

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat
le 20 mars 2015

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 16, 17 et 18 mars 2015

2015 DLH 26 Création du dispositif Multiloc visant à mobiliser une offre de logements privés.

M. Ian BROSSAT, rapporteur

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code de la Sécurité Sociale ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.3221-12-1 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif ;

Vu l'arrêté du 22 décembre 2014 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'association Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne ;

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT au nom de la 5^{ème} Commission,

Délibère :

Article 1 : Cadre général

Un dispositif logement « Multiloc » est créé, visant à mobiliser une offre de logements privés à loyers modérés situés sur le territoire parisien et destiné à des ménages dont les revenus se situent sous les plafonds du logement intermédiaire (PLI).

Les locataires signent un bail d'habitation conforme à la loi du 6 juillet 1989 avec les propriétaires des logements qui ont choisi de s'inscrire dans le dispositif Multiloc et qui confient en mandat de gestion à un professionnel de l'immobilier leur bien. Les opérateurs immobiliers qui choisissent de s'associer à ce dispositif assurent des missions de prospection du marché locatif et de gestion des logements pour le compte de propriétaires privés. Les propriétaires des logements concernés s'engagent à pratiquer un loyer inférieur au prix du marché, et perçoivent des garanties locatives en contrepartie.

Le dispositif Multiloc a vocation à ramener sur le marché locatif des logements vacants, et plus particulièrement les logements en situation de vacance de longue durée. Une vacance minimale de 1 mois est requise pour être éligible au dispositif. Une incitation particulière est créée pour remettre sur le marché des logements vacants depuis plus de 6 mois, en offrant aux propriétaires une aide financière spécifique pour la remise en état du logement.

La Ville de Paris passe une convention avec chacun des opérateurs intéressés. Ces derniers bénéficient des avantages décrits à l'article 6.

Article 2 : Montant des loyers

Le loyer doit être inférieur d'au moins 20 % au loyer médian du parc privé fixé par arrêté du Préfet sur la base des travaux de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et ne doit pas dépasser le montant fixé chaque année par arrêté du Conseil Municipal.

Article 3 : Public visé

Le dispositif Multiloc s'adresse à un public de toute composition familiale, inscrit ou non au fichier des demandeurs de logement social, dont les revenus se situent sous les plafonds du logement intermédiaire. Le taux d'effort de ces ménages ne dépasse pas 33 % au moment de la signature du bail.

Article 4 : Mission de communication sur le dispositif

Un titulaire recruté par appel d'offre est chargé de la diffusion de la marque Multiloc, et des actions de communication, à intervalles réguliers, sur le dispositif et les partenaires qui y sont associés.

Article 5 : Mission de prospection des logements

Un titulaire recruté par appel d'offre est chargé de la prospection des logements. Le titulaire est rémunéré pour la captation d'un logement, et le montant de cette rémunération est majoré pour la prospection de logements vacants depuis plus de 6 mois (sur présentation de justificatifs). Ce titulaire est également chargé d'effectuer le suivi statistique du parc de logements Multiloc.

Article 6 : Mission de mise en gestion et de gestion locative des logements

Les opérateurs conventionnés prennent en gestion (signature d'un mandat de gestion) les logements orientés par le titulaire du marché (cf. article 5), et par le biais de leur prospection autonome. Un financement (prime de mise en gestion) de 1 000 euros est alloué par la Ville pour chaque logement pris en gestion. Le montant de ce financement est porté à 1 200 euros lorsque le logement est vacant depuis plus de 6 mois, sur présentation de justificatifs.

Au cours du mandat, les opérateurs se rémunèrent par le biais des honoraires de gestion qu'ils fixent librement (pourcentage du montant du loyer perçu).

Article 7 : Garanties proposées aux propriétaires

Le dispositif propose un ensemble d'avantages et d'aides financières aux propriétaires bailleurs. Les caractéristiques générales des garanties proposées dans le cadre du dispositif Multiloc sont les suivantes :

- le versement d'une prime d'entrée de 2 000 euros dans le dispositif au moment de la captation,
- la prise en charge, chaque année, du financement de la garantie contre les risques locatifs (impayés de loyer et charges locatives, dégradations et frais contentieux),
- un soutien dans la réalisation de travaux de remise en état ou d'embellissement de l'appartement, pour un montant maximal de 3 000 euros,
- un remboursement d'une partie des diagnostics techniques obligatoires dans le cadre d'une mise en location,
- une participation à l'achat des détecteurs de fumée.

Une prime spécifique permettant la remise en état du logement, d'un montant maximal de 8 000 euros, peut être versée lorsque ce dernier est vacant depuis plus de 6 mois afin de financer la réalisation de travaux. Le versement de la prime de soutien dans la réalisation de travaux d'un montant maximal de 3 000 euros, ainsi que de la prime supplémentaire d'un montant maximal de 8 000 euros pour les logements vacants depuis plus de 6 mois, est conditionné à la présentation d'un diagnostic de performance énergétique. Ces primes sont minorées de 1 000 euros si la classe énergétique est supérieure à D. Le logement devra également répondre aux critères légaux de décence.

Ces aides sont versées aux propriétaires par les services de la Ville, après contrôle des pièces justificatives transmises par l'intermédiaire des opérateurs signataires des conventions de partenariat.

La Maire de Paris, Présidente du Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil Municipal, fixe chaque année par arrêté le montant et les modalités de financement des garanties accordées aux propriétaires.

Article 8 : Supervision du dispositif et contrôle des opérateurs par les services de la Ville et du Département

Les services de la Ville assurent la supervision du dispositif, contrôlent le respect des conditions posées pour bénéficier des avantages du dispositif Multiloc concernant les logements captés (respect des règles de décence, du montant des loyers, réalité des travaux effectués lorsque la prime travaux a été mobilisée, justificatifs de la vacance depuis plus de 6 mois), les modalités de gestion des biens, le profil des ménages bénéficiaires (montant des revenus, taux d'effort à l'entrée), dans le respect des critères fixés par les conventions mentionnées à l'article 1.

Les opérateurs conventionnés s'engagent à fournir tous les éléments permettant le suivi global du dispositif au titulaire chargé de cette mission, et à transmettre aux services de la Ville, tout document ou pièces justificatives permettant d'attester du respect des critères (logements captés et ménages relogés), de la situation de vacance du logement et de la réalité des travaux effectués dans le logement.

Ces modalités de contrôle sont précisées dans la convention cadre de partenariat, ainsi que les sanctions prévues en cas de non respect de ces dispositions.

La Maire de Paris,



Anne HIDALGO