

Les « Dix commandements » de la FNAIM du Grand Paris !

La FNAIM du Grand Paris fait 10 grandes propositions pour relever les défis du logement à Paris :

1. Construire plus haut à Paris. Mieux utiliser les PLU.

Il ne faut surtout pas abîmer les quartiers historiques et touristiques, mais mieux construire dans les quartiers d'habitations (bibliothèque François Mitterrand, Bercy...). Lancer de grands projets de construction.

2. Supprimer l'encadrement des loyers, qui génère un effet pervers sur les prix.

3. Offrir une aide à l'achat aux classes moyennes parisiennes (définir un seuil d'éligibilité). Cette aide concernerait l'achat de logements à rénover ou l'achat de bureaux à transformer en logements. Cette solution permettrait de répondre à deux questions : Comment aider les parisiens à mieux se loger ? Comment créer du logement habitable à Paris, alors même qu'il existe peu de foncier disponible ?

4. Abaisser le prix du logement en démultipliant les constructions dans Paris intramuros et dans le Grand Paris. Appliquer le principe du bail à construction pour toutes les nouvelles constructions de logements intermédiaires. Le bail à construction, c'est l'idée de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser les prix des logements à construire. Aujourd'hui lorsqu'un bailleur social construit des logements sociaux, il emprunte pour financer, à la fois le terrain et le bâti et doit en plus rembourser les intérêts bancaires des prêts contractés. En conséquence le prix du logement reste élevé.

Nous proposons de constituer de grandes foncières communales ou régionales publiques (pour certaines elles existent déjà), qui supporteront le prix du terrain. Ainsi, les bailleurs sociaux n'auraient plus qu'à financer le bâti. Les loyers perçus, serviraient pour 85% de la somme, à financer le bâti, et pour les 15% restants, à financer le terrain, ainsi que les intérêts des prêts contractés. En créant ces foncières, qui deviendront autonomes financièrement, nous faisons supporter le poids du financement de nouveaux logements à deux personnes morales distinctes (foncières et bailleurs sociaux). Les deux emprunts sont couverts par les loyers perçus. Ainsi, nous démultiplions la capacité d'emprunt et donc la capacité de construction.

Avec cette solution nous pourrions tripler le nombre de constructions de logements sociaux intermédiaires dans le Grand Paris et enfin réduire le coût du logement.

5. Créer des partenariats de construction avec les villes de la 1^{ère} et 2^{ème} couronne, pour faciliter le logement de certains parisiens, tout en leur offrant la capacité de conserver leur activité professionnelle à Paris. Repenser la politique de mobilité. Le Grand Paris Express est un immense atout. Mais créons de grandes zones de stationnement gratuites à l'entrée des agglomérations de la 1^{ère} couronne.
6. Mise en place avec l'Etat, d'une exonération d'IFI et d'un abattement de taxe foncière pour les biens destinés à la location longue durée, plutôt que de supprimer en totalité Airbnb comme le propose Anne HIDALGO.
7. Dans le cadre des Jeux Olympiques, autoriser, pour une période débutant six mois avant le lancement des jeux, l'élargissement du bail à mobilité à tous types de publics, sans limite de jours.

8. Transformer les logements vacants en logements habitables. On dénombre à Paris près de 100 000 logements vacants. Ce chiffre représente potentiellement un bouleversement du marché locatif. Il devient urgent d'imaginer des mesures incitatives pour convaincre les propriétaires de mettre leurs biens en location. Pour cela, il faut les rassurer et leur offrir une « prime location ». La FNAIM du Grand Paris a par exemple réfléchi à une prime rénovation, ou une prime énergétique si le propriétaire décidait de louer son bien. Ainsi le propriétaire peut rénover son bien à cout réduit et il libère du logement sur le marché.

9. Garantir la salubrité et la sécurité des logements. Imaginer un « partenariat salubrité » avec les professionnels. Les professionnels, soumis à la loi Hoguet, certifieront eux-mêmes les biens comme aptes ou non à être loués, par le biais d'une simple déclaration. Les non-professionnels pourraient être soumis au dispositif du permis de louer. Inciter les copropriétés à réaliser des diagnostics techniques globaux pour se prémunir des catastrophes comme celles du 9^e ou du 11^e arrondissement.

10. Lancer un plan « Un toit pour tous ». La Mairie de Paris a annoncé que près de 3650 personnes dormaient dans la rue. La volonté de la FNAIM du Grand Paris est de proposer une expérimentation pour le relogement des sans-abris, dans le cadre de la région Ile-de-France.
Nous devons montrer notre volonté d'agir pour venir en aide aux plus démunis.
La FNAIM du Grand Paris propose de lancer une grande expérimentation sur le modèle du programme « Housing First » appliqué dans l'Utah depuis 2004 et qui a obtenu des résultats records. L'idée est simple : offrir une solution de logement aux sans-abris, tout en économisant de l'argent public. Cette aide n'est pas conditionnée. L'unique condition d'accès serait la justification de ne pas être en capacité de se loger. Le constat établi par les américains a été le suivant : Un sans

domicile fixe représente un cout compris entre 20 000 et 30 000 dollars à la collectivité par an, en additionnant toutes les dépenses de santé, de sécurité, d'hygiène, d'accueil, de nourriture et de nuisance. Il faudra dans un 1^{er} temps, estimer le coût que représente un sans-domicile chaque année. Cette estimation représentera l'enveloppe utilisable pour le relogement des sans domiciles. Il faudra ensuite identifier en Ile-de-France, des zones aux capacités de logements importantes, et au foncier accessible.