

Compte-rendu des échanges

Introduction de Pacôme Rupin

Cet atelier prend place dans le contexte de l'annonce de la « Stratégie logement » effectuée la semaine passée par le gouvernement, mais nous sommes assez en amont du projet de loi, qui ne devrait pas arriver en conseil des ministres avant un mois. Le logement est un enjeu majeur, et j'y attache une importance particulière compte tenu de la situation parisienne sur ce sujet. Comme pour l'emploi, l'Etat dépense beaucoup avec des résultats très moyens.

Il faut donc changer la manière dont on finance le logement et dont on l'accompagne. Il est nécessaire de répondre à la problématique des zones tendues : en Île-de-France, ce sont près de 500 000 logements qui manquent si l'on souhaitait que chacun soit correctement installé.

D'autre part, la question du logement est étroitement liée à celle de l'emploi : certains bassins d'activité peinent à embaucher car l'offre de logements est déficiente.

Il existe également une question autour de l'équilibre des droits et obligations entre propriétaire et locataire. La situation actuelle fait que de nombreux propriétaires ne veulent plus louer, avec une dérégulation de marché qui s'étend.

Enfin, j'accorde une importance toute particulière à la construction de la Métropole de Paris dans cette réflexion : elle est la seule solution qui permettra de différencier l'offre de logements, et de construire plus et durablement (alors que Paris est saturée). Elle est le seul échelon qui pourra porter une stratégie métropolitaine et globale.

Restitution des travaux en sous-groupes

Chacun des groupes ayant nommé un rapporteur en début d'atelier, et s'étant prononcé sur une proposition pour chaque question, les participants ont déterminé en plénière les sujets qu'ils souhaitaient prioritairement traiter dans le cadre de la problématique de l'accès au logement. Dans le cas où les propositions étaient diverses et nombreuses, sans que ne se dégage une tendance, ils ont été invités à voter en un ou deux tours pour choisir une proposition.

1. Parmi les mesures évoquées dans ce projet, laquelle vous paraît prioritaire et pourquoi ?

Mesure retenue majoritairement (3 occurrences) : la construction de logements, en libérant le foncier / en exploitant les terrains pour combler les manques.

Autres mesures : l'orientation des personnes en hébergement d'urgence, une plus grande mobilité dans le parc social.

2. Parmi ces mesures, laquelle vous paraît la moins pertinente et pourquoi ?

Mesure retenue majoritairement (8 votes) : les appartements connectés. La mesure est perçue comme un « gadget », le véritable sujet étant la connexion des territoires et notamment des zones rurales.

Autres mesures :

- La conservation du PTZ (6 votes) : moins pertinent aujourd'hui, dans un contexte de taux bas et avec un mécanisme d'accès inégalitaire.
- L'incitation à la colocation (5 votes) : au-delà des étudiants ou jeunes actifs, c'est une solution de précarité.
- L'abattement fiscal sur les plus-values pour inciter à la vente de terrains (5 votes) : alors que l'on cherche à clarifier la fiscalité, il s'agit d'une nouvelle niche fiscale.
- Le bail numérique, également perçu comme une mesure « cosmétique »

3. Avez-vous une proposition qui n'est pas contenue dans le plan logement ?

Mesure retenue majoritairement (16 votes) : revoir et rééquilibrer le lien bailleur / locataire. Atténuer les rigidités et protections dont bénéficient les locataires pour fluidifier les mouvements, avec par exemple des règles bien plus strictes sur les impayés.

Autres mesures :

- Lutter contre l'inoccupation (5 votes) en réhabilitant par exemple les logements / immeubles vacants ou insalubres.
- Lutter contre les marchands de sommeil (2 votes) : mieux surveiller et mieux sanctionner.
- Lutter contre l'inoccupation des résidences secondaires et des bureaux vides (2 votes), par exemple en renforçant la fiscalité sur ces logements, et en encourageant / en suivant mieux le changement d'usage des bureaux.
- Mieux structurer le contrôle des logements sociaux (2 votes) : adapter les règles d'attribution aux quartiers / zones concernées, raccourcir les délais de révision de situation prévus dans le plan logement.

4. Quelle est selon vous la cause principale de la difficulté d'accès au logement dans le centre de Paris et pourquoi ?

Cause retenue majoritairement (13 votes) : l'insuffisante utilisation du parc de logements en Île-de-France.

Autres mesures

- La cherté des loyers, et du mètre carré (8 votes)
- Le déséquilibre propriétaire / locataire, au détriment du premier (3 votes)
- Les garanties excessives demandées au locataire (2 votes)

5. Pensez-vous qu'il faille contraindre davantage les locations touristiques dans Paris ? (oui / non)

Réponse retenue majoritairement : OUI

Les participants ont insisté sur le besoin de mieux contrôler la légalité (ce que le numéro d'enregistrement devenu obligatoire à Paris devrait faciliter), de développer des alternatives à Airbnb (offres moins chères, comme les auberges de jeunesse).

Il a été signalé qu'il fallait cibler les propriétaires qui offraient simultanément plusieurs appartements à la location touristique.

Pacôme Rupin a insisté sur l'importance de revenir à l'esprit initial des locations touristiques : non pas un « business » mais un complément de revenu, avec comme action possible la réduction du nombre de nuitées autorisées à la location pour une résidence principale. Il a rappelé le problème connexe des nuisances, notamment lorsqu'une grande partie d'un immeuble est louée en location saisonnière.

6. Quelle mesure choisiriez-vous en priorité pour régler la problématique de l'accès au logement dans le centre de Paris, et pourquoi ?

Mesure retenue majoritairement : la mise en œuvre du Grand Paris, en particulier pour fluidifier les déplacements via les transports en commun.

Autres mesures :

- Inciter à la rénovation et à l'optimisation du parc parisien (par exemple en fractionnant de grands appartements)
- Construire plus de logements sociaux à Paris
- Imposer davantage les logements vacants (proposition qui a fait débat, d'aucuns arguant que le logement n'est pas un bien commun mais une propriété privée, et qu'on ne peut fiscaliser à outrance sous prétexte que quelqu'un fait le choix de ne pas occuper son logement).

7. Trouvez-vous que la loi d'encadrement des loyers est efficace ? (oui / non)

Réponse retenue majoritairement : NON pour les personnes propriétaires (majorité des participants), plutôt OUI pour les personnes locataires.

Cette loi est perçue par les propriétaires comme peu transparente et inefficace du point de vue de la pression de la demande : il y aura toujours un locataire pour surpayer un loyer, à partir du moment où il est très compliqué d'accéder au logement (concessions obligatoires).