de 2 ans, 3 ans, des jeunes qui ont stabilisé leur emploi, et qui n'ont toujours pas les moyens de s'offrir un logement dans le parc privé ? Je sais que la solution n'est pas évidente, mais c'est un vrai problème. »

Mme NEVEU : « J'ai remarqué que les réponses que vous donnez sont surtout en termes d'échange de surfaces, et nous, à la commission, avons plutôt réfléchi en terme d'adaptabilité du logement. Il semble effectivement que les personnes qui sont dans un logement ne souhaitent pas en changer. On a participé, dans le cadre de l'ASPP, aux Journées de la Solidarité, et il nous a été mentionné que même les personnes sans domicile fixe qui sont intégrées dans leur quartier, ne souhaitent pas en sortir. Nous y avons donc réfléchi, à l'intérieur de la commission. C'est donc l'adaptabilité du logement plutôt qu'un échange en termes de surface. Aujourd'hui, nous avons un premier débat sur les conditions à remplir pour aller, dans notre arrondissement, vers un habitat adapté aux évolutions de la vie. Cet objectif ne pourra pas être atteint si on ne développe pas un large engagement collectif animé par une volonté politique commune. Alors Monsieur le Maire, pour concrétiser cet engagement, quelles dispositions comptez-vous mettre en œuvre pour que l'équipe municipale anime une réflexion pérenne sur ce sujet, que des structures soient mises en place afin de réunir toutes les instances de démocratie locale, les habitants et les professionnels intéressés, et que des réflexions expérimentales permettent de vérifier, dans le 11e, le bien fondé des réflexions et des propositions ? »

M. BARBERO : « Je souhaiterais juste avoir un complément sur la question qui était posée par Monsieur, en ce qui concerne les raisons pour lesquelles il y a des logements vacants. A savoir, est-ce que ce sont les entreprises, est-ce que c'est une question de salubrité, ou d'autres raisons ? »

M. OFFENOIS de l'AGECA : « J'aurais voulu savoir s'il était possible ou concevable, au regard de la loi 48 sur les logements vacants - j'ai vu dans la synthèse qui a été faite pour la réunion de ce soir qu'il y avait quelques logements vacants encore , même dans le 11e,- qu'il y ait des dispositifs analogues, dans un premier temps, et de pouvoir peut-être profiter de ces logements là, pour lancer une sorte de programmation d'adaptabilité du logement. »

Mme BOURCART: « Je voudrais pouvoir appuyer la question de Madame sur le logement des jeunes. Effectivement, il y a des réponses en foyer, en résidence universitaire, dans des lieux d'insertion, mais c'est vrai que ce sont des solutions temporaires. Il y a une autre question, c'est non seulement quand ils souhaitent quitter leurs parents, mais quand ils veulent se mettre en couple, c'est pratiquement impossible pour les jeunes. Tout le monde n'est pas étudiant, il y a un certain nombre de jeunes qui travaillent mais dont les revenus sont insuffisants pour le privé à Paris. Effectivement, on a gagné de la population, mais au risque de perdre notre potentiel de jeunesse si on n'a pas une action qui soit ciblée en direction des populations jeunes, notamment dans les quartiers populaires. »

Mme MEDOU : « Je fais partie du conseil de quartier Alexandre Dumas / Nation, je suis animatrice, et j'interviens par rapport à ce que vous avez soulevé Mme BOURCART. Je considère qu'on peut être étudiant et travailler, et être en famille aussi. »

Mme ERRECART : « Je trouve que ce que vous dites est très important, à savoir qu'il faut que la démocratie s'empare mieux de ces sujets. Je me pose toujours la question du périmètre des gens qu'on consulte, qui n'est pas si simple. Si vous consultez les gens de l'immeuble d'en face, vous n'aurez pas forcément la même réponse que si vous consultez tout un quartier. Je trouve que c'est

un vrai sujet dans la démocratie sociale en général, comment on consulte et qui on consulte. On l'a déjà vu sur d'autres sujets, comme les jeux de ballon sur un square –je me souviens d'une consultation où tous les riverains autour du square avaient répondu négativement, évidemment, ne se préoccupant pas du fait que les ados dussent jouer quelque part. Je crois que ces questions de démocratie sociale impliquent qu'on ait une vraie réflexion sur les modalités et les périmètres de consultation. »

Un intervenant : « C'est ma première réunion au CICA, j'ai bien apprécié le sujet. Je suis un nouveau membre de la FMH, je travaille en bénévolat avec la FMH, rue Merlin. Actuellement, on est confronté à des demandes de logements adaptés aux personnes handicapés – car nous nous occupons des personnes avec un handicap. On est submergés par ce problème, et on aimerait bien avoir une concertation avec vous. Pourriez-vous nous indiquer quels seront vos futurs projets concernant les constructions pour les espaces de vie pour cette catégorie de personnes, malades et handicapés ? Concernant la parcelle du 63 et du 69, avez-vous déjà prévu des logements adaptés dans ce sens ? »

Mme COHEN : « Juste une remarque, qui m'a été inspirée par ce qu'a dit Mme ERRECART tout à l'heure, à propos du périmètre des gens que l'on consulte. Pour l'aménagement de l'îlot Bréguet, et concernant le choix des scénarios, les locataires des logements sociaux n'ont jamais été consultés en tant que tel. Seuls les propriétaires ont été convoqués par la mairie, via le syndic de copropriété. Les locataires des logements sociaux n'ont jamais été consultés alors qu'ils seront concernés en premier par les logements qui vont être construits. C'est une remarque qu'on a fait remonter à M. VAUGLIN quand on a fait la visite à l'intérieur de la villa Marcès, je vous en fais donc part. »

M. le Maire : « Concernant l'observation de Mme COHEN, quand il s'agit, par exemple, comme c'est prévu dans le PLU, de transformer la villa Marcès en voie publique – c'est à dire de la sortir de son statut actuel de voie privée –, on a l'objectif très ambitieux d'avoir une unanimité des copropriétaires pour que cette voie devienne publique et on est effectivement amené à solliciter les syndics de copropriété avec le fait que, s'il n'y a pas unanimité, à ce moment là la Ville a une procédure qui s'appelle une DUP, et qui permet, au nom de l'utilité publique, d'amener à ce que cette voie tombe dans le domaine public. Surtout que la villa Marcès aura l'intérêt, à partir de la rue Popincourt, de se prolonger, de finir en « t », pour permettre une jonction avec la rue Bréguet, d'un côté, et la rue du Chemin Vert de l'autre. Par contre, lorsqu'on envoie des questionnaires comme on l'a fait sur Truillot, sur le boulevard Charonne, sur Bréguet aussi -, c'est par boîtes aux lettres. Tous les habitants, quel que soit leur statut, locataire ou propriétaire, reçoivent ce questionnaire, et comme il est mis en ligne sur le site de la mairie, normalement tous les habitants peuvent y répondre. On est donc amené, en termes d'aménagements, à ne pas faire de tri entre locataires et propriétaires. On parle avant tout aménagement, habitat, accessibilité à l'habitat, toutes ces problématiques concernant les problèmes de logement. Ce sont des problématiques très difficiles à aborder, parce que les personnes qu'on sollicite pour aborder ces problématiques sont souvent elles-mêmes confrontées à des situations individuelles compliquées, sont elles-mêmes demandeuses de logement. Moi-même, ainsi que M. GETTLIFFE, comme vous l'imaginez, nous sommes terriblement sollicités, avec 7 300 demandeurs de logements dans le 11e arrondissement, malgré nos efforts 11% de logements sociaux, et 40 à 60 attributions de logements sociaux par an, faits par la commission d'attribution –dans laquelle, est-il besoin de le rappeler, je ne siège pas, si bien que je

n'ai aucune connaissance de ce que fait cette commission- qui réunit des élus de la majorité et de l'opposition, des personnalités qualifiées, des représentants associatifs. D'ailleurs, j'appelle cela une commission d'attribution, mais je devrais plutôt parler d'une commission de désignation des candidats, qui sont proposés aux bailleurs sociaux, avec un classement. M. GETTLIFFE me dit aussi qu'il y a des représentants d'institutions et d'associations travaillant dans le domaine de la solidarité. Je suis sollicité par des gens qui espèrent, en portant à ma connaissance leur situation, que je vais pouvoir très directement intervenir. La transparence, qui apparaît depuis que M. DELANOË est élu, c'est à dire depuis 11 ans, fait que les élus ne sont pas amenés à intervenir dans ces procédures de désignation, ce qui est une très bonne chose. Je le rappelle, car je pense qu'il n'est pas inutile de le faire. A partir de là, un certain nombre de problèmes ont été posés. J'aimerais bien que M. GETTLIFFE et M. MOSBAH puissent y répondre. On est souvent interpellé sur le problème des logements vides. A telle adresse, à tel étage, l'appartement et les volets sont fermés, les gens ont déménagés, ou alors savent que tel occupant va partir, et voudraient se voir attribuer le logement. Une très bonne question a été posée sur les échanges de logement et sur le fait de vouloir avoir un logement plus petit, qu'on pourrait croire moins cher alors que c'est le contraire. C'est toute la problématique des échanges de logement, sur lequel nous sommes amenés à solliciter fortement les bailleurs sociaux, tout en sachant que le taux de rotation est d'un peu moins de 4% par an dans le parc de logement sociaux. C'est un parc vieillissant, en termes non péjoratif, mais c'est-à-dire que l'on vieillit dans le logement social. Ce n'est absolument pas ce qui se passait dans les années 50 ou 60, où le logement social était une étape vers le logement privé, qu'on reste locataire ou qu'on accède à la propriété. Aujourd'hui, vu la pression immobilière, on rentre dans un logement social, et l'objectif est d'y rester jusqu'à la fin de ses jours. Cela amène à bouleverser totalement l'appréhension de ces questions. Une bonne question a été posée sur l'ensemble immobilier rue Auguste Laurent / rue de la Roquette, pour lequel Paris Habitat, qui en est le gestionnaire, avait un projet très ambitieux, pour lequel nous avions été consulté en tant que mairie, de rénovation de ce groupe immobilier en brique rouge, assez ancien, avec tous les problèmes qui existent en terme d'isolation, de commodité, etc. Un projet très ambitieux, qui aurait permis de faire baisser très fortement les charges. Paris Habitat a mené la concertation, a présenté le projet, a fait voter les locataires, qui ont refusé ce projet, de mémoire à 70 %, parce que, je pense, pour beaucoup d'entre eux, compte-tenu peut-être de leur âge, cela changeait leurs habitudes, avec temporairement la nuisance des travaux ; et pourtant le projet aurait été une amélioration incontestable de la condition de vie. Avec une opposition de 70 %, à mon grand regret, Paris Habitat a abandonné ce projet de rénovation de cet ensemble immobilier Laurent / Roquette. C'est là, comme je le disais tout à l'heure, les effets pervers de la démocratie, qui peut aller à l'encontre des projets. Il ne s'agit pas de faire le bien des gens contre eux, donc Paris Habitat a remis dans ses cartons ce projet d'aménagement, qui concernait les parties communes, le parking et tout un projet de végétalisation. C'est dommage, mais il en a été décidé ainsi par une majorité très nette de locataires. Je vois que M. VAUGLIN nous a rejoint pour répondre aux questions, et éventuellement, on fera appel à lui pour certains aspects, puisque nous avons été interrogés sur nombre de projets d'aménagements en tant que tels. »

M. GETTLIFFE : Beaucoup d'interventions ont porté sur les logements vacants. On entend beaucoup dire qu'il y a énormément de logements vacants, il y a des opérations emblématiques qui ont permis à chacun de prendre connaissance du phénomène. La question qui peut se poser, c'est : est-ce véritablement un vecteur de production de logements sociaux ? Dans le 11e arrondissement,

on nous dit qu'il y aurait 16 % de logements vacants dans le quartier du bas-Belleville. Il est vrai que c'est un chiffre important. Comme il y a beaucoup de demandeurs de logements qui se sont inscrits et qui vivent dans le bas-Belleville, ce serait intéressant de réussir à repérer ces logements vacants et à les capter d'une manière ou d'une autre, pour qu'ils ne soient plus vacants. Ce serait d'autant plus intéressant que la Ville de Paris a mis en place un dispositif qui s'appelle « Louez Solidaire », destiné aux propriétaires de logements, vacants ou non. On peut penser que les propriétaires de logements vacants seraient intéressés par un dispositif comme celui-ci, puisque c'est un dispositif qui permet de bénéficier de réductions fiscales en contrepartie d'un loyer plafonné, mais plafonné à des niveaux néanmoins assez élevés – autour de 18 euros le m² -, et avec la garantie de percevoir ses loyers et de récupérer son logement quand on le souhaite. En réalité, dans le cas de « Louez Solidaire », le bailleur loue à une association, et c'est cette association qui a la responsabilité de payer le loyer. Avec les services de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, avec les responsables de l'équipe de développement local, qui est installée dans le secteur de politique de la ville « Fontaine au Roi », j'ai voulu qu'on essaye de repérer ces logements vacants. C'est très compliqué, parce qu'en réalité on ne peut les appréhender qu'à travers un fichier fiscal de contribuables qui payent la taxe sur les logements vacants. Bercy n'aime pas trop que l'on mette le nez dans ses fichiers, ce qui peut se comprendre, EDF refuse de nous donner la moindre information à partir de ses compteurs et de ses abonnements. Les équipes de développement local ont donc pris « leurs meilleurs souliers » et sont allés frapper à la porte des adresses, des immeubles, où l'on savait qu'il y avait des logements présumés vacants. On va donc essayer de retrouver les propriétaires, leurs parler de « Louez Solidaire », et comme cela capter les logements vacants. C'est à confirmer, mais un premier retour d'expérience de ces visites de terrain montre qu'en réalité les logements qui sont censés être vacants, c'est-à-dire pour lesquels le propriétaire paye la taxe sur les logements vacants, sont occupés. Et on se demande – ce n'est qu'une hypothèse -, si les propriétaires ne préfèrent pas payer la taxe sur les logements vacants pour ne pas avoir à déclarer les loyers, ce qui peut paraître logique d'un point de vue financier, pas civique, mais logique. On se dit que, non seulement ce n'est pas bien, mais qu'en plus les logements censés être vacants sont occupés. Tout cela pour dire que je ne suis pas convaincu – même si l'on va continuer de chercher des solutions – que les logements vacants soient vraiment vacants, et que ce soit un vrai gisement de production de logements. D'autant que même s'ils sont vacants, ils peuvent l'être parfois pour de « bonnes raisons » : succession qui a du mal à se résoudre, des travaux que l'on n'arrive pas à financer, ou tout simplement une vacance entre deux locataires. C'est un sujet que l'on essaye donc de traiter, notamment dans le cadre du bas-Belleville, où on sait qu'on a beaucoup de logements vacants, et une proportion importante de demandeurs de logements. Cependant, le gisement a l'air d'être beaucoup moins prometteur que ce que l'on peut penser. Alors peut-on être plus répressif ? C'est une question qui a été posée. Plus répressif en matière de logements vacants, de logements insalubres. Je vais le rappeler, car on en est plutôt satisfait : deux exploitants d'hôtels meublés ont été condamné par la justice. Il apparaît évident d'obtenir la condamnation d'un exploitant qui se comporte mal. En réalité, c'est très compliqué à obtenir. Il faut notamment arriver à réunir des preuves matérielles. Pour cela, il faut mettre la personne qui peut les fournir à l'abri, parce que les gens qui vivent dans les hôtels meublés sont déjà très vulnérables. On a affaire à des exploitants qui ont parfois des mœurs un peu rudes. Donc, il faut s'assurer que la personne qui va apporter les preuves ne sera pas menacée ou ne fera pas l'objet de mesures de rétorsion. C'est donc très compliqué. On a obtenu deux condamnations, et si on a les moyens d'en obtenir d'autres, on ne s'en privera pas. Le monde des exploitants d'hôtels

meublés est un petit monde, ils se parlent entre eux, et ont compris que ça « chauffait pour leur matricule ». J'ai donc le sentiment que depuis ces condamnations, ils se montrent plus discrets. On peut également être répressif sur d'autres aspects, on essaye de l'être également en ce qui concerne les périls ou encore l'insalubrité dans les copropriétés. Il ne s'agit sans doute pas de la solution ultime. Quand la ville dispose d'outils répressifs, mais développe en même temps des moyens d'accompagnement, notamment dans le cadre de copropriété, où parfois ce n'est pas seulement un manque de volonté, mais ça peut-être l'impossibilité de financer les travaux qui freine. Quand la ville avance sur ses deux pieds, volet répressif, mais plus comme une menace, et démarche d'accompagnement et de financement pour aider les copropriétaires à sortir de l'insalubrité, on se rend compte qu'on a alors des progrès réels et rapides. Le volet répressif est utile, moins pour sa vertu quand il est mis en œuvre que comme la menace qui permet aux personnes concernées d'agir. Pour l'OPAH Belleville, je vais passer la parole à M. MOSBAH. »

M. MOSBAH : « Un mot supplémentaire sur les logements vacants. Le Maire de Paris, dans les cas les plus criants où l'on savait qu'un propriétaire négligeait de laisser un immeuble vide, à l'abandon, sans projet, sans volonté de rien faire, le Maire de Paris a demandé la réquisition, un acte que seul le Préfet peut assumer, et nous ne l'avons pas obtenu. Je pense notamment au 69 rue de Sèvres, qui est un cas scandaleux, rendu célèbre par son occupation par des jeunes. Pour la petite histoire, un Haut Commissaire aux solidarités actives du gouvernement était venu sur place, et nous avait dit au coin de l'oreille : « Je suis d'accord, il faudrait réquisitionner, mais là haut, on ne veut pas ». Alors, oui, dans certains cas, mais dans certains cas seulement, il faut utiliser le bâton. Sur le grand Belleville, on lance une étude de faisabilité pour une nouvelle OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), qui va porter sur 4 arrondissements autour de la place de Belleville – 10e, 11e, 20e 19e – parce qu'il y a encore des immeubles en mauvais état et qu'il faut aider les propriétaires à rénover leur bien. Concernant la question sur le contrat de développement territorial et le Grand Paris, le gouvernement a lancé le chiffre de 70 000 logements, mais pour autant que je sache, ce sont des logements qu'il est prévu de construire autour des pôles, autour des gares, du grand 8, du réseau de transport. L'A14, ne passe pas dans le 11e, je crois donc que nous ne sommes pas concernés par ce projet de Grand Paris ici. Concernant les mutations, sujet compliqué, on a réuni les principaux bailleurs parisiens qui ont signé une charte afin de faciliter les mutations des gens à l'intérieur de leur parc. Cela fonctionne, on en fait plusieurs centaines par an, mais, vous avez vu, on est dans un embouteillage complet : 7 300 demandeurs dans le 11e, 123 000 à Paris, y compris les demandeurs de banlieue avec un taux de rotation très faible : toutes ces contraintes font qu'on est en plein embouteillage et qu'il est difficile de trouver « chaussure à son pied ». Ce qu'on s'efforce de faire, pour les gens qui habitent un logement trop grand pour eux, c'est qu'au moins le bailleur leur propose un logement qui ne soit pas plus cher. Il ne peut proposer un 2 pièces en l'échange d'un 4 pièces que s'il est au même tarif ou, si le logement plus petit est plus cher, le bailleur doit baisser le tarif, ce qui n'est pas facile à faire mais c'est ce qu'on demande aux bailleurs sociaux. On s'efforce aussi de favoriser les mutations entre les contingents mais le logement social est une affaire compliquée, il peut y avoir plusieurs contingents dans le même immeuble : il y a le contingent du Maire de Paris, le contingent de la Préfecture ; ce sont des institutions qui ont chacune leurs objectifs. On s'efforce de faciliter le passage de l'un à l'autre contingent mais nous n'avons pas le droit de regard sur les logements de la Préfecture. Je reconnais qu'il reste encore des progrès à faire sur cette voie. »

M. GETTLIFFE : « Je peux peut-être répondre sur la fluidité du parcours locatif. On a un certain nombre de résidences, notamment pour jeunes travailleurs, où le séjour est temporaire. Il faut que la personne arrivée au bout de son séjour puisse trouver une solution dans le logement autonome – pas forcément, mais souvent, dans le logement social. C'est un peu la même problématique que les mobilités, sauf que le raisonnement, c'est de se dire que si l'on arrive à trouver une solution pour un jeune travailleur qui doit quitter la résidence pour jeunes travailleurs, on va libérer une place en résidence, et un autre jeune va pouvoir en bénéficier. Donc une seule décision va pouvoir résoudre deux situations. Ces parcours de fluidité, c'est ce que j'essaye de faire avec les différents partenaires de l'arrondissement, que ce soit les associations qui gèrent des logements passerelles, ou bien les gestionnaires de résidences, les résidences pour jeunes travailleurs ou bien les centres d'hébergement. C'est vrai que c'est un partenariat qu'on essaye de mettre en œuvre dans un contexte d'extrême pénurie, mais on arrive à résoudre comme ça certaines situations, et on essaye, quand on le peut, de faire « d'une pierre deux coups ».

M. le Maire : « Je voulais répondre aux questions de Mme ROY et de Mme NEVEU. Sur le fait que l'équipe municipale anime une réflexion pérenne sur le sujet et que des structures soient mises en place afin de réunir toutes les instances de démocratie locale, les habitants et les professionnels intéressés, que des actions expérimentales permettent de vérifier dans le 11e le bien fondé des réflexions et propositions ; on est amenés assez régulièrement à évoquer ces problématiques. J'évoquais les Assises de la Solidarité, la Journée de la Solidarité pour les publics les plus précarisés et les moins favorisés par rapport à toute la problématique de l'hébergement d'urgence. M. GETTLIFFE lui-même organise régulièrement en mairie, avec les bailleurs sociaux et d'autres, des réunions, donc il y a une multiplicité d'initiatives. Si j'ai bien compris ce que demandais Mme NEVEU, c'est qu'il y ait une structure permanente qui permette d'associer élus, responsables associatifs, instances de démocratie locale, pour réfléchir un peu à ces problématiques. Je prends en compte la question, et je demande à M. GETTLIFFE de voir comment on peut formaliser tout ça. Vous me connaissez, je ne veux pas créer des structures pour me donner bonne conscience et pour faire parler les gens ; j'ai le souci, comme vous, à ce que cela se concrétise, et permette non seulement de nourrir la réflexion, mais aussi de faire émerger de bonnes propositions. En tout cas, la proposition de Mme NEVEU est prise en compte « dans les tuyaux » de l'action municipale. M. VAUGLIN, cela concerne un peu le logement privé. Pouvez-vous expliquer comment on gère les permis de construire. J'ai parlé des 800 m², des 25% de logements sociaux, ce serait bien que vous rappeliez un peu notre action et votre vigilance dans ce domaine. »

M. VAUGLIN : « Sur la question de Mme ROY, à savoir est-ce que l'on peut travailler avec les porteurs de projets tant privés que publics, pour aller vers un habitat adapté aux évolutions de vie. Il faut en l'occurrence bien distinguer ce qui est privé de ce qui est public. Il peut y avoir une partie d'opération publique dans une opération privée – à partir du moment où on atteint les 800 m², il y a 25% qui sont alloués au logement social et donc là, on est dans les règles. Dans ce cas, toutes les questions liées à l'accessibilité, au respect de toutes les normes, sont évidemment mises sur la table, envisagées, traitées. On ne fait pas d'opérations qui ne répondent pas à ces besoins là, sauf exception. Mais ces exceptions sont vraiment rares, typiquement dans la rénovation d'un immeuble tiroir qui est très étroit et dans lequel on ne peut pas, physiquement, installer d'ascenseur. Dans ce cas, il va y avoir soit une dérogation, soit on va essayer de mettre en place un dispositif qui permette de faire en sorte qu'on ait une accessibilité jusqu'au 3ème étage, et ensuite en duplex, par

exemple. De tels montages permettent de faire rentrer « au chausse pied » les opérations un peu compliquées. Tout cela, c'est dans le public. La demande ici traitée est émise dans le public. Dans le privé, c'est beaucoup plus compliqué. Il y a évidemment un certain nombre de réglementations qui s'appliquent, mais ces réglementations sont bien inférieures à ce qui est demandé, à ce qu'on voudrait, et à ce qu'on fait dans le public. En l'occurrence, après, c'est de la négociation, qui porte sur ces questions là, mais pas seulement, concernant aussi les questions environnementales, énergétiques, d'insertion paysagère –sujet important dans une ville très dense -, tout un ensemble de choses dont on discute. Et je dois dire, autant sur ces questions d'accessibilité que sur les questions environnementales, on a des profils de porteurs de projets assez contrastés. Certains n'avaient pas pensé, ou n'étaient pas dans la démarche, mais à partir du moment où on regarde le permis, et où on met en évidence des points qui, s'ils ne sont pas pris en compte, risquent de poser problème, dans ce cas là, ils y vont. Mais ce n'est pas le cas pour tous, notamment pour ce qui est de la promotion « bête et méchante », et dans ce cas l'objectif est la seule rentabilité. Ils font leurs propres calculs, et il ne sert alors à rien d'appeler à leur bonne volonté. On peut demander de faire acte de pédagogie mais ça ne prend pas. Dans ce cas on essaye de jouer le rapport de force le plus loin possible, et ce rapport de force, est ce qui nous permet de faire la réglementation. Ces promoteurs connaissent très bien la réglementation, donc lorsqu'on essaye d'y aller au bluff, ils connaissent leurs obligations et savent à quoi s'en tenir. Des blocages se produisent donc parfois. Ces promoteurs ayant le droit pour eux, on est obligé de lâcher à un moment. Tout cela pour dire que c'est une préoccupation qui est dans notre esprit, et on essaye de faire avancer les choses dès qu'on le peut. Pour aller plus loin, il faut parfois faire bouger la loi, c'est la solution ultime. »

M. le Maire : « La question sur les ascenseurs dans les logements anciens n'a pas encore été traitée. »

M. MOSBAH : « Nous sommes tous un peu gênés car il s'agit du privé. Quand les gens le veulent, ils le font progressivement, vous l'avez tous vu. Encore faut-il que la configuration des lieux s'y prête, et la majeure partie du bâti du 11e arrondissement est constituée d'immeubles anciens, de type faubourien, dans lesquels les parties communes assez exiguës qui se prêtent mal à l'installation d'ascenseurs. Si les contraintes techniques sont là, que les gens n'ont pas les moyens et ne veulent pas faire, en tant que collectivité nous n'avons pas le pouvoir de leur imposer quoi que ce soit. On peut, dans une certaine mesure, les aider, des subventions existent, mais qui ne sont toutefois pas à la hauteur du coût d'un ascenseur. On peut aller jusque 15 000 euros pour rendre un immeuble accessible, mais je ne pense pas que ça suffise, on est loin encore du prix d'un ascenseur dans un immeuble ancien un peu compliqué. »

Un intervenant : « Dans un immeuble privatif, une copropriété, s'il y a une personne en étage qui a plus de 70 ans, il n'y a plus besoin de vote pour la pose de l'ascenseur. La personne de plus de 70 ans est en droit de l'exiger. »

M. MOSBAH : « Vous avez raison, on a baissé les seuils de majorité permettant de prendre des décisions en assemblée générale, pour les travaux relatifs à l'accessibilité handicap. Mais il faut quand même un vote. »

M. le Maire : « Je ne pense pas que dans un immeuble privé sans ascenseur, une seule personne ayant plus de 70 ans puisse demander cela. Elle est en droit, les seuils de majorité baissent, mais il faut quand même une décision collective, et notamment de la copropriété. »

Un intervenant : « J'aimerais une petite précision au sujet des ascenseurs. Je suis habitant du 11e dans une copropriété, je me suis battu assez longtemps pour y faire réviser l'ascenseur. Grâce à l'évolution de la loi SRU, avant il fallait les 2/3 pour pouvoir faire voter un ascenseur, et maintenant, si dans un premier vote vous avez 50 % des gens représentés qui sont pour, vous pouvez faire après une assemblée exceptionnelle où effectivement il faut la majorité des 2/3. Mais comme ce sont les gens concernés qui viennent, il est plus facile de parvenir à une solution. C'est comme cela que nous avons eu l'ascenseur dans notre immeuble. Nous avons 3 cages d'escalier, on a installé 3 ascenseurs en 4 ans, grâce, effectivement, à la nouvelle majorité, car très souvent lors d'une réunion de copropriété, quand il y a 50 % des présents, c'est déjà bien. On peut y arriver avec 50 %. Le coût d'un ascenseur dans un immeuble ancien est pratiquement le double d'un ascenseur dans un immeuble plus récent. Mais c'est une amélioration nette du confort. Pour les copropriétaires, l'écart de prix sur la valeur de l'appartement est colossal. Après questionnement d'une agence immobilière, pour notre appartement, situé au 6ème étage, la différence entre le coût, pour un copropriétaire, impliqué par l'installation d'un ascenseur, et la plus value qu'il réalise sur le prix de l'appartement, est multipliée par 10. »

M. le Maire : « Je veux bien le croire, c'est un investissement. Ce qu'il faut, c'est avoir aussi la capacité de faire cet investissement, et c'est le problème dans le 11e arrondissement, avec des petits propriétaires, qui ont acheté leur logement dans des immeubles élevés, sans ascenseurs, ayant des revenus modestes et des petites retraites, et c'est vrai que dans ce cadre là, il est difficile pour ces personnes de se lancer dans des travaux entraînant des charges conséquentes pendant quelques années, surtout quand ils ont perdu leur capacité à pouvoir emprunter à une banque, même en hypothéquant leur logement. Le Pact Paris peut intervenir pour ces copropriétaires ayant de faibles ressources. »

Un intervenant: « Nous avons eu un débat avec notre syndic sur des gros travaux de couverture. Une des propositions du syndic était justement de monter un prêt pour les personnes qui avaient des problèmes financiers. Comme quoi, il y a des solutions ! Je me suis battu parce qu'il y avait des personnes âgées qui n'arrivaient plus à sortir de leur appartement. »

M. le Maire : « C'est vrai que quand vous êtes un locataire âgé et que vous aimeriez bien avoir un ascenseur, vous êtes hors du circuit. Mme FAURE voulait rajouter quelque chose. »

Mme FAURE : « Il y a des aides pour les personnes âgées, mais il y a aussi des aides pour les copropriétaires bailleurs, qui ont une allocation. »

Un intervenant : « A propos de Belleville, les quartiers hétérogènes ont été évoqués. J'aurais voulu avoir des informations sur les besoins des habitants en fonction de l'hétérogénéité du quartier Belleville. »

M. le Maire : Sur le quartier du bas Belleville –terme que je n'aime pas car il est péjoratif-, il y a, en dehors de l'OPAH, un quartier politique de la ville, qui fait l'objet d'investissements prioritaires, et qui vise à prendre en compte les besoins des habitants, même si ça peut créer de vrais débats. Je vous donne un exemple : dans le quartier Belleville, il y a un projet très intéressant sur le plan architectural, sous le contrôle de M. GETTLIFFE et M. VAUGLIN, à l'angle de la rue de l'Orillon et de la rue Louis Bonnet. Cet immeuble, qui fait l'angle, est très dégradé, vétuste, c'est un ancien hôtel meublé situé au dessus de ce qu'on appelait le « Café d'Alger », pour ceux qui connaissent. Il y a donc un très beau projet architectural qui va vraiment valoriser le quartier, et qui va permettre de construire un immeuble de logements sociaux neufs avec en plus la possibilité, au rez-de-chaussée, de mettre un commerce ou quelque chose d'autre, pour faire de l'animation dans le quartier. Nous avons été interpellés par une pétition de riverains, d'habitants du quartier, dont certains habitent dans des logements sociaux proches –ceux de la rue Robert Houdin, de la rue Jules Vallès, tous, selon M. GETTLIFFE-, considérant que le fait qu'il y ait un nouvel immeuble de logements sociaux dans le quartier n'allait pas dans le sens d'une mixité qu'ils souhaitaient voir tirée vers le haut – pour dire les choses joliment. Nous avons évidemment maintenu cet immeuble de logements sociaux, et le choix qui est fait par M. GETTLIFFE, en lien avec le cabinet de M. MANO, c'est justement d'essayer de faire un rééquilibrage social, en termes de mixité, entre le nord et le sud de l'arrondissement. En effet, paradoxalement, dans le sud de l'arrondissement, il y a beaucoup de logements sociaux. C'est vraiment très symptomatique, c'est-à-dire qu'il y a des logements sociaux au nord, des logements sociaux au sud, et moins au centre et surtout à l'ouest. Du coup, on est amené à faire du logement très social plutôt dans le sud, là où ce sont des quartiers résidentiels, en allant vers Nation, quand l'opportunité s'en présente, mais par contre, dans le quartier Belleville, de permettre à ce qu'on appelle les « classes moyennes » de pouvoir avoir une proportion de logements intermédiaires qui amène à jouer pleinement la carte de la mixité, parce que la mixité, c'est que tout le monde puisse se loger. C'est un peu la politique qu'on essaye de mettre en place. Il en faut pour tout le monde, comme dirait Mme ROY. Ce sera le mot de la fin. Je vous remercie tous et je clos la séance. »

A 21h30 l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée