
PROCÈS-VERBAL DU 16 JUIN 2025

La séance du Conseil de concertation du patrimoine de Paris Habitat est ouverte à 17 heures sous la co-présidence de Madame Cécile BELARD du PLANTYS, directrice générale, et de Monsieur Serge POURRIOL, membre du conseil de concertation du patrimoine, représentant les locataires.

Étaient présents :

ASSOCIATIONS :

Hugo SPINAT, représentant le SLC-CSF ; Serge POURRIOL, Chantal CHAUCHOT et Christian BALLERINI, représentant la CNL 75 ; Samia BERRAMDANE, Jean-Louis GUERRERO, Samia KHABABA et Vincent LAWSON, représentant la CLCV 75 ; Rose-Marie SMAILLI, représentant l'AFOC.

PARIS HABITAT : Cécile BELARD du PLANTYS, directrice générale ; Emmanuelle COPIN, directrice générale adjointe en charge de la proximité et de la qualité de service ; Hélène SCHWOERER, directrice générale adjointe en charge de la maîtrise d'ouvrage et du développement ; Laurence WACQUEZ, directrice de la maîtrise d'ouvrage ; Nicolas MOUYON, directeur de la maîtrise d'ouvrage ; Isabelle QUET-HAMON, directrice des services expertises et appuis ; Christine HUGUES, directrice territoriale Nord-Ouest ; Sandrine JOINET-GUILLOU, cheffe de service développement social et urbain ; Maya ELFADEL, cheffe de projet concertation locative.

CONSEIL DE CONCERTATION DU PATRIMOINE

I.	APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CCP DU 10 MARS 2025	3
II.	REHABILITATIONS : BILAN 2024, PROGRAMMATION 2025, CHARTE DE CONCERTATION INTER-BAILLEURS	3
III.	PRESENTATION DU RAPPORT DE L'ANCOLS SUR L'ACTION DE PARIS HABITAT	13
IV.	INFORMATION SUR L'EXPERIMENTATION D'ASSEMBLEES PARTICIPATIVES DE LOCATAIRES (SUITES DU FORUM DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES)	22

La séance est ouverte à 17 h 04.

Emmanuelle COPIN : Cécile BELARD du PLANTYS nous rejoindra dans une demi-heure. Je vous propose de commencer l'examen de l'ordre du jour.

I. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CCP DU 10 MARS 2025

Emmanuelle COPIN : Avez-vous des remarques sur ce procès-verbal ? En l'absence, je propose de considérer qu'il est approuvé.

Le procès-verbal de la séance du 10 mars 2025 est approuvé à l'unanimité.

II. REHABILITATIONS : BILAN 2024, PROGRAMMATION 2025, CHARTE DE CONCERTATION INTER-BAILLEURS

Hélène SCHWOERER : Le bilan de la programmation 2024 porte tant sur l'offre nouvelle de logements que sur l'amélioration du patrimoine et les réhabilitations, dans le cadre du Plan climat, de l'amélioration de la qualité de service (AQS) et du programme îlots de fraîcheur.

En offre nouvelle, 808 logements ont été agréés, dont 792 pour Paris Habitat et 16 pour Aximo. Ils se répartissent en 22 % de PLAI, 52 % de PLUS et 26 % de PLS, pour un budget total de 267,4 millions d'euros, dont :

- 245,4 millions d'euros pour le logement, provenant à 35 % de subventions, 13 % de fonds propres, 49 % de prêts réglementés et 3 % de prêts Action Logement et autres ;
- 22 millions d'euros pour les commerces et locaux d'activités.

Le coût de revient au logement s'élève à 6 923 euros/m² en surface utile, contre 4 001 euros l'année précédente. À cet égard, je rappelle qu'en 2023, nous avons mené des opérations d'acquisition/conventionnement avec des coûts moins élevés qu'en 2024. Il s'agit essentiellement des immeubles haussmanniens ou faubouriens, acquis dans le diffus et à 90 % préemptés par la Ville. Ces bâtiments, qui sont clairement des passoires thermiques, de classe F ou G, nécessitent des travaux importants, et en raison de problèmes structurels, les relogements des habitants s'imposent, voire dans certains cas, l'éviction des commerces. Les coûts de revient sont ainsi supérieurs au conventionnement des ex-PLI dans le 16^e ou le 12^e arrondissement.

Les prises à bail ont augmenté de 23 %, globalement de 5 625 euros/m² SU en 2023 à 6 901 euros/m² SU en 2024. Les acquisitions directes ont été importantes. En effet, nombre d'institutionnels (banques, assurances, etc.) mettent sur le marché un volume considérable de leur patrimoine à loyer encore maîtrisé, de 20 à 23 euros/m², ce qui pose un réel sujet pour l'accès au parc locatif privé. Nous avons ainsi acheté à la CNP, l'an dernier, un immeuble en très bon état dans le 15^e arrondissement. L'année précédente, nous avons acquis des immeubles plus coûteux, mais qui ont fait l'objet d'un niveau de subvention important.

Je citerai quelques exemples parmi les 616 nouveaux logements mis en service à Paris en 2024. Sur la thématique « construire en secteur d'aménagement », l'opération située Gare des Mines s'inscrit dans le cadre de la rénovation de tout le quartier NPNRU du 18^{ème} et porte sur des logements étudiants et un foyer pour personnes souffrant de troubles des spectres autistiques. La co-maîtrise d'ouvrage est assurée avec l'aménageur PM&A, qui développera des équipements sportifs (boxe, danse, dojo, vestiaires pour les stades de football). Surcouf, dans le 7^e arrondissement, fera l'objet d'une restructuration importante et d'une surélévation. Une opération assez incroyable, qui fait l'objet actuellement d'une procédure de sélection de la maîtrise d'œuvre, concerne le 155 boulevard Saint-Germain. Ce bel immeuble du XVIII^e siècle connaît des problèmes structurels énormes.

S'agissant de la métropole, où l'offre nouvelle compte 176 logements, une opération prévoyant des logements étudiants et un restaurant universitaire pour le CROUS, est en cours d'appel d'offres travaux, dans le cadre du développement de Saclay.

L'année 2024 a été exceptionnelle, Paris Habitat ayant pu mobiliser près de 18 millions d'euros de subventions complémentaires pour des projets financés sur des années antérieures, notamment pour :

- Jean Nicot, dans un petit passage du 7^e arrondissement, avec un chantier en filière sèche, très compliqué et très contraint ;
- la Tour des Poissonniers, avec une subvention du fonds énergies ;
- le garage Laborde, qui bénéficie d'une subvention de 6,5 millions d'euros du fonds friches.

Des subventions complémentaires ont également été mobilisées pour les ex-SAGI, pour lesquels Paris Habitat avait prévu des enveloppes travaux. En complément, des subventions ont pu être obtenues pour aller un peu plus loin sur certains patrimoines, dans le cadre de l'amélioration thermique. Ces subventions complémentaires s'élèvent à 14,3 millions d'euros, notamment pour Porte de Vitry, Porte dorée et Morillons dans le 15^e arrondissement, où les travaux ont démarré entre-temps. Paris Habitat a également obtenu de l'État 2,3 millions d'euros pour Mortier, au titre de l'amélioration thermique. Comme pour tous les projets, les équipes ont recherché des subventions, au titre de l'opération îlots de fraîcheur, auprès de l'Agence de l'eau Seine Normandie, qui finance des études et la mise en œuvre des travaux.

Sur l'axe « adapter le patrimoine », 1366 logements ont été financés dans le cadre du Plan Climat sur 9 groupes :

- Fontaine au Roi, qui constitue un complément de l'opération Orillon Vaucouleurs ;
- Squaw Valley et Rome, les deux derniers immeubles, de 700 logements, sur Olympiades ;
- Gravelle Wattignies, une opération concernant des bâtiments des années 1960, dont le financement était prévu depuis quelque temps ;
- Vistule dans le 13^e arrondissement, également pour des bâtiments des années 1960, avec un programme complexe ;
- Bessières, petit immeuble HBM très atypique de logements d'insertion du début du XX^e siècle, qui nécessite beaucoup de travaux ;
- Orme Petin, dans le 19^e arrondissement, immeuble des années 1980 ;
- Boyer Juillet, HBM assez beau des années 30 qui a fait l'objet de travaux de type Palulos, distribué par des coursives, avec un projet intéressant qui s'inscrit dans un site avec une topographie compliquée ;
- Porte de Brancion, îlot important en réhabilitation Plan climat, AQS et îlot de fraîcheur, mais aussi en développement d'offre nouvelle, avec la création de logements étudiants et un petit programme en surélévation, en BRS. Ce joli projet s'inscrit dans le long terme, et Paris Habitat est en dialogue compétitif, avec encore trois équipes en lice. .

Le budget total pour ces opérations s'élève à 113,5 millions d'euros, avec une moyenne de 85 000 euros par logement.

Il convient d'y ajouter 2 777 logements financés AQS et/ou îlot de fraîcheur pour 12 groupes : Montreuil Sud, Ourcq Léon Giraud, ainsi que des projets portés directement par les responsables du patrimoine des directions territoriales, tels qu'Oudiné, Château des Rentiers, Dunois, Général Humbert, Tolbiac, Broussais, Oscar Roty, Inspecteur Allès, Ménilmontant et Palikao. L'ensemble de ces opérations fait l'objet d'un budget total de 17,9 millions d'euros.

Pour ces différents programmes d'amélioration du parc social existant, le budget total pour Paris Habitat, de 131,4 millions d'euros, est constitué de 29,7 % de subventions et 63,6 % d'emprunt, le reste étant issu de la TFPB et de fonds propres. Vous voyez à l'écran quelques exemples du patrimoine programmé en 2024, à savoir Olympiades, Vistule et Boyer Juillet.

Les projets NPNRU avancent également. Les équipes ont fait en sorte de respecter les étapes lors du dépôt des demandes d'autorisation de financement. Pour le programme de Bois-l'Abbé, à Champigny, le maître d'œuvre a été désigné pour la requalification des espaces extérieurs, afin de conserver une cohérence dans cette résidence. Par ailleurs, deux maîtres d'œuvre, Tequi et R Architecture, ont été

sélectionnés à l'issue d'un concours. Nous choisirons aussi prochainement une équipe en conception-réalisation, qui sera chargée des trois tours Boileau. Vous voyez à l'écran une petite vue d'architecte sur le futur passage de la Pomme, à Charles Hermite, résidence qui verra une restructuration lourde, avec une requalification d'immeubles importante.

Pour 2024, le budget total d'investissement s'élève à 398,8 millions d'euros, dont 126 millions d'euros de subventions, un record dans le cadre de la circulaire de programmation de la Ville de Paris, sachant que toutes les équipes ont également recherché des subventions complémentaires auprès de l'Agence de l'eau Seine-Normandie, de l'État (fonds friches) et de la métropole du Grand Paris. Globalement, je crois que nous avons atteint cette année des records en matière de recherche de subventions pour continuer à accompagner les projets dans un contexte financier de plus en plus contraint. Le budget inclut également 231,6 millions d'euros de prêts réglementés et 41,1 millions d'euros de fonds propres. Au total, pour le groupe, y compris Aximo et l'Habitation confortable, les investissements représentent 416,4 millions d'euros.

S'agissant du bilan des ordres de service 2024 (OS), l'ensemble des programmes a fait l'objet d'une signature de marché et d'un démarrage de chantier. Dans le cadre du développement de l'offre nouvelle, je citerai notamment les opérations en secteur d'aménagement, telles que :

- la ZAC Saint-Vincent de Paul, avec des logements sociaux et intermédiaires, un centre d'hébergement d'urgence et une maison relais qui sont en cours de travaux ;
- Jean Nicot, petite opération de dix logements très sociaux dans le 7^e arrondissement ;
- la surélévation d'un local d'activité dans le 11^e arrondissement pour développer cinq logements sociaux, un programme compliqué, en filière sèche .

Au total, cinq opérations concernent 142 logements, pour un budget de 52,7 millions d'euros.

S'agissant des résidences spécifiques, nous avons été ravis, avec Nicolas MOUYON, d'améliorer les équilibres financiers et de pouvoir démarrer des programmes de pensions de famille. Bernardins, dans le 5^e arrondissement, nous créerons dans un immeuble de la Ville de Paris, qui était baillé à Sorbonne Université, une telle pension pour Emmaüs. Rue du Roi d'Alger, un ancien hôtel meublé était resté vacant pendant 20 ans, contenant encore les affaires des anciens habitants. Il deviendra aussi une pension pour Emmaüs. La Villa des Tulipes, un promoteur avait laissé un immeuble en cours de construction à l'abandon, situation qui avait perduré pendant 20 ans. Paris Habitat a fini par le récupérer à l'issue d'un très long processus juridique pour créer une pension pour les Enfants du Canal.

Concernant les OS pour les réhabilitations, des travaux ont démarré pour six résidences, 1 432 logements, avec un coût de revient de 99,1 millions d'euros, soit une évolution de plus de 10 %. Nous avons pu mobiliser des prêts et des subventions supplémentaires pour finaliser les budgets . S'agissant des requalifications, qui concernent cinq résidences, nous avons reçu un complément de 5 millions d'euros pour le 140 Ménilmontant. Au total, le coût de revient pour les AQS s'élève à 13,1 millions d'euros, en diminution de 2,7 % par rapport aux prévisions. Quant à celui dédié aux îlots de fraîcheur, il a augmenté de 3,7 %, et est de 4,8 millions d'euros. Enfin, le coût de revient du CPCU est moins important, à 1,4 million d'euros.

Le diaporama présente quelques exemples de réalisation. Les travaux ont démarré à Belleville TUV, dans le 19^e arrondissement, des immeubles des années 1970. Cette opération permet aussi d'installer la direction territoriale dans de nouveaux bureaux, à proximité du centre de formation, de l'Habitation confortable et d'Aximo. À Geoffroy-Saint-Hilaire, la réhabilitation avec Plan climat et AQS/îlot de fraîcheur des ILM et HLM a commencé, tout comme celle des HBM à Mortier.

Il faut aussi noter le démarrage de plusieurs opérations :

- sur les ex-SAGI, 1372 logements dans six résidences à Murat, Gouvion Saint-Cyr, Lamblardie, Grands Champs, Masséna et Tolbiac, pour un total de 40,8 millions d'euros, soit une diminution du coût de 9 % ;
- sur le CPCU, quatre résidences HBM à Morillons (chantier lancé en février 2025), Wurtz, Vellefaux et Edison, pour un coût de 1,4 million d'euros.

Au total, les OS représentent 217,2 millions d'euros, en augmentation de 4,2 % par rapport au coût initial (208,4 millions d'euros). Vous savez qu'il peut se passer trois, quatre ou cinq ans entre l'année de

financement et le démarrage des opérations. Globalement, les écarts sont moindres et ont été couverts par une petite partie de fonds propres, par des subventions et des prêts bancaires.

Isabelle QUET-HAMON : J'en viens au bilan de la concertation, qui s'est déroulée principalement sur le second semestre 2024. Il est collectivement positif, puisque nous avons procédé à huit votes et recueilli un avis des locataires favorable, avec des taux de participation remarquables et des résultats en pourcentage exceptionnels, allant jusqu'à 96 %. Cela va dans le sens des efforts que nous menons collectivement pour concerter.

Des votes sur les opérations suivantes ont ainsi abouti à des résultats positifs :

- de 93 % sur la réhabilitation Plan climat pour le groupe Saint-Blaise dans le 20^e arrondissement ;
- de 74 % pour la porte de Montreuil Sud, dans le 20^e arrondissement ;
- de 75 % sur la réhabilitation Plan climat pour la résidence Haxo-Gambetta ;
- de 96 % sur la réhabilitation Plan climat à Alquier Debrousse ;
- de 91 % pour le groupe Abel dans le 12^e arrondissement ;
- de 95 % sur la réhabilitation Plan climat pour le groupe Lyanes Pelleport ;
- à Charles Hermite, où un avis des locataires a été rendu à l'issue d'une concertation, notamment autour de la charte de relogement, qui a fait l'objet de nombreux allers retours ;
- de 71 % sur la réhabilitation Plan climat pour les Olympiades, tours Londres et Anvers.

Concernant la programmation 2025 pour l'offre nouvelle, elle reste prévisionnelle. Nous sommes en train d'élaborer les dossiers de financements, qui seront déposés en septembre. À ce jour, elle porte sur 477 logements, dont 252 agréés en logements sociaux et 225 en BRS. Je citerai quelques exemples :

- le groupe Geoffroy-Saint-Hilaire dans le 5^e arrondissement, prévoyant la transformation en 48 logements familiaux de bureaux actuellement en copropriété Paris Habitat et État ;
- Pigalle, dans le 9^e arrondissement, avec la transformation d'un parking en logements, s'agissant d'une VEFA portée par Emerige et Convivio, où Paris Habitat développerait 42 logements ;
- acquisition et réhabilitation lourde du 154 rue de Charonne, dans le 11^e arrondissement, ancienne propriété des hôpitaux de Paris.

Comme le soulignait Hélène SCHWOERER, la plupart de ces immeubles faubouriens ou haussmanniens préemptés nécessitent des restructurations de logements, ou en l'occurrence de parkings ou de bureaux, et ont des étiquettes F ou G. Ils exigent donc des travaux de réhabilitation, réalisés en milieu vacant.

Pour le BRS dans l'impasse Tourneux, Paris Habitat va produire cinq logements. Dans la rue Biscornet/Boulevard de la Bastille dans le 12^e arrondissement, il est prévu d'acquérir en VEFA un immeuble de bureaux, qui fera l'objet d'une surélévation, ce qui nous permettra de créer dix logements. Dans le 14^e arrondissement, sur l'avenue du Général Leclerc, une opération concerne le site de l'ancien hôpital de La Rochefoucauld, qui donne également sur la rue René Coty. Il est assez vaste, avec du patrimoine ancien remarquable. Nous faisons partie, avec le promoteur Giboire & Galia, du groupement ayant répondu à un appel à manifestation d'intérêt, et nous l'avons gagné. Paris Habitat va développer dans le bâtiment le plus moderne 48 logements sociaux, et dans une des parties réhabilitées, une résidence de 47 logements étudiants. Dans le 16^e arrondissement, nous préempterons un immeuble faubourien rue de Chaillot, dans le cadre d'une prise à bail emphytéotique, et nous y développerons 11 logements. Dans le 17^e arrondissement, nous réhabiliterons un immeuble post-haussmannien de 21 logements, qui seront transformés à terme en 15 logements.

Nous changeons d'échelle, avec la ZAC Gare des Mines Fillettes, où le lot S3 fait l'objet d'un BRS et concerne 120 logements. Le lot Hébert au 54 rue de l'Évangile, dans le 18^e arrondissement, également en BRS, porte sur 70 logements. Ces opérations sont déjà prises en main par les directions opérationnelles, contrairement aux précédentes, encore au stade d'études. Un programme BRS sera également développé pour 10 logements rue Armand Carrel, dans le 14^e arrondissement. Enfin, sur le territoire métropolitain, il est prévu l'acquisition du 25 boulevard Galliani à Nogent-sur-Marne, pour 36 logements en PLS.

Samia BERRAMDANE : Je voudrais savoir si chacune des résidences, dont les votes ont donné des résultats positifs, compte des associations représentantes et a signé une charte.

Isabelle QUET-HAMON : Toutes ces résidences, à l'exception de Lyanes Pelleport, ont une amicale ou une association de locataires. Par ailleurs, si vous faites référence à la charte du relogement, aucune n'a été signée, car il n'est pas prévu de relogement sur toutes les opérations.

Samia BERRAMDANE : Des chartes sur le Plan climat et la rénovation ont-elles été signées, car elles sont dans l'air du temps ?

Isabelle QUET-HAMON : Nous n'avons pas de charte Plan climat ou rénovation. Nous menons les concertations autour d'un programme de travaux partagé, qui vous est présenté, notamment à travers les réunions de locataires et les logements témoins.

Samia BERRAMDANE : Des chartes présentées par Paris Habitat et signées par certaines associations ont-elles été acceptées ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Je pense qu'un amalgame est opéré entre plusieurs sujets. Chaque fois qu'il est procédé à des relogements, des chartes sont signées en la matière, mais elles sont vraiment spécifiques à ces opérations. Pour le reste, des dispositions ont été prises en matière de concertation, incluses notamment dans le plan de concertation locative, mais aussi dans un certain nombre de documents contractuels de l'Office. En outre, un travail a été engagé en inter-bailleurs, et avec la Ville de Paris, pour aboutir à une charte définissant les modalités de concertation communes attendues sur chacune des opérations de réhabilitation. Elle fera l'objet d'une signature le 26 juin prochain.

Samia BERRAMDANE : Nous avons travaillé sur ce projet avec la mairie de Paris, et j'étais présente.

Cécile BELARD du PLANTYS : Cette charte sera signée globalement par les associations de locataires, les bailleurs et la Ville, mais pas à l'échelle de chaque opération. Elle servira de référentiel.

Samia BERRAMDANE : Il n'est donc pas prévu de rétroactivité pour les résidences qui n'ont pu signer une charte et n'ont pas d'encadrement pour les locataires, qui est tout de même la raison d'être de ce document.

Cécile BELARD du PLANTYS : La charte, qui a été travaillée en commun avec la Ville et l'ensemble des bailleurs, s'est appuyée très explicitement sur les dispositions de Paris Habitat en matière de concertation. Elle n'en contient pas de nouvelles de notre point de vue, car elle est conforme à ce que nous entreprenons sur chacune des opérations. Aucune ne souffre d'exception sur le niveau de concertation que vous évoquez.

Christian BALLERINI : À Bédier-Boutroux, nous avons senti une certaine réticence de Paris Habitat à signer une charte de relogement.

Hélène SCHWOERER : Nous avons conclu deux chartes de relogement, qui s'inscrivent dans le cadre du NPNRU, l'une pour Charles Hermite, signée l'année dernière avec l'ensemble des représentants des locataires, et l'autre pour Porte de Montreuil Sud, qui doit être signée d'ici la fin du mois. Sur les autres opérations, les échanges et la concertation que nous menons permettent de nous accorder globalement sur les conditions de réhabilitation de nos immeubles.

Concernant Bédier-Boutroux, s'agissant d'une démolition, nous avons souhaité travailler sur les engagements de Paris Habitat. Nous avons présenté cette proposition, qui a été acceptée lors d'une réunion publique, il y a deux mois environ. Ces engagements reprennent globalement les conditions et modalités de relogement des locataires appliquées dans le reste du NPNRU. Nous prendrons aussi des engagements sur Porte de Vitry, qui n'est pas inclus dans le NPNRU, mais des logements devant être supprimés pour les besoins de l'opération, avec certains logements qui seront dédiés à des étudiants, et d'autres à du logement inclusif. Seul le titre change, et les engagements de Paris Habitat sont les mêmes que sur Bédier.

Comme l'a souligné Cécile BELARD du PLANTYS, la Ville a souhaité que les trois bailleurs aient une charte, précisant les conditions de concertation minimale, au sein d'une charte inter-bailleurs, sachant que certains d'entre vous étaient présents lors de la réunion avec M. BAUDRIER, la RIVP, Elogie Siemp et l'Office. Ils se sont largement inspirés des relations de nos équipes avec les locataires.

Christian BALLERINI : Je reviendrai plus tard sur la charte inter-bailleurs.

Jean-Louis GUERRERO : Une belle charte pour les Olympiades a été signée à l'initiative de la CLCV, et a été très utile. Nous la proposons comme modèle. Ce n'est pas la peine de la généraliser, mais il ne faut pas l'oublier.

Cécile BELARD du PLANTYS : Il faut aussi arriver à tout faire converger, et que le niveau des engagements des uns et des autres soit parfaitement clair pour les locataires. Nous pourrions reparler spécifiquement des Olympiades.

Isabelle QUET-HAMON : Je poursuis la présentation sur le prévisionnel 2025. Sur la partie AQS et/ou îlot de fraîcheur, la Ville n'a pas encore délibéré et nous ne disposons pas des agréments. L'objectif vise 5 251 logements sur 13 groupes, notamment 13 et 14 Abel et 295 Charenton Meuniers dans le 12^e arrondissement, l'ensemble des Olympiades, Théâtre, Charles Hermite Porte d'Aubervilliers, Haxo-Gambetta et rue Saint-Blaise. Ces AQS ont fait l'objet d'une demande de financement l'année dernière et ont été, pour Saint-Blaise, Théâtre et Abel, reportées sur le budget 2025 de la Ville.

S'agissant des réhabilitations Plan Climat, elles concernent 1 077 logements pour six groupes, à savoir Taillebourg-Charonne dans le 11^e arrondissement, Didot-Bouchor dans le 14^e, 16/18 Cambrai-Alphonse Karr dans le 19^e et Compans-Belleville et 82 Ménilmontant dans le 20^e.

Vincent LAWSON : Pourriez-vous rappeler les critères de sélection pour la priorisation des réhabilitations ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Comme tous les organismes HLM, Paris Habitat dispose d'un plan stratégique du patrimoine, qui définit des orientations en matière d'investissement pour une période de 10 ans. Le nôtre a été adopté en 2019 et court jusqu'en 2028. Il a déjà fait l'objet d'une actualisation en 2021, puis fin 2022, et nous travaillons en ce moment à une nouvelle révision, qui devra nous permettre de le réaliser dans des conditions se rapprochant de la réalité, mais également de définir la façon dont nous passerons au plan suivant, pour la période 2029-2038.

Les critères de priorisation sont conformes à ces orientations stratégiques, et liés à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, pour réduire les charges, mais aussi respecter les objectifs réglementaires au titre de la loi climat et résilience et le Plan Climat de la Ville de Paris. De très nombreuses opérations sont menées conformément à ce dernier.

Un autre critère est lié aux sujets de rénovation urbaine. Notre programmation NPNRU représente une part importante du budget d'investissement. Dans ce cadre, les trois grosses opérations concernent Charles Hermite, dans le 18^e arrondissement, Porte de Montreuil Sud, Nord et entre les deux, et le quartier du Bois-l'Abbé à Champigny. En outre, certains grands quartiers ne font pas l'objet d'opérations de renouvellement urbain retenues au titre du programme ANRU, mais nous y menons des démarches de cet ordre, notamment à Olympiades ou Porte de Vitry. Cependant, elles sont moins bien financées, en l'absence de l'accompagnement de l'agence.

En termes de générations de patrimoine, nos priorités comptent de nombreux HBM et immeubles de la couronne parisienne, de même que des bâtiments des années 1950 à 1970, mais en nombre moins important. Et il existe d'autres opérations de réhabilitation sur des programmes plus récents.

Vincent LAWSON : Je suppose que nous reviendrons sur le sujet dans le cadre du point relatif au rapport de l'ANCOLS, mais le plan stratégique du patrimoine est-il différent du cadre stratégique du patrimoine ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Le plan stratégique de patrimoine (PSP) répond à une obligation réglementaire faite aux organismes HLM, qui doivent tous mettre en place une stratégie pour 10 ans. Comme le cadre stratégique patrimonial, le PSP suit un processus d'élaboration en concertation avec les associations de locataires. Il est donc soumis à l'avis du conseil de concertation avant d'être approuvé par le conseil d'administration. Il fait aussi l'objet d'une concertation avec les principaux partenaires impliqués, à savoir les collectivités locales et l'État. Une fois approuvé, le plan stratégique du patrimoine trouvera une place de choix dans la convention d'utilité sociale, qui doit reprendre les orientations sous forme d'engagements sur une période de 6 ans. Nous nous efforçons de mettre tout ceci le plus en conformité possible.

Ce que vous avez noté dans le rapport est quelque peu différent. Certains organismes, souvent ESH, tels qu'Action Logement, CDC Habitat ou Arcade, forment des groupes, tenus d'adopter un cadre stratégique patrimonial commun à toutes leurs entités. Il en est de même pour Paris Habitat, qui compte deux filiales, l'Habitation confortable et Aximo. Elles doivent, chacune pour son compte, adopter un plan stratégique de patrimoine, Paris Habitat devant ensuite consolider les trois PSP pour établir un cadre stratégique commun. Son élaboration a pris un peu plus de temps que prévu, non parce que le plan stratégique du

patrimoine de Paris Habitat n'était pas prêt, car il existait depuis longtemps, mais celui des filiales a un peu tardé. Nous opérerons cette consolidation au conseil d'administration de l'Office du mois d'octobre, après en avoir rediscuté en conseil de concertation.

Samia BERRAMDANE : J'aimerais savoir avec précision ce que sont les îlots de fraîcheur.

Isabelle QUET-HAMON : Ce terme désigne un mode de financement possible de la Ville de Paris, correspondant à des actions que nous mettons déjà en œuvre dans le cadre de l'amélioration de la qualité de service, lorsque nous intervenons sur des espaces extérieurs, en vue de l'adaptation au changement climatique. Ces dispositifs vont de la désimperméabilisation des sols à la végétalisation, en passant par la mise en place d'occultations, en somme, tout ce qui permet de lutter contre les îlots de chaleur.

Samia BERRAMDANE : Il s'agit donc de réimplantation et de création d'espaces verts.

Isabelle QUET-HAMON : Cela peut également passer par des occultations sur les bâtiments, et tous les procédés susceptibles d'atténuer les effets de la chaleur. Il existe une liste précise d'actions faisant l'objet de ces financements. Et nous en menons d'autres qui ne sont pas financées dans ce cadre.

Je vous propose de passer en revue le programme des votes prévus en 2025 sur les opérations ayant fait l'objet d'agréments dans le cadre du PSP entre 2021 et 2024. La réhabilitation Plan Climat à Tolbiac Moulinet a recueilli un avis positif à hauteur de 69 % au premier semestre. Les groupes suivants seront concernés au second semestre :

- Vistule, dans le 13^e arrondissement ;
- Préault-Fessart, dans le 19^e arrondissement ;
- 41 Flandre, dans le 19^e arrondissement ;
- Ourcq-Léon Girault, dans le 19^e arrondissement ;
- Olivier Métra, dans le 20^e arrondissement ;
- Théâtre, dans le 15^e arrondissement.

L'avis des locataires sera requis pour la deuxième tranche de Charles Hermite au deuxième semestre 2025.

Christian BALLERINI : À Tolbiac Moulinet, s'agit-il de la tour dont l'opération avait été refusée dans un premier temps ?

Hélène SCHWOERER : Oui.

Cécile BELARD du PLANTYS : Lorsque l'on remet l'ouvrage sur le métier, on peut obtenir un résultat positif.

Laurence WACQUEZ : S'agissant des 11 sites en travaux en 2025 pour la direction de la maîtrise d'ouvrage 1, ils concernent essentiellement la réhabilitation de plus de 4 300 logements. Des opérations tiroirs sont menées à Dr Potain, dans le 19^e arrondissement, et à Croulebarbe, dans le 13^e, sur des HBM dont nous rénovons complètement les logements et les isolons par l'intérieur, d'où la nécessité de reloger temporairement les locataires sur le site. Une grosse opération de réhabilitation en milieu occupé est en cours à Davout-Félix Terrier, une partie du secteur NPNRU des Portes du XX^e. En outre, Courcelles, Gouvion Saint-Cyr et Morillons, ex-SAGI, s'inscrivent dans l'offre nouvelle.

Le patrimoine moderne fait également l'objet de réhabilitations, notamment thermiques, par une isolation extérieure essentiellement, sauf Censier-Santeuil. Les locataires resteront dans leur logement pendant les travaux. Nous rénovons également les équipements sanitaires (cuisines et salles de bain) à Vilette-Stemler dans le 19^e arrondissement, Pitet-Curnonsky dans le 17^e, Belleville TUV dans le 19^e et Mouchez dans le 13^e et Censier-Santeuil dans le 5^e.

Nicolas MOUYON : S'agissant de la direction de la maîtrise d'ouvrage 2, 17 opérations sont en chantier, portant sur un peu plus de 3 000 logements. En ce qui concerne le patrimoine HBM, une opération en tiroir est menée à Roquette-Ranvier dans le 11^e arrondissement, Sthrau dans le 13^e et Mortier dans le 20^e. Sur le patrimoine moderne, les travaux portent uniquement sur l'amélioration de la qualité de service à Charenton-Meuniers, avec des interventions sur le bâti qui viendront dans un second temps, à la suite d'ajustements de programme. Enfin, sur le patrimoine ex-SAGI, une opération est en cours à Murat dans le 14^e arrondissement.

En outre, diverses opérations d'offre nouvelle sont menées, notamment :

- la résidence Sthrau, en réhabilitation ;

- Jean Nicot, en construction ;
- la transformation de la caserne Exelmans, avec une démarche de réemploi poussée ;
- la ZAC Paris Rive gauche, avec une tour de logements étudiants, en construction mixte bois/béton, dans le 13^e arrondissement.

Laurence WACQUEZ : S'agissant des ordres de service, 10 marchés en tout seront signés pour 10 sites d'ici la fin de l'année. Cinq le sont déjà. Pour ces sites, la phase de préparation de chantiers est en cours :

- Sérurier-Indochine, opération tiroir pour 473 logements ;
- Pitet-Curnonsky , Plan Climat et AQS/îlot de fraîcheur pour 728 logements ;
- Modigliani, dans le 15^e arrondissement, pour une réhabilitation Plan climat et AQS/îlot de fraîcheur, 108 logements ;
- Erard Charenton, pour une AQS/îlot de fraîcheur, 515 logements ;
- Porte de Montreuil (tranche 1 de l'ensemble ex-SAGI), qui fait partie du secteur NPNRU, pour 283 logements.

D'ici la fin de l'année, les opérations suivantes seront lancées :

- Abel (opération tiroir) dans le 12^e arrondissement, le long de la Promenade plantée ;
- Vaucouleurs, dans le 11^e arrondissement, pour une réhabilitation Plan Climat, avec seulement quelques travaux dans les logements, l'immeuble étant plutôt récent ;
- trois ex-SAGI à Saint-Lambert, 819 logements dans le 15^e arrondissement, le premier lot de 252 logements sur plus de 1 200 à Porte Dorée, et Wurtz pour 410 logements.

Nicolas MOUYON : Pour notre part, les ordres de service portent sur 23 opérations, pour 1 640 logements au total. Une réhabilitation Plan Climat et AQS pour 614 logements sera réalisée sur trois sites, à savoir Tolbiac Moulinet et Charles Hermite (1^{ère} tranche) pour les îlots C/G et D. La résidence Molitor, dans le 16^e, est considérée comme une offre nouvelle, s'agissant d'un ex-SAGI.

Hors ex-SAGI, les opérations d'offre nouvelle concernent des constructions neuves, dans des secteurs d'aménagement ou d'optimisation foncière, notamment à Tolbiac, où une partie du site est en démolition-reconstruction. D'autres portent sur des transformations d'usage, par exemple rue Sampaix dans le 10^e arrondissement ou sur la ZAC Chapelle Charbon, qui permettra de créer près de 100 logements. Des opérations mixtes sont également réalisées, avec une transformation d'usage et surélévation ou une réhabilitation et démolition-reconstruction, sur le site Crespin du Gast, des logements spécifiques étant prévus, tels qu'un foyer de jeunes travailleurs. Enfin, des acquisitions-réhabilitations de patrimoine haussmannien ou faubourien sont programmées.

Cécile BELARD du PLANTYS : Je suis toujours impressionnée par le volume et la qualité des opérations en cours, portées par les équipes. Je vous dis bravo et merci d'en faire une présentation aussi complète, qui donne à voir l'ampleur de l'activité. Il s'agit des principales opérations, très mobilisatrices de financements et de moyens, que ce soit des fonds propres ou des emprunts. Heureusement, la Ville de Paris continue de nous aider fortement pour réduire un peu notre part.

Pendant toute une phase du plan stratégique du patrimoine, qui n'est pas totalement terminée, nous réalisons surtout des études, des consultations de maîtrise d'œuvre, pour élaborer les programmes. Ceux-ci rentrent à présent en phase opérationnelle, notamment sur les réhabilitations.

Il faut ajouter à tout ceci des opérations qui ne sont pas explicitement inscrites dans le PSP et sont plutôt menées par les directions territoriales. Une centaine de millions d'euros par an accompagne les dispositifs de remplacement de composants, ravalements ou changement d'équipements obsolètes, puisque nous n'attendons pas toujours une opération de réhabilitation complète pour le faire. Il faut aussi considérer tous les travaux de gros entretien et liés à la relocation. Au total, en 2024, ce budget représente environ 550 millions d'euros, ce qui marque un niveau d'activité extrêmement important. Tout ceci devra être actualisé dans les mois qui viennent.

Tout comme vous, nous attachons une importance considérable à la concertation. Les opérations sont menées avec les locataires qui habitent dans les logements et doivent contribuer à la définition des conditions en vue d'une réelle amélioration de leur habitat, avec la nécessité de traiter par ailleurs un certain nombre de sujets techniques, qui font que parfois, nous ne pouvons pas répondre positivement à toutes les attentes des locataires. D'autres fois, les opérations sont vécues comme hyper intrusives, mais

lorsqu'il s'agit de questions de sécurité incendie ou d'ascenseurs, nous ne pouvons pas nous soustraire à certaines obligations.

Vous évoquiez les autres bailleurs. La particularité de Paris Habitat est que notre patrimoine est plus ancien que les autres, avec des enjeux de gestion quotidienne plus nombreux. De fait, la part de la réhabilitation et des interventions sur le patrimoine existant est plus conséquente, en proportion, que chez nos collègues, qui à l'inverse ont sans doute une activité plus importante en production nouvelle, bien que la nôtre soit extrêmement soutenue.

Samia BERRAMDANE : Des locataires de la résidence du square de Vivarais, dans le 17^e arrondissement m'ont fait part de leur très grande inquiétude, car à la fin de chaque chantier, le salarié en charge leur demandait d'évaluer le travail effectué. Nombre d'entre eux s'en sont sentis mal à l'aise, certains l'ayant subi comme une intimidation, parce qu'ils ne pouvaient pas s'exprimer librement. Je trouve qu'un audit réalisé par les locataires est très limite. La plupart n'ont pas répondu en toute sincérité.

Cécile BELARD du PLANTYS : Il faudra vérifier ce point, car l'entreprise a peut-être pris des initiatives qui nous ont échappé. Nos modalités d'évaluation sont toujours les mêmes, consistant à interroger les locataires plusieurs mois après la fin de la réhabilitation, dans le cadre d'enquêtes dites de perception, sur la façon dont s'est déroulé le chantier, les améliorations apportées, etc. Que l'ouvrier évalue à chaud la qualité de sa propre intervention est évidemment discutable.

Samia BERRAMDANE : Il ne l'évalue pas lui-même. Il pose la question aux locataires, dont la majorité a indiqué une certaine satisfaction, mais seulement par commisération. Et il faut noter que souvent, les ouvriers ne parlent pas français. En l'occurrence, les locataires ont supposé que ces travailleurs étaient sans doute en situation irrégulière et ne voulaient pas que le refus porte à conséquence. Certains de ces salariés ont même déclaré qu'ils avaient impérativement besoin d'avoir ces appréciations très positives. Je trouve qu'ainsi, on a fait pression sur les locataires.

Cécile BELARD du PLANTYS : J'entends vos propos. Nous devons vérifier ce point.

Samia BERRAMDANE : Je pourrai vous donner les noms des locataires qui se sont plaints.

Cécile BELARD du PLANTYS : Des gardiens et des gardiennes sont présents sur les sites, de même qu'une équipe d'agence. Si les locataires trouvent qu'il se passe des choses anormales, il faut le faire savoir immédiatement. Vous avez raison de nous le signaler, mais ils ne doivent pas attendre de vous en parler, et que vous nous alertiez au conseil de concertation, pour évoquer un éventuel problème. De nombreux collaborateurs sont présents sur le terrain.

Samia BERRAMDANE : Je crois que cela a été fait.

Christine HUGUES : L'information remonte, mais je n'ai pas encore eu le temps de faire le point avec M. GUILBERT, qui suit l'opération de très près. Nous avons reçu quelques réclamations, mais plutôt sur la nuisance liée au chantier, qui dure depuis plusieurs mois. Toute l'équipe de la DMO et l'agence sont mobilisées sur l'opération, et il ne faut pas hésiter à nous faire remonter ces informations.

Vincent LAWSON : Nous aurions beaucoup apprécié de disposer du document de présentation, pour préparer davantage nos questions et mener une analyse plus précise.

Cécile BELARD du PLANTYS : Nous faisons le maximum pour vous envoyer les supports de présentation en amont, s'agissant notamment des sujets requérant votre avis. Ce travail extrêmement précis et illustré demande parfois du temps, ce qui nous conduit à utiliser jusqu'à la dernière minute pour être en mesure de le porter auprès de vous. Bien entendu, nous vous transmettrons le diaporama de ce jour à l'issue du conseil.

En l'occurrence, il aurait été dommage de reporter le débat sur ce point. Le fait est que nous devons préparer de nombreux supports, et certains sont prêts pour la séance, mais pas nécessairement en amont. Je comprends que de ce fait, le présent document ne suscite pas d'observations particulières. Cependant, il est plutôt informatif et précise l'état d'avancement. Lors d'autres séquences, nous serons amenés à prévoir une consultation sur le nouveau plan stratégique du patrimoine et son actualisation. Et bien évidemment, vous recevrez ces documents auparavant.

Je vous propose à présent d'examiner la charte inter-bailleurs.

Hélène SCHWOERER : Certains d'entre vous ont été conviés par Jacques BAUDRIER à des échanges sur la mise en œuvre d'une charte « chapeau » relative aux conditions et modalités de concertation sur les

programmes des bailleurs sociaux Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp, afin de mobiliser le maximum de locataires. Plusieurs réunions se sont tenues à l'Hôtel de Ville.

Pour sa part, Paris Habitat tient à continuer à déployer ses propres modalités et à les affiner. Nous allons renégocier le pacte d'amélioration du cadre de vie et examiner les ajustements nécessaires sur les évolutions de loyer et la troisième ligne, dont les modalités de calcul ne sont pas tout à fait les mêmes que celles sur lesquelles nous sommes tombés d'accord. Néanmoins, je n'ai pas de difficulté à y revenir. Nous reprendrons les débats à la rentrée, pour conclure les échanges sur ce pacte.

Emmanuelle COPIN : Je ne sais pas si la charte vous a été transmise.

Cécile BELARD du PLANTYS : Cette charte ayant été embarquée dans le point 2 sur la réhabilitation, elle n'a pas été identifiée comme un sujet spécifique de l'ordre du jour. Il s'agissait davantage de l'évoquer que de la soumettre au débat. Toutefois, j'ai compris que Christian BALLERINI souhaitait en discuter. De toute façon, vous avez compris que comme vous, nous avons participé à un groupe de travail sous l'égide de la Ville. Nous avons été vigilants à ce que les dispositions prévues dans cette charte s'inscrivent dans la continuité de ce que nous mettons déjà en œuvre.

Par exemple, la Ville souhaite élargir aux autres bailleurs le vote systématique sur les opérations. Cela changerait leurs pratiques, mais assez peu les nôtres. De même, il a été envisagé de généraliser les logements témoins, de façon systématique, sur toutes les opérations. En outre, la charte de concertation mentionne la troisième ligne, mais ne va pas au-delà. À cet égard, notre préoccupation consiste à évoquer cette question au sein du conseil de concertation du patrimoine, pour trouver les modalités les plus à même de lisser l'impact pour les locataires. Il conviendrait aussi d'embarquer quelques sujets sur lesquels il peut y avoir débat, s'agissant notamment de l'évolution des loyers et des surfaces corrigées, avec leurs conséquences, qui peuvent amener, à un moment donné, à une incapacité à faire. En effet, améliorer se traduirait par une baisse des loyers, ce qui n'est évidemment pas soutenable pour un bailleur. Nous pouvons comprendre que la nécessité de ne pas les augmenter soit un sujet, mais prévoir une baisse en regard des projets est impossible.

En tout cas, nous souhaitons en discuter avec les locataires. Ainsi, un groupe de travail a commencé sur la question des vide-ordures et Hélène SCHWOERER et Emmanuelle COPIN vont en organiser un autre sur le pacte d'amélioration et la troisième ligne.

Christian BALLERINI : Lors de la dernière réunion avec la Ville, il était proposé de rendre la charte de relogement obligatoire, dès lors qu'il est prévu des travaux en milieu occupé. Je rappelle que nous avons élaboré une telle charte dans le cadre de la démolition à XX ?, dans le 19^e arrondissement.

Hélène SCHWOERER : Nous ne démolissons pas.

Cécile BELARD du PLANTYS : Faites-vous référence à la charte de relogement ou de concertation ? La première est signée en cas de relogement, mais nous évoquons ici la charte de concertation pour les opérations de réhabilitation.

Christian BALLERINI : Dès que des travaux en milieu occupé sont prévus, nécessitant le départ des locataires pendant un certain temps, Paris Habitat doit mettre en place une charte de relogement, en concertation avec les associations de locataires.

Cécile BELARD du PLANTYS : Cette charte est prévue dans le cas de relogements définitifs, et non d'opérations tiroirs. Nous devons définir le nombre de propositions que nous formulerons avant que le départ ne soit signifié aux locataires. Nous avons aussi un certain nombre d'engagements à prendre sur le niveau du loyer du logement d'arrivée.

Pour ce qui concerne les opérations tiroirs, où les locataires vivront deux cages d'escalier plus loin pendant quelques mois, pour revenir ensuite dans leur appartement, il n'est pas prévu de mettre en place une charte de relogement, car il ne s'agit pas de relogement définitif.

Christian BALLERINI : Vous savez bien que Paris Habitat propose chaque fois un relogement définitif, quelle que soit l'opération.

Cécile BELARD du PLANTYS : Dans les cas de suppression de logement, où le locataire n'a pas le choix et est victime de cette situation, Paris Habitat s'engage à lui en proposer un autre, correspondant à ses besoins, et à maintenir son taux de loyer. En revanche, dans le cadre d'une opération qui n'interdit pas au locataire de revenir dans son logement, mais dont Paris Habitat profite pour évoquer la question de la

mutation, celle-ci se déroule aux conditions habituelles. Soit il intègre un nouveau logement, avec le loyer prévu pour celui-ci, soit il s'agit de traiter une problématique de sous-occupation. Dans ce cas, notre politique d'accompagnement du vieillissement est mise en œuvre, avec les dispositions de maintien de taux de loyer, non liées à l'opération nécessitant un relogement provisoire, mais à la mutation.

Christian BALLERINI : Je ne suis pas certain qu'il soit évident d'expliquer ces éléments aux locataires. Il faudrait les simplifier. En effet, nombre d'entre eux s'interrogent sur leur droit au retour effectif.

Hélène SCHWOERER : Des chartes de relogement ont été mises en place dans le cadre du NPNRU. Des engagements avaient été pris sur Bédier à un moment où il était question que ce secteur devait être intégré au NPNRU. Cependant, il a été décidé de l'en exclure tout en imposant les mêmes conditions de relogement. L'Office a été plus loin et n'aurait jamais dû faire ce qu'il a fait, en termes de relogement. Par ailleurs, lorsque les locataires votent à la suite des concertations, ils ont une connaissance réelle des conditions de relogement temporaire et définitif, ainsi que des évolutions du quittancement. J'observe que leur taux de participation est de plus en plus élevé, ce qui est plutôt satisfaisant. En outre, c'est toujours un échec pour nous de devoir recommencer les votes, parce que nous n'avons pas su convaincre ou bien échanger, comme sur Carmes-Polytechnique ou Tolbiac-Moulinet. Toutefois, le taux de participation atteint quasiment 85 %, et les votes positifs plus de 90 % comme sur Saint-Blaise ou d'autres sites compliqués. Concernant l'avis des locataires à Charles Hermite, nous avons reçu seulement trois retours négatifs sur les 350 logements concernés, sachant que le taux de participation était de 80 %. Peut-être ne sommes-nous pas parfaits, mais les chiffres des votes in fine prouvent que la concertation est réalisée, et que nous sommes à votre écoute et à celle des locataires.

Cécile BELARD du PLANTYS : La complexité d'une différence entre le relogement définitif et provisoire demande sans doute un peu de clarification. D'ailleurs, je ne suis pas sûre qu'elle puisse être apportée de façon globale. Nous devons tenir le discours le plus clair possible sur les règles s'appliquant à chaque cas de figure, sur chacun des sites.

Christian BALLERINI : Nous avons travaillé avec la DT Nord-Ouest sur Charles Hermite, où sont mises en place trois chartes pour ceux relogés à l'extérieur ou pas.

Cécile BELARD du PLANTYS : Il est vrai que la charte Charles Hermite est une sacrée acrobatie.

Hélène SCHWOERER : Certes, mais ce n'est pas la pire. Il existe des chartes encore plus complexes.

Cécile BELARD du PLANTYS : En tout cas, nos objectifs sont les mêmes que les vôtres. Il faut que nous aboutissions à des modalités les plus satisfaisantes possible. La charte que nous évoquons est un peu différente et concerne les modalités de concertation sur les opérations de réhabilitation. Nous la présenterons pour information, à ce stade, au conseil d'administration. Comme elle a été construite collectivement, ce dernier en prendra acte sans la modifier, et elle sera signée officiellement le 26 juin prochain.

Je vous remercie pour ces échanges. Il était important de prendre le temps de débattre sur ce point conséquent du conseil de concertation du patrimoine. Mille mercis également aux équipes qui ont présenté ce dossier.

Hélène SCHWOERER, Laurence WACQUEZ, Isabelle QUET-HAMON et Nicolas MOUYON quittent la séance à 18 h 30.

III. PRESENTATION DU RAPPORT DE L'ANCOLS SUR L'ACTION DE PARIS HABITAT

Cécile BELARD du PLANTYS : Je signale que ce rapport souligne tout le bien que l'ANCOLS pense de la politique d'investissement et des activités de maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat. Je rappellerai l'historique des épisodes précédents. Nous avons reçu, à l'été 2023, la notification d'un contrôle de l'Agence, le précédent datant de 2016-2017. Il a été diligenté auprès de Paris Habitat et de ses filiales, Aximo et l'Habitation confortable, ainsi qu'auprès de nos collègues SEM d'Elogie-SIEMP, la RIVP et sa filiale HSF. Son élaboration a duré un certain temps, avec de nombreux allers-retours avec les inspecteurs, qui nous ont demandé beaucoup d'éléments. Les équipes ont été très mobilisées pour les produire.

D'ailleurs, l'ANCOLS a relevé parmi ses observations positives la qualité des informations transmises et des échanges, de même que la fluidité avec laquelle ce contrôle a pu être réalisé.

Au terme d'un contradictoire, sur la base d'un rapport provisoire, le rapport définitif a été rendu en 2024 et présenté au conseil d'administration. Nous avons la possibilité de transmettre un certain nombre d'observations dans un délai convenu. Le rapport a finalement été publié sur le site de l'ANCOLS début avril 2025.

En substance, l'ANCOLS rappelle en introduction le contexte dans lequel nous intervenons, notamment la politique de l'habitat menée par la Ville de Paris, qui contribue de façon importante aux investissements. Elle exerce aussi toutes les compétences qui sont les siennes pour récupérer du foncier, le mettre à disposition de l'Office et réguler par ailleurs le marché sur d'autres segments que le logement social.

En ce qui concerne la gouvernance, l'ANCOLS considère qu'elle est assurée de façon satisfaisante et sécurisée. Elle a notamment souligné que nous avons travaillé, fin 2022, sur le renforcement de la surveillance des conflits d'intérêts et un enrichissement du règlement intérieur du conseil d'administration, qui a permis de préciser le statut et les compétences de Paris Habitat et d'améliorer la lisibilité des attributions respectives entre conseil d'administration, directeur général et président. Les règles déontologiques que les administrateurs doivent respecter ont également été explicitées, avec l'approbation d'un code de bonne conduite, annexé au règlement intérieur. Il a son importance, car ceux qui n'en disposent pas, ou ne le respectent pas, ont eu droit à l'actualité ces derniers jours. Vous avez sans doute suivi ce qui s'est passé à Bobigny et à l'ancien office de Puteaux et Levallois.

Le règlement intérieur précise également la charte relative aux conventions réglementées. En effet, notre proximité avec la collectivité, avec notamment de nombreux baux emphytéotiques et subventions de la Ville, nous met dans une situation un peu permanente de telles conventions. Il est donc important que nous puissions définir des modalités générales, évitant de tout repasser systématiquement en conseil d'administration. Cette charte a redonné un cadre, que l'ANCOLS a jugé satisfaisant.

Par ailleurs, l'organisation de Paris Habitat a été examinée de près, et je voudrais souligner la différence entre le précédent et le présent contrôle. Un travail considérable avait été mené par les équipes. Je précise que le contrôle de l'ANCOLS porte sur la période 2018-2022, dont quatre années sous la direction de Stéphane DAUPHIN et une année sous la mienne. Je ne suis donc pas en train de dresser le bilan de mon action.

Toutefois, l'Agence n'a pas arrêté son regard à 2022, mais a examiné un peu 2023 et 2024, pour vérifier que nous nous étions bien mis en situation de corriger un certain nombre d'aspects. Nous avons tenu à lui apporter des explications sur les différences entre Paris Habitat et le reste de la France. En effet, lors du précédent contrôle, elle nous avait appliqué des ratios qui n'étaient pas complètement adaptés à nos particularismes, tels que notre patrimoine plus ancien, un choix de la proximité extrêmement important, le GPIS, mais aussi le rachat des RTT et des congés, dispositif mis en place par Paris Habitat il y a très longtemps, et aujourd'hui fortement recommandé, voire obligatoire. De plus, en réalité, les équipes ne prennent pas tous les congés qu'elles pourraient déposer. Ainsi, par rapport à ce qu'était l'appréciation de l'emploi, si on considère le temps de travail réel effectué, nous nous trouvons dans une situation tout à fait classique.

Par ailleurs, la dernière fois, l'ANCOLS avait divisé nos coûts de gestion par le nombre de logements, sans détailler. Or en l'occurrence, elle a considéré deux éléments, qui ont modifié son regard, en premier lieu le coût de gestion normalisé. L'institution a bâti un nouvel indicateur, permettant d'exclure tout ce qui donne lieu à rémunération, notamment la maîtrise d'ouvrage, car ses salaires sont récupérés dans les opérations. Les équipes diffèrent, entre un organisme qui exerce une grosse activité de maîtrise d'ouvrage et un autre qui en réalise une petite. L'ANCOLS a ainsi neutralisé cette question, pour comparer des choses comparables.

L'Agence a également neutralisé le GPIS, qui représente environ 13 % de nos coûts de gestion. Si on l'exclut, non seulement Paris Habitat n'est pas au-dessus de ses collègues, mais il est même en dessous. Il était donc intéressant de l'observer, car au précédent contrôle, l'ANCOLS avait relevé que nos coûts de gestion étaient plus élevés que la moyenne. La réalité est qu'ils le sont moins, parce que le GPIS

correspond à un choix. Nous ne le remettons pas en cause, même si nous travaillons sur l'amélioration du dispositif. Ses missions sont un peu à la marge de celles cœur de métier du bailleur. Elles ont un coût net pour l'Office, en l'absence de participation des locataires aux charges, ce qui constitue, là aussi, un choix. Encore une fois, il faut comparer ce qui est comparable.

La charge de personnel par ETP à Paris Habitat s'élève à 37 983 euros. Certes, ce n'est pas très éloigné de la valeur médiane des OPH, qui s'établit à 38 233 euros, mais néanmoins inférieur. En ce qui concerne l'indicateur des coûts de gestion, Paris Habitat est à 1 309 euros par unité, donc inférieur à la valeur de référence de 1 371 euros. En revanche, le montant passe au-dessus si l'on ajoute le GPIS, qui représente environ 160 euros supplémentaires.

L'ANCOLS a également analysé nos choix organisationnels et notre structuration. Elle considère que les coûts de la présence renforcée de la proximité et du maintien d'une régie de travaux ne sont pas en décalage avec ces choix, ce qui lui permet de qualifier notre gestion d'efficace. De même, elle relève une maîtrise d'ouvrage dimensionnée pour mettre en œuvre un PSP ambitieux, et la structuration de notre agence commerces, dont la création est justifiée, au regard des 4 000 locaux commerciaux que nous gérons, sachant qu'il s'agit aussi d'une particularité de Paris Habitat.

Concernant notre dispositif de maîtrise des risques et de contrôle interne, l'ANCOLS le juge de bonne qualité. Il fait, malgré tout, l'objet d'une recommandation, visant la structuration de la documentation du contrôle interne de deuxième niveau. Il ne s'agit donc pas du fond, mais d'une étape précise de ce dispositif.

La deuxième recommandation de l'ANCOLS porte sur l'évaluation de l'action du GPIS, car compte tenu de son coût, le minimum est d'apprécier si elle répond aux attentes. Cela fait le lien avec le projet stratégique du groupement, adopté en fin d'année et que nous continuons d'élaborer. Des groupes de travail sont en cours pour rechercher une amélioration du fonctionnement.

La deuxième grande catégorie d'observations de l'Agence touche aux finances, qui font l'objet d'un diagnostic rétrospectif, sur la façon dont elles ont été gérées sur la période 2018-2022 et un peu au-delà. Elle a également procédé à une analyse prévisionnelle pour apprécier si nos hypothèses pour le futur sont crédibles.

Sur le diagnostic financier rétrospectif, l'ANCOLS rappelle que les comptes de l'Office sont systématiquement certifiés sans observation, et que le quitus de gestion est donné chaque fois au directeur général. L'enquête montre par ailleurs que les principaux indicateurs sont à des niveaux plus favorables que ceux de la moyenne de nos collègues, en raison du niveau d'accompagnement de la Ville de Paris. De ce fait, l'Office a historiquement eu moins besoin d'investir des fonds propres dans les opérations et d'emprunter. Son autofinancement, c'est-à-dire le résultat restant une fois toutes nos dépenses de gestion réalisées et toutes nos recettes récupérées, nous permet de réalimenter nos fonds propres, plutôt plus élevés que les autres. En effet, la principale charge d'exploitation est constituée par la dette. Moins nous empruntons, moins celle-ci est importante, et plus nous dégageons d'autofinancement, plus nos réserves nous permettent de faire face à nos besoins d'investissement.

Pour ce qui concerne la politique patrimoniale, élément central dans l'analyse financière rétrospective, l'ANCOLS considère que nous avons bien pris la mesure des enjeux sur notre patrimoine. Nous avons des spécificités, telles que les HBM que nous ne pouvons pas réhabiliter en milieu occupé et qui supposent des conditions d'intervention bien plus complexes. Cela justifie un nombre de logements vacants pour des motifs techniques un peu élevé. Par ailleurs, nous avons bien anticipé, dans le cadre du plan stratégique de patrimoine, les coûts de travaux rapportés au logement extrêmement importants. Enfin, l'ANCOLS formule une observation sur le fait que le groupe ne dispose pas de cadre stratégique patrimonial commun à Paris Habitat et ses filiales.

Il convient aussi de relativiser l'observation relative aux obligations réglementaires en matière de diagnostic amiante. Ce point fait d'ailleurs partie des réponses que nous avons apportées à l'Agence, qui les a tout à fait acceptées. En effet, nous réalisons des diagnostics des parties communes, et il nous en reste à mener, mais par définition, seul l'Office peut effectuer des interventions dans ces espaces. Les locataires n'en perceront pas les murs pour accrocher un tableau. Et de toute façon, les diagnostics sont effectués chaque fois qu'une intervention est nécessaire. L'ANCOLS a ainsi convenu qu'il n'y avait pas de

risque associé à la non-finalisation de la campagne de diagnostic amiante dans les parties communes, sachant que depuis, nous avons nettement avancé sur ce plan.

S'agissant de l'analyse prévisionnelle, un plan à moyen terme a été adopté par le conseil d'administration fin 2022, en même temps que l'actualisation du plan stratégique du patrimoine. Un certain nombre d'hypothèses a été posé sur les volumes d'investissements à venir et leur financement, avec des fonds propres, des emprunts et des subventions. L'ANCOLS considère que notre prévisionnel est cohérent et à la hauteur des besoins. Il est tout de même noté un petit effet ciseau lié à une augmentation du volume d'investissements supérieure à ce que serait la hausse de nos recettes, à savoir principalement les loyers. Le financement supposera que nous augmentions notre taux d'endettement, ce que nous avons prévu. En outre, il implique de tenir les éléments permettant d'assurer l'autofinancement, y compris en cas d'accroissement de la dette. Ainsi, nos coûts de gestion notamment doivent rester maîtrisés.

En outre, l'ANCOLS indique qu'en l'absence de revalorisation des loyers à l'IRL, Paris Habitat ne tiendra pas son programme d'investissement. Cela ne signifie pas qu'elle estime qu'il faut les augmenter à hauteur de cet indice, mais que si nous ne le faisons pas, nous ne pourrions déployer la politique définie. Nous soulignons auprès du conseil d'administration, chaque fois que nous en avons l'occasion, que la vérité des chiffres est têtue.

S'agissant de la politique sociale et de gestion locative, l'ANCOLS rappelle que les ménages logés par Paris Habitat présentent un caractère social marqué, notamment en termes de revenus, et souligne que nous sommes le bailleur le plus social de la capitale. Les ménages en dessous du plafond PLAI constituent, en 2022, 53,5 % de ceux logés par Paris Habitat, contre 50,2 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux à Paris, sachant que nous faisons partie de la moyenne et représentons la moitié des logements. Concernant les emménagés récents, 61,5 % des nouveaux locataires de Paris Habitat sont en dessous des plafonds PLAI. Pour ce qui concerne les attributions, la composition et les modalités de fonctionnement de la CALEOL sont jugées conformes. À ce propos, un faux scandale a été provoqué par des personnes malveillantes à l'égard de l'Office, qui ont cru bon de raconter des âneries dans *Le Figaro*. Je peux vous assurer que l'ANCOLS ayant été dans les murs à ce moment-là, elle a vérifié et de fait, il n'y a pas de sujet. D'ailleurs, les personnes en question ont été condamnées pour diffamation en première instance.

Le nombre de dossiers examinés par la CALEOL constitue le seul point sur lequel nous sommes restés durablement en désaccord avec l'ANCOLS, malgré nos explications. Elle estime que nous n'en examinons pas trois, considérant que celui dont nous savons qu'il sera refusé, parce que les ménages dépassent le plafond ou pour des motifs réglementaires, ne compte pas. Pourtant, ils doivent passer en CALEOL, qui seule peut prononcer un refus.

En ce qui concerne l'évaluation des situations d'occupation des logements, le volet EOL de la commission, visant à apprécier les dossiers de personnes à partir d'un certain âge ou en situation de handicap, l'ANCOLS estime que nous devons veiller à ce que la typologie du logement corresponde à la situation du ménage et considère que nous devons procéder à cet examen tous les trois ans, et de façon systématique. Dans son rapport provisoire, elle observe que Paris Habitat ne le fait pas. Nous nous sommes battus sur ce point, faisant remarquer que nous avions parfaitement conscience de ne pas passer tous les dossiers, ayant choisi de travailler par cible, en privilégiant les ménages en situation d'extrême sous-occupation et en visant la possibilité de récupérer les grands logements dont nous avons besoin pour accueillir les familles. Il est préférable d'obtenir des résultats sur ces situations plutôt que passer tous les dossiers en CALEOL et expliquer à ces ménages qu'ils ont droit à un relogement, mais dans les faits, ne se le verront pas proposer parce que nous n'en avons pas à disposition. L'ANCOLS a accepté cette approche pragmatique, et a retiré l'observation de son rapport définitif.

En outre, nous avons l'obligation de loger 25 % de ménages du premier quartile en dehors des QPV. L'ANCOLS a indiqué que nous n'avons pas atteint cette cible, mais a précisé « *qu'en dépit de résultats supérieurs à la moyenne francilienne, Paris Habitat ne respecte pas les quotas d'attribution* ». Il faut savoir que nous sommes passés de 15 % en 2020 à 21 % en 2022. Nous avons donc considérablement amélioré la situation. Et sur notre propre contingent, nous atteignons 24 %, étant entendu que sur les autres, nous considérons aussi les candidats proposés par les réservataires. Nous continuons donc, et devrions même être en capacité, en 2024, de montrer des résultats encore meilleurs.

Il est également indiqué que nos loyers sont bien inférieurs, de 4 %, à ceux pratiqués en moyenne. Encore une fois, nous faisons partie de la moyenne. Ainsi, en en soustrayant l'Office, nos loyers sont bien inférieurs.

En ce qui concerne la qualité de service, l'ANCOLS nous recommande d'évaluer la mission de surveillance réalisée par le GPIS. Elle préconise d'ouvrir « *une réflexion sur les modalités d'une participation financière des locataires au financement de ce service supplémentaire non obligatoire* ». En 2023, le taux de perception positive, de satisfaction globale, s'élevait à 81,5 %, en cohérence avec les résultats obtenus par la RIVP et Elogie-SIEMP. En revanche, il est très supérieur à la moyenne d'Île-de-France, même si les situations à traiter ne sont pas identiques.

L'ANCOLS considère également que nous sommes plutôt bien organisés dans la gestion des impayés, de même que sur l'action sociale d'une façon générale. Elle estime que la qualité du service rendu est de très bon niveau au regard de la modération des loyers et des charges de Paris Habitat. Je cite l'ANCOLS, mais vous aurez sans doute quelques commentaires un peu différents. Comme je le dis souvent, nombre de situations ne sont pas satisfaisantes, mais ce n'est pas la règle à l'Office. En général, elles sont bonnes, ce qui nous incite à concentrer nos efforts sur tous les cas problématiques. En tout cas, nous sommes très contents et très fiers. Je suis très heureuse d'avoir pu féliciter les équipes, car c'est le résultat de leur travail.

Je suis maintenant à votre disposition pour répondre à vos questions.

Jean-Louis GUERRERO : Il faudra aussi que l'ANCOLS s'intéresse aux ministères des Armées et de la Justice, qui nous présentent des candidats.

Cécile BELARD du PLANTYS : L'ANCOLS pourrait s'y intéresser, mais ces ministères font figure d'exception dans la loi, n'étant pas tenus aux mêmes obligations que les autres.

Jean-Louis GUERRERO : Mon président a demandé une mise en demeure et elle a été mise en œuvre. Paris Habitat doit donc compléter les listes ne comprenant qu'un ou deux candidats.

Cécile BELARD du PLANTYS : Ces dispositions sont prises par Paris Habitat et son conseil d'administration, qui valide des règles spécifiques à l'Office, parce que nous en avons le droit. Pour autant, les autres n'étaient pas en infraction. Nous avons simplement la possibilité de constater qu'ils ne proposent qu'un candidat, et de compléter.

Vincent LAWSON : Nous avons étudié attentivement ce rapport, et sommes contents de disposer d'une photographie objective de la part d'une autorité indépendante, qui fait référence à la loi. Il y a forcément des évolutions, et nous avons noté que de nombreux aspects positifs ont été mis en avant, comme l'occupation du premier quartile hors QPV. Cependant, nombre d'éléments nous interpellent. La CLCV a la particularité de faire participer ses adhérents. Ayant reçu ce rapport en amont, et ayant pu le partager, nous avons reçu de nombreux retours.

Une interrogation se pose s'agissant de la règle des trois dossiers, que Paris Habitat ne respecte pas toujours. Je crois que les attributions non réalisées en raison de la présentation d'une seule candidature représentent 41 % du total. Cela pose une question d'équité, et les locataires se demandent pourquoi ils attendent aussi longtemps parce qu'un seul dossier est passé en CALEOL. Ainsi, Paris Habitat a-t-il l'intention de se conformer à ce critère, même si elle fait mieux que la moyenne ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Paris Habitat, par définition, a la volonté de respecter la loi. Toutefois, comme je l'ai souligné, nous ne sommes pas d'accord avec l'interprétation de la règle par l'ANCOLS. Celle-ci maintient son analyse, et nous la nôtre. Le conseil d'administration a délibéré sur le sujet, en indiquant que « *concernant l'observation de l'ANCOLS selon laquelle la CALEOL n'étudie pas systématiquement trois candidatures, il est important de souligner que les cas de désignation unique proposés sur le patrimoine de l'Office sont très largement régis par des dispositions réglementaires, prévus par des engagements conventionnels ou encore inhérents au mode de désignation. C'est le cas pour 80 % de ces candidatures* ».

Il s'agit ici de 80 % des 41 % que vous mentionnez, pour lesquels la loi prévoit qu'un seul dossier soit présenté. Cela inclut les DALO, qui ne sont pas mis en concurrence, y compris entre eux. De même, dans le cadre du dispositif « échanger, habiter », que nous avons développé et qui prévoit que les locataires échangent leur logement, nous ne mettons pas en concurrence, ni pour les relogements de victimes de

violences familiales. Il reste 20 % de situations, qui ne relèvent pas de ces dispositifs légaux et sur lesquelles des pistes de progression sont imaginées.

Les listes ne comprennent pas trois candidats, quand les réservataires n'en proposent pas autant, comme M. GUERRERO l'a pointé à l'instant. Nous l'avons inscrit dans notre charte d'attribution, et nous venons encore d'insister sur le fait que nous nous laissons la possibilité d'y placer des candidats, si principalement Action Logement et l'État ne nous en proposent pas. Par ailleurs, nous avons une divergence d'interprétation sur les candidatures non recevables. L'ANCOLS estime que Paris Habitat le sachant à l'avance, il doit en inscrire une quatrième sur la liste, ce que nous refusons, car considérant que nous respectons la loi.

J'enchaînerai sur un propos qui ne constitue pas une réponse directe à votre question. Je présenterai mercredi matin au comité exécutif de l'USH les conclusions d'un rapport, confié à l'un de mes collègues ESH et à moi-même, sur la simplification des attributions de logements sociaux. Une mécanique complètement administrative allonge les délais et ne permet pas de loger davantage de ménages, car il faut avoir des logements avant de proposer des candidatures. En proposant systématiquement trois candidats, alors que les dossiers ne sont pas qualifiés et que nous ne savons pas grand-chose de la situation réelle des ménages, nous effectuons presque un travail d'algorithme humain. Et je ne sais pas si c'est une bonne chose en termes de transparence, d'équité et de justice. De toute façon, il faut des logements à l'arrivée et les candidats placés en position 2 ou 3 se verront proposer quatre fois des logements sur lesquels ils seront toujours classés deuxièmes ou troisièmes. Je ne suis pas persuadée qu'avec ces règles, on ne fasse pas plus de mal que de bien. Nous pourrions prendre le temps d'en débattre.

Vincent LAWSON : Si j'ai bien compris, Paris Habitat n'accepte pas le mode de calcul réglementaire.

Cécile BELARD du PLANTYS : Ce n'est pas mon propos. La règle impose de présenter trois candidats, et nous affirmons que nous le faisons, même si nous savons à l'avance que l'un d'eux sera refusé. La loi prescrit de présenter trois candidats, et trois dossiers éligibles.

Vincent LAWSON : Il s'agit donc d'une interprétation de l'ANCOLS, que vous n'accepteriez toujours pas, si elle revenait sur la question.

Cécile BELARD du PLANTYS : Tout à fait. Par exemple, Action Logement nous envoie trois dossiers, nous procédons à l'instruction et nous savons que l'un d'eux ne sera pas retenu. Faudrait-il alors lui demander de nous envoyer un autre candidat, ce qui reporterait la tenue de la CALEOL de 10 ou 15 jours ? Nous ne le ferons pas, car il s'agit d'une demande excessive de l'ANCOLS, d'une interprétation abusive des textes, qui est en plus irréaliste.

Vincent LAWSON : Mon deuxième point concerne les problèmes d'amiante. Du point de vue objectif de l'ANCOLS, seules les parties communes ont été analysées. Je voudrais savoir si un état des lieux a été effectué, et si Paris Habitat connaît le niveau atteint en 2025.

Cécile BELARD du PLANTYS : Nous répondrons à cette question la prochaine fois, car nous avons donné cette information, mais je ne l'ai pas sous la main. Ce point est précisé dans le rapport complet, et nous avons avancé depuis. Là encore, l'ANCOLS ne vérifie pas l'amiante dans les parties communes, mais s'assure que nous avons mené les diagnostics en la matière. Par pragmatisme, quand nous devons mettre en œuvre des actions systématiques à l'échelle du patrimoine, nous ciblons, compte tenu du nombre considérable de 130 000 logements. Nous savons dans quels immeubles il n'y a pas d'amiante.

Emmanuelle COPIN : Nous le vérifions systématiquement avant travaux.

Cécile BELARD du PLANTYS : Comme vous le savez, l'amiante ne pose pas problème en soi, mais seulement lors d'interventions destructives. Nous procédons à des diagnostics à la relocation dans les logements, et ils sont très bien avancés. Nous arrivons au bout. Concernant les parties communes, sur lesquelles porte l'observation de l'ANCOLS, nous étions à 60 % lors du contrôle, mais je ne suis pas sûre que ce soit encore le cas à date. De toute façon, seul l'Office peut entreprendre des travaux dans ces espaces et nous ne le faisons pas sans effectuer un diagnostic.

Vincent LAWSON : Le risque est réduit, car seul l'Office peut intervenir. Au vu de l'impact sur la santé et la sécurité des locataires, comment sont-ils informés de la présence éventuelle d'amiante et des précautions à prendre ?

Emmanuelle COPIN : À la signature du bail, il leur est remis un document sur la marche à suivre en cas de présence d'amiante. De toute façon, nous ne recommandons pas un logement sans encapsuler un sol, retirer les éléments amiantés sur des tabliers de baignoire, etc. À chaque relocation, nous réalisons systématiquement un diagnostic amiante avant d'engager des travaux. S'il doit en rester dans des éléments non accessibles, nous en informons le locataire.

Vincent LAWSON : Tous les nouveaux locataires sont informés, mais pas nécessairement les anciens.

Cécile BELARD du PLANTYS : Nous connaissons la structure de nos bâtiments et les informations sont données, lorsque nous savons qu'ils contiennent des éléments amiantés. Toutefois, à une époque, certains locataires ont réalisé des travaux en posant parfois eux-mêmes de l'amiante ou du plomb, et nous ne pouvons pas les identifier. Cependant, au renouvellement, nous réhabilitons et gérons tous ces aspects. Nous intervenons progressivement sur quasiment l'ensemble des immeubles, notamment en parties communes.

Vincent LAWSON : De nombreux locataires effectuent des travaux, sans être forcément au courant de la présence d'amiante. Une information n'est-elle pas diffusée par mail, par exemple ?

Sandrine JOINET-GUILLOU : Quand un locataire veut effectuer des travaux, il doit en fournir la liste et demander l'autorisation de Paris Habitat.

Vincent LAWSON : Pour les locataires qui ne demandent pas l'autorisation, le risque existe donc.

Cécile BELARD du PLANTYS : Au moment où ces immeubles ont été construits, de l'amiante a éventuellement pu être utilisé dans les colles de faïence dans les salles de bains, sous le sol, dans les vide-ordures, etc., c'est-à-dire des parties qui ne sont pas censées être détruites. Nous procédons à des diagnostics à la relocation, et si nous nous apercevons de traces systématiques dans certains immeubles, nous informons sur les éléments auxquels il ne faut pas toucher. Tant que c'est le cas, il n'y a strictement aucun risque. Les locataires ne demandent pas toujours notre autorisation avant d'effectuer des travaux. Il y aura toujours des trous dans la raquette, mais nous faisons notre maximum pour qu'il y en ait le moins possible.

Vincent LAWSON : S'agissant du premier quartile hors QPV, le taux réglementaire est de 25 %. Selon le calcul de Paris Habitat, il atteint 24 %, mais sur le papier, il s'établit à 20 % environ. Cela signifie-t-il qu'il sera toujours mal évalué ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Je me suis mal exprimée. L'Office travaille sur plusieurs contingents, et pas seulement le sien. En prévision des attributions, des candidats lui sont proposés par Action Logement, la Ville ou l'État. Je soulignais que sur notre propre contingent, le taux s'élève à 24 %. En revanche, pour l'ensemble du parc de Paris Habitat, tous contingents confondus, il est de 21 %. Or l'objectif vise 25 % sur la totalité, et nous continuons à nous organiser en conséquence. Toutefois, cela ne relève pas uniquement de l'Office, mais aussi des réservataires. S'ils nous proposent trois candidats, mais pas un seul du premier quartile, nous retenons ceux qui nous sont présentés. Comme indiqué, je pense qu'en 2024, nous atteignons la cible, ou la tangentons, en moyenne globale. Nous n'y renonçons pas du tout.

Les quartiles sont constitués en scindant en quatre paquets le fichier de la demande. Or, celui-ci est basé sur des données déclaratives, et nous ne disposons pas de fiches d'imposition, de preuves de ce que les demandeurs avancent. Nous calculons donc le seuil de revenu du quartile sur la base d'éléments non vérifiés, mais procédons à l'attribution en fonction de la situation réelle. Ainsi, les candidats peuvent avoir plus de revenus que ceux déclarés, mais nous ne connaissons la réalité de leurs ressources qu'au moment de l'attribution, ce qui peut créer un décalage.

En outre, ce calcul est effectué sur la base d'un bassin d'habitat, en général une agglomération. Or à Paris, il est établi à l'échelle régionale, en fonction des revenus des ménages de tous les départements d'Ile-de-France. Or je ne suis pas certaine que les ressources moyennes des Parisiens soient tout à fait les mêmes que celles des habitants de la Seine-Saint-Denis, par exemple. Ainsi, notre premier quartile est un peu plus faible que les revenus de nos demandeurs. Dans ces conditions, respecter l'objectif, et ce au seul niveau de l'Office, est assez satisfaisant.

Christian BALLERINI : Le décret fixant le seuil de ressources du Q1 a été publié début juin, et s'appliquera au 1^{er} janvier. Les montants définis pour certains endroits de la France profonde sont supérieurs aux revenus des Parisiens ou des habitants de Saint-Cloud ou du Vésinet, ce qui est un peu aberrant.

Concernant l'attribution, la directrice générale a oublié de signaler que près de 20 % des candidats se désistent avant la CALEOL, qui se retrouve ainsi avec deux dossiers.

Cécile BELARD du PLANTYS : L'ANCOLS considère que dans un tel cas, nous devrions rechercher un troisième candidat, ce qui implique de relancer toute la procédure. Ce n'est pas possible.

Christian BALLERINI : Une solution a déjà été appliquée en la matière. Je siège aussi à la commission de désignation du 20^e arrondissement, où l'on sait qu'en certains endroits, les logements sont refusés très facilement. Actuellement, l'un d'eux est proposé pour la troisième fois. Dans ce type de cas, la commission désigne quatre ou cinq candidats, afin d'être à peu près certaine d'en présenter trois au minimum, charge à la CALEOL de Paris Habitat de se positionner.

Par ailleurs, l'année dernière, l'Office a présenté les propositions faites à des candidats prioritaires et ultra-prioritaires. Or compte tenu du total des logements qui leur sont réservés, il n'en reste pratiquement plus en offre nouvelle ou mutation pour ceux qui ne sont pas prioritaires. Ainsi, ils attendent longtemps.

Cécile BELARD du PLANTYS : Cela est vrai pour les attributions en général. Dès lors que le nombre de logements à attribuer est insuffisant, de fait, le processus se resserre sur les ultra-prioritaires. Ceux qui ont le malheur de seulement attendre depuis longtemps ne reçoivent jamais de proposition.

Christian BALLERINI : La cotation constitue une bonne aide à la décision, mais un élément est vraiment trop favorable, à savoir la sur-occupation, définie sur trois critères. Il manque le taux d'effort au moment de l'attribution, alors que des points sont fixés pour l'établir avant. À Paris Habitat, il peut passer en s'établissant à 30 %, mais la situation est différente entre ceux qui perçoivent le RSA et ceux qui disposent de revenus de 5 000 ou 6 000 euros.

Serge POURRIOL : Je n'épilouterai pas sur le planning des gardiens et leur rôle. En prévision du contrôle des charges, je soulèverai simplement une question. Ils sont remplacés en fonction des besoins. Des plannings sont établis, et au lieu d'en avoir connaissance au bout d'un an et demi, je souhaiterais les recevoir peut-être tous les quatre mois. Je pense que c'est possible, car il suffit d'appuyer sur un bouton d'ordinateur.

Pour ce qui est du GPIS, je note un décalage entre l'intervention et les problèmes que les agents rencontrent sur le terrain. S'agissant de la relocation, ce n'est pas une critique, mais le délai de 213 jours est conséquent, et a été mis en avant par l'ANCOLS. Concernant l'enquête de satisfaction, on peut voir le verre à moitié plein ou à moitié vide, mais si elle est menée avec sérieux, elle n'est pas assez représentative des locataires.

Cécile BELARD du PLANTYS : Ce n'est pas une remarque de l'ANCOLS, mais la vôtre.

Serge POURRIOL : En effet. Je fais ressortir cet élément à la lecture du rapport de l'ANCOLS. Par ailleurs, je passe au point 4, avec votre permission. Je ne comprends pas très bien ce que vous entendez par « information sur l'expérimentation d'assemblées participatives de locataires (suites du forum des associations de locataires) ».

Emmanuelle COPIN : Il s'agit du point suivant, que nous vous présenterons.

Hugo SPINAT : En ce qui concerne les CALEOL, d'après les chiffres de l'ANCOLS et le mode de calcul du nombre de dossiers à traiter, vous situez-vous au-dessus ou au-dessous de la moyenne ?

Cécile BELARD du PLANTYS : L'ANCOLS ne nous compare pas avec les collègues sur ce point.

Hugo SPINAT : Je voulais simplement savoir si vos collègues ont un fonctionnement similaire.

Cécile BELARD du PLANTYS : Nos deux collègues ont formulé la même remarque.

Vincent LAWSON : Le rapport mentionne les compteurs d'eau. Avec les régularisations, elle devient coûteuse et des compteurs intelligents devraient être mis en place. Auriez-vous des informations sur ce point ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Nombre de questions sont passionnantes. En l'occurrence, nous souhaitons surtout vous présenter le rapport de l'ANCOLS, évoquer les interrogations qu'il soulève éventuellement et apporter les explications complémentaires, si besoin. Si vous souhaitez aborder plus globalement les modalités de gestion de l'Office, sa stratégie générale, je vous propose de l'envisager à la prochaine séquence. Soit vous intervenez précisément sur les remarques de l'ANCOLS, soit nous convenons d'en reparler.

Emmanuelle COPIN : Je vous propose de reporter l'examen du dernier point de l'ordre du jour à la prochaine séance, ou à un groupe de travail que nous pourrions programmer un lundi, si vous le souhaitez.

Cécile BELARD du PLANTYS : Cela me paraît une bonne idée, compte tenu de l'heure.

Vincent LAWSON : Le rapport étant le seul document que nous avons reçu, nous avons pu y travailler. Et comme nous n'avons pu aborder le sujet qu'à 18 h 45, je suis très content de pouvoir l'évoquer encore un peu. En ce qui concerne le suivi de ce rapport, serait-il possible de mettre en place, lors des prochains CCP, une méthode permettant de connaître les avancées, de savoir si les taux sont respectés ou s'ils seront toujours mis de côté, si Paris Habitat n'a pas la volonté de remplir les objectifs ?

En ce qui concerne le GPIS, son évaluation, conformément à une recommandation de l'ANCOLS, est-elle planifiée, au vu de son coût pour l'Office, de 11 millions d'euros ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Comme indiqué précédemment, le projet stratégique du GPIS a été engagé. D'ailleurs, l'ANCOLS en fait mention dans son rapport, et sa remarque n'a probablement pas été plus désagréable, précisément parce que nous avons entamé ce travail, même si ce n'était pas encore le cas sur la période concernée par le contrôle. L'évaluation a été réalisée, et le projet stratégique a été défini et présenté en conseil de concertation.

Emmanuelle COPIN : Il a fait l'objet d'une réunion de travail.

Cécile BELARD du PLANTYS : D'autres groupes de travail sont en cours. Parmi les sujets sur lesquels travaille le GPIS figure la nature des interventions, afin que leurs modalités soient un peu différentes en début de soirée, dans une logique d'aller-vers, qu'en deuxième partie de soirée, où il s'agit de répondre aux appels et de régler les problèmes d'occupation anormale de parties communes, notamment. Un deuxième sujet concerne les périmètres d'intervention, sachant que le GPIS doit être plus présent dans les QPV que dans les autres secteurs. Il faut hiérarchiser sa présence, en fonction de la réalité des problématiques à traiter. Le troisième sujet porte sur le modèle économique, et nous y travaillons. Des réductions de coûts ont déjà été engagées. Nous examinons également les modalités de gouvernance, avec une volonté que je porte depuis longtemps, en ma qualité de présidente du GPIS, d'instituer, aux côtés du conseil d'administration du groupement, qui le gouverne, une assemblée consultative ou en tout cas un lieu où les locataires seraient associés plus directement à la définition de l'activité.

Après l'adoption des axes du projet stratégique, des groupes de travail sont en cours et tout ceci tient lieu de réponse à la recommandation de l'ANCOLS, qui l'a acceptée.

Christian BALLERINI : Avez-vous envisagé la participation des locataires ?

Cécile BELARD du PLANTYS : Non, pas à ce stade.

Christian BALLERINI : Je rappelle que le GPIS est financé en partie par l'abattement de la TFPB.

Cécile BELARD du PLANTYS : Seuls 8 % des coûts du GPIS sont valorisés dans la TFPB, ce qui est très loin du compte. Les locataires participent aussi sur leur loyer, ce qui signifie que tous paient, même ceux qui n'en bénéficient pas, puisqu'il n'intervient que du 10^e au 20^e arrondissement, et a cessé son activité en banlieue.

S'agissant du suivi du rapport de l'ANCOLS, sans vouloir être désobligeante, je souligne que nous avons proposé de l'évoquer, car nous avons jugé important de le faire, mais dans les normes habituelles, le CCP n'a aucun rôle particulier à jouer en la matière. Ce suivi est dû au conseil d'administration, et seulement à celui-ci. C'est auprès de lui que nous rendons compte de l'état d'avancement des sujets qui y sont traités. Néanmoins, je suis tout à fait ouverte à la discussion et la transparence à cet égard, raison pour laquelle j'ai proposé d'inscrire ce point à l'ordre du jour. Toutefois, je ne vous dirai pas que je donnerai demain au CCP un rôle d'instance auprès de laquelle je dois rendre compte de la façon dont nous suivons le rapport de l'ANCOLS.

Serge POURRIOL : Nous sommes tout de même ici pour donner notre avis.

Cécile BELARD du PLANTYS : Je suis justement en train d'expliquer le contraire. Cela fait partie des prérogatives du conseil d'administration, et non du conseil de concertation du patrimoine.

Christian BALLERINI : Avec mon ancienneté, je peux affirmer que c'est la première fois qu'un rapport de l'ANCOLS est discuté en CCP.

Cécile BELARD du PLANTYS : Je vous remercie de le souligner.

Serge POURRIOL : Il est normal que ce soit le cas.

Cécile BELARD du PLANTYS : Certes, mais personne ne se prête à cet exercice. Je remarque simplement que c'est le cas à présent. Je suis tout à fait disposée à évoquer tous les sujets, et dans la transparence. En revanche, je ne veux pas institutionnaliser une démarche qui ne relève pas d'un mode de gouvernance classique des offices.

Jean-Louis GUERRERO : Nous ne vous le reprocherons pas.

Christian BALLERINI : Des questions abordées par l'ANCOLS relèvent de la gestion, et doivent être traitées ailleurs, en particulier les compteurs d'eau ou de chauffage.

Vincent LAWSON : Dans plusieurs résidences, nous avons accompagné des locataires confrontés à des régularisations de charges importantes, en raison de fuites non détectées. Quel est le calendrier précis de déploiement des compteurs d'eau intelligents par territoire ?

En outre, ne voyez rien de personnel dans ma deuxième question, mais de nombreux locataires ont demandé si le cumul des plus hautes rémunérations, représentant 1,36 % du montant total de la masse salariale, est une norme, une moyenne ou une médiane du secteur.

Cécile BELARD du PLANTYS : Je ne saurais répondre à cette question, mais d'une façon générale, l'écart entre les 10 % de rémunérations les plus basses et les 10 % de rémunérations les plus hautes s'établit de 1 à 6 points environ à Paris Habitat. Ce ratio est bien inférieur à celui du secteur économique général. Je crois que la médiane en France est de 1 à 20 ou 25. Je ne saurais apporter des éléments précis sur les autres organismes, d'autant que ce ratio est largement impacté par l'emplacement géographique, Paris ou la région parisienne n'ayant pas tout à fait le même niveau de vie que la province. Par ailleurs, il dépend de l'activité. Certains métiers sont plus rémunérés que d'autres, et par exemple, pour une maîtrise d'ouvrage forte, les rémunérations sont un peu plus élevées que celles des métiers de la proximité.

Toutefois, pour ces derniers, l'ANCOLS n'affirme pas que les comparaisons sont explosées à Paris Habitat, car les gardiens disposent d'un logement de fonction à Paris. Ce complément n'est pas valorisé en tant que rémunération, mais est extrêmement conséquent, et il réduit de façon très importante l'écart de 1 à 6 évoqué précédemment. Seuls ces personnels disposent d'un logement de fonction, et par définition, le fait qu'ils ne paient pas de loyer, voire de charges, à Paris constitue un avantage en nature très important. Ceci rend aussi les comparaisons compliquées. En résumé, nous nous situons plutôt en dessous de l'économie naturelle française, avec en plus des éléments non pris en compte dans nos métiers, comme le logement de fonction.

Pour ce qui concerne les compteurs, la question nécessite peut-être 15 secondes, mais la réponse plus d'une minute. Je propose d'inscrire ce sujet à l'ordre du jour d'un prochain CCP. Une politique d'individualisation des compteurs a été engagée. Pour l'eau, des dispositifs peuvent être envisagés, mais d'autres non, comme les compteurs de première prise, dans certains cas.

Emmanuelle COPIN : Quoi qu'il en soit, nous avons remplacé quasiment tous les compteurs sur l'ensemble du parc. Je ne sais pas ce que vous appelez intelligent ou pas.

Christian BALLERINI : Ces compteurs permettent une facturation mensuelle.

Emmanuelle COPIN : Ils permettent aussi l'adaptation de la provision, que nous avons testée sur plusieurs résidences. Je ne sais pas si nous sommes capables d'y procéder de nouveau. Nous prendrons le temps d'en reparler lors d'une prochaine réunion. En tout cas, le remplacement de tous les compteurs a généré un certain nombre de problèmes dans la régularisation, car ayant créé un petit effet de bord, que nous sommes en train d'encaisser. Cela devrait s'améliorer rapidement.

Serge POURRIOL : Aucune question diverse n'est prévue, mais nous n'avons pas abordé le point 4.

Cécile BELARD du PLANTYS : Nous avons convenu de reporter son examen à la prochaine séance. Merci à tous, et à très bientôt.

IV. INFORMATION SUR L'EXPERIMENTATION D'ASSEMBLEES PARTICIPATIVES DE LOCATAIRES (SUITES DU FORUM DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES)

L'examen de ce point est reporté à une séance ultérieure.

La séance est levée à 19 h 34.