



Lettre

Numéro 52 | Mars 2025

Quand la Cité des Anges devient la Cité de l'Enfer... La mégalopole californienne à l'épreuve du changement climatique

Los Angeles, de son vrai nom « El Pueblo de Nuestra Señora la Reina de los Angeles de Porciuncula », a défrayé la chronique en ce début d'année 2025. Plusieurs incendies se sont déclenchés à partir du mardi 7 janvier dans différentes localités de la mégalopole, attisés par des vents secs et violents soufflant à plus de 160 km/h sur les collines surplombant la zone urbaine. Un seul a été rapidement maîtrisé par les pompiers sur les hauteurs d'Hollywood. Deux particulièrement intenses ont touché la zone ouest de Pacific Palisades, quartier hyper chic de 30 000 habitants près de Santa Monica, et la zone est d'Altadena et d'une partie de Pasadena.

Assemblée générale d'ADA 13

Samedi 26 avril 2025 - 10h00

Digital Village (21, rue Albert Bayet 13^e)

SOMMAIRE

- *Quand la Cité des Anges devient la Cité de l'Enfer...*
- *Bail réel solidaire (BRS) : un montage astucieux et socialement utile, encore marginal cependant mais non sans risques*
- *Un nouveau programme de rénovation de la ZAC Bédier-Oudiné a été voté au Conseil de Paris lors de ses sessions de novembre 2024*
- *Chronique du petit patrimoine*
- *Invitation*
- *Où vont nos déchets ménagers ? De la Tiru à Interval, Isséane, l'étoile Verte...*
- *Vers une meilleure régulation des locations meublées touristiques*



Le ciel de Beverly Hill au matin du 8 janvier

En l'espace de deux jours, plus de 10 000 hectares sont partis en fumées, l'équivalent de la superficie de Paris. Plus de 200 000 personnes ont été évacuées.

Il a fallu trois semaines pour que l'ensemble des feux soit maîtrisé grâce à la mobilisation de milliers de pompiers, de membres de la Garde Nationale de Californie ou des Marines, ainsi que des renforts humains et techniques venus du Canada et du Mexique.

On déplore une trentaine de morts, plus de 16 000 maisons et édifices ont été détruits et plusieurs milliers de personnes ont tout perdu dans ce désastre. Les dégâts et les pertes économiques sont estimés à plus de 250 Mds US\$.

Alors pourquoi de tels ravages ? Le changement climatique ? Les conditions météorologiques exceptionnelles ? L'urbanisme particulier de Los Angeles centré sur l'usage de la voiture particulière ? Les techniques de construction ? Les services publics défaillants ?

(Lire la suite page 2)



LE CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LE MONDE

Premièrement, il est maintenant reconnu par la communauté scientifique mondiale que le réchauffement climatique rend plus fréquents les incendies de forêt dans le monde. Une étude conduite par des chercheurs étatsuniens et européens a montré que la durée de la saison sèche dans la région de Los Angeles s'est allongée d'environ 23 jours depuis l'augmentation de la température moyenne mondiale de 1,3 °C. Ils estiment que les conditions météorologiques responsables des incendies de janvier 2025 devraient intervenir à l'avenir tous les 17 ans. Le risque d'incendies extrêmes serait augmenté de 35 % et leur intensité de 6 %.

Deuxièmement, Los Angeles est soumise, de par sa localisation géographique, à des conditions climatiques très particulières qui en ont fait d'ailleurs la réputation : climat de type méditerranéen, avec un hiver doux et un été chaud. Ces deux dernières années, elle a connu des hivers très pluvieux favorisant la croissance des végétaux et arbustes du chaparral (nom des maquis locaux). Depuis le début de l'été 2024, la mégapole californienne est touchée par une sévère sécheresse propice à l'embrasement du Chaparral. Il a fallu que les vents secs et chauds venant du désert proche, le vent de Santa Ana, redoublent d'intensité en ce début d'année avec des rafales à plus de 160 km par heure pour que les conditions soient remplies et que la catastrophe tant redoutée se produise.



Lueurs du Palisades Fire au soir du 10 janvier 2025

Troisièmement, l'urbanisme de Los Angeles se caractérise par un fort étalement spatial, conséquence du parti pris dès les années 30 de développer (l'American way of life) les lotissements de maisons individuelles et de construire un réseau d'autoroutes urbaines gratuites, les fameuses freeways, sillonnant l'ensemble de l'agglomération, rendant indispensable la possession d'une ou plusieurs voitures par ménage. D'une part, l'artificialisation intense des sols s'est faite au détriment des écosystèmes naturels et s'est accompagnée de l'introduction de végétaux non endémiques dans les espaces verts collectifs et jardins privatifs, notamment palmiers et eucalyptus. D'autre part, les constructions en bois, conçues pour résister aux tremblements de terre, ont été privilégiées par les architectes et les bâtisseurs. Cela a accentué la vulnérabilité de la ville face aux incendies. Depuis une dizaine d'années, les aménageurs et urbanistes préconisent la densification des zones urbanisées pour répondre à la demande de logements et lutter contre l'artificialisation des sols.

De même, un plan d'introduction de plantes endémiques commence à être mis en œuvre et les fameux Palm Trees vieillissants (palmiers de la variété Washington robusta), plantés il y a une centaine d'années et qui ont fait la réputation de Los Angeles, seront uniquement remplacés dans quelques quartiers emblématiques, notamment Hollywood.

Même si la part des déplacements en transports collectifs ne pourra pas augmenter sensiblement dans les années à venir, le réseau de métro devrait toutefois s'enrichir de nouvelles lignes dans un futur proche et une modernisation du système d'autobus devrait se poursuivre.

Enfin, une polémique a surgi entre les élus démocrates californiens et le président réélu conservateur Trump, notamment sur la gestion de la ressource en eau, sur la pression du réseau de distribution d'eau affecté aux services incendie insuffisante au plus fort des incendies, sur la baisse de crédits alloués au service public d'incendie (réduction de 2% du budget).

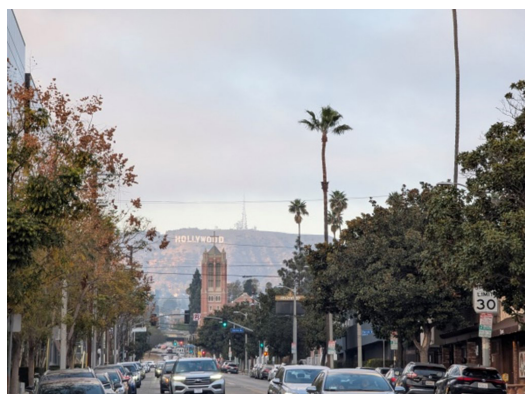
La proposition de Donald Trump de transférer de l'eau d'autres bassins versant vers la Californie pour lutter contre la sécheresse a été rapidement dénoncée et critiquée par de nombreuses associations environnementales comme une mauvaise solution. Pour ces dernières, des investissements importants sont à réaliser dans des systèmes et réseaux d'eau capables de faire face aux futurs incendies.

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LE MONDE

Ces incendies ont mis en évidence des faiblesses critiques dans l'infrastructure d'eau de la ville, conçue pour les incendies de faible ampleur plutôt que pour lutter contre des incendies extrêmes à grande échelle. La crise a mis en évidence la nécessité d'investissements stratégiques dans des systèmes d'eau résilients et une meilleure gestion de la pression.

De nombreux angeleños et angeleñas insistent sur l'urgence de mettre en œuvre une politique publique d'adaptation au changement climatique et de lancer un programme d'investissement en faveur de mesures de préparation aux situations d'urgence notamment les futurs incendies de forêt qui ne manqueront pas de se produire à moyen et long terme.

Espérons que cette catastrophe puisse faire entendre raison aux trop nombreux sceptiques qui refusent toujours de considérer que les activités humaines sont responsables du réchauffement climatique et souhaitons que les autorités locales mettent en œuvre rapidement un aménagement urbain pour adapter la Cité des Anges à cette évolution du climat.



Les Palm Trees – Hollywood

Gilles David ■

Bail réel solidaire (BRS) : un montage astucieux et socialement utile, encore marginal cependant mais non sans risques

Dispositif d'accès à la propriété conçu pour rendre le logement plus abordable tout en garantissant sa vocation sociale sur le long terme, mis en place par la loi ALUR de 2014. Il repose sur une dissociation entre le foncier et le bâti : un organisme de foncier solidaire (OFS) agréé par l'Etat reste propriétaire du foncier tandis que l'acquéreur achète uniquement le logement, ce qui réduit considérablement le coût d'acquisition, de 15 % à 40 % du prix du marché. L'acquéreur, soumis à des plafonds de ressources comme dans tout logement social, signe un bail de longue durée (de 18 à 99 ans) avec l'OFS, moyennant une redevance modique mensuelle pour l'usage du foncier (2,5 €/m²). Le plafond 2025 selon le revenu fiscal de référence du ménage varie de 38 509 euros (1 personne) à 120 599 (6 personnes). Ce logement doit être occupé en résidence principale. En cas de revente, le prix est encadré afin de maintenir son caractère accessible et d'éviter toute spéculation immobilière. À Paris, le BRS est mis en œuvre par la Foncière de la Ville de Paris associant la municipalité et ses bailleurs sociaux (Paris Habitat, Elogie-Siemp et RIVP). Un premier programme est en cours d'une vingtaine d'opérations en BRS correspondant à environ 1000 logements au total situés dans des immeubles neufs ou anciens dans 7 arrondissements. La commercialisation est achevée dans trois opérations. Ainsi dans le 18^e, 73 appartements neufs

achetés en BRS à 4 740 euros le m². Pour le 13^e sont prévus pour une commercialisation 2026 et livraison 2028/2029 : 34 logements neufs dans le cadre de l'aménagement des quartiers Oudiné et 134 à Bédier, 5 logements rue Ernest et Henri Rousselle. Les candidats à l'achat sont sélectionnés selon une grille de critères (voir sur le site Foncière de Paris).

Dans le contexte actuel de crise du logement et de la construction, cette modalité d'accès à la propriété pour les ménages modestes est principalement utilisée comme première acquisition, par de jeunes couples résidant en zone tendue, désireux d'agrandir leur logement. Il reste encore marginal malgré une progression certaine (+ 26 % en 2024/2023 selon l'observatoire statistique du BRS) et ne constitue donc pas le remède miracle au déficit de logements neufs ou rénovés. Son extension se heurte notamment aux risques inhérents pour l'acquéreur en cas de revente (encadrement très strict de la plus-value, difficulté à trouver un nouvel acquéreur – qui doit être éligible au système dans les mêmes conditions et accepté par l'OFS), et dans le parcours de vie (prééminence de l'organisme gestionnaire et restriction des droits des propriétaires dans la vie de la copropriété). L'évolution de cet outil innovant méritera toute notre attention dans les années à venir.

Francis Combrouze ■



VIVRE DANS LE TREIZIÈME

Un nouveau programme de rénovation de la ZAC Bédier-Oudiné a été voté au Conseil de Paris lors de ses sessions de novembre 2024

La ZAC Joseph Bédier-Porte d'Ivry, 15 ha situés entre le boulevard Massena et Ivry sur Seine d'une part, entre l'avenue de la porte de Vitry et l'avenue de la porte d'Ivry d'autre part, a été créée en 2005 et a fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain dont une part importante a été réalisée entre 2006 et 2018 : destruction de la tour T2 et construction, impasse Théroigne de Méricourt, de la maison internationale de séjour accueillant étudiants, jeunes actifs et touristes avec murs anti-bruit ; structure pour personnes âgées avec commerces et services en rez-de-chaussée place Yersin ; logements étudiants avenue Claude Régaud ; immeuble d'activités le long du périphérique près de la porte d'Ivry.

En 2019, la ZAC a été élargie au secteur Oudiné, 3 ha entre les rues du Chevaleret, Eugène Oudiné, Patay et Régnauld. A cette occasion, un programme de rénovation plus volontariste, avec des objectifs de mixité et de désenclavement renforcés a été adopté.

Le Conseil de Paris a voté en novembre 2024 un programme revu à la baisse mais cherchant à valoriser l'environnement paysager et à limiter les démolitions. L'ancien projet prévoyait la construction de 55 600 m² dont 35 400 de logements, 13 400 de locaux d'activité et 6 800 d'équipement alors que le nouveau prévoit de construire 27 377 m² dont 18 367 de logements, 6 570 de locaux d'activité et 2 440 d'équipements.

Dans le secteur Oudiné, la barre de 72 logements en cœur d'îlot sera démolie pour faire place à deux immeubles de logements sociaux dont un en bail réel solidaire, et deux bâtiments seront construits le long de la rue Eugène Oudiné où seront transférés la crèche et le centre Paris Anim' à côté

de locaux commerciaux. Un petit bâtiment d'activités est prévu également à côté de la tour Paris Habitat. Les circulations seront revues de façon à ouvrir l'îlot sur l'extérieur et sur l'école maternelle de la rue de Patay. En revanche, sont abandonnés la réhabilitation partielle du gymnase Marcel Cerdan, le déplacement de la Supérette de la rue Regnauld et une allée ouverte au public au sein de la résidence Paris Habitat entre les rues Oudiné et Cantagrel.

Dans le secteur Bédier, la barre de 84 logements (BCDE) située le long de l'avenue Boutroux sera démolie et remplacée par deux bâtiments de logements sociaux avec surfaces d'activités en rez-de-chaussée sur la rue, dont l'un à bail réel solidaire. Un immeuble de logements à bail réel solidaire, avec surface commerciale en rez-de-chaussée est prévu également le long de l'avenue d'Ivry. Des voies piétonnes relieront l'avenue Bédier, l'avenue Boutroux et la rue Franc-Nohain. Un réaménagement végétal est prévu sur la place du docteur Yersin et l'avenue Joseph Bédier, dans la cour

de l'école Franc-Nohain et dans le square Clara Zetkin. En revanche, sont abandonnés la démolition du groupe scolaire de la rue Franc-Nohain qui sera rénové et le prolongement de la rue Maryse Bastié jusqu'à l'avenue de la porte de Vitry qui devait créer une liaison avec Paris Rive Gauche ainsi qu'un immeuble de bureaux et d'activité qui devait longer cette nouvelle voie.

L'ensemble de ces aménagements devrait améliorer la vie des habitants et contribuer à renforcer et à diversifier la fréquentation de ce quartier.

Françoise Samain ■



Chronique du petit patrimoine

Le puits artésien de la Butte-aux-Cailles, place Paul-Verlaine



C'est une des trois fontaines publiques parisiennes alimentées par un puits artésien plongeant dans la nappe de l'Albien du bassin de Paris, qui se constitua il y a 112 à 99 millions d'années. Ferrugineuse, faiblement minéralisée, l'eau est de très bonne qualité. Sa température à la sortie est d'environ 30°C.

Le forage gigantesque à environ 600 mètres sous terre avait été projeté par François Arago en vue d'alimenter en eau le quartier, mais aussi la Bièvre en périodes de sécheresse. Il a été décrété

par un arrêté du préfet Hausmann le 19 juin 1863. Mais il n'a été capté qu'en 1903. Le quartier était alors déjà alimenté en eau potable, et la Bièvre était en cours d'enfouissement. En 1924, le puits alimenta quelques temps la piscine de la Butte-aux-Cailles qui venait d'ouvrir.

Cette nappe aquifère intéressa aussi l'industrie : le premier puits artésien de la raffinerie Say fut creusé en 1869. Actuellement, l'eau alimente uniquement la fontaine. Son forage est sévèrement contrôlé par la régie municipale Eau de Paris. Il est important de protéger cette précieuse réserve, mais aussi les zones d'infiltration des eaux souterraines.

Participez à la construction de l'Observatoire du petit patrimoine. Aidez-nous à recenser ces petits et grands témoins de l'histoire sociale et locale de notre arrondissement.

Geneviève Deblock-Perret ■

INVITATION

Vous êtes cordialement invités à participer à L'Assemblée générale annuelle de notre association

Le samedi 26 avril 2025 de 10h à 13h
au **Digital Village**
21 rue Albert Bayet – 75013
(métro : Place d'Italie)

Ordre du jour :

1. Point sur l'aménagement de la Bièvres dans Paris
2. Rapport d'activité et rapport moral
3. Rapport financier
4. Renouvellement partiel du conseil d'administration

Les candidatures sont reçues jusqu'au 25 avril

5. Questions diverses et projets

Le renouvellement de l'adhésion pourra se faire avant la réunion

A l'issue de cette assemblée, nous partagerons une collation et le verre de l'amitié

Notez sur votre agenda :

ADA 13 organise une réunion
publique sur les enjeux du Plan
local d'urbanisme (PLU)

le jeudi 15 mai 2025 à 18h30,
au TOTEM - 11, place Nationale 13^e

aménager,
bâtir,
créer...

VIVRE DANS LE TREIZIÈME

Où vont nos déchets ménagers ? De la Tiru à Interval, Isséane, l'étoile Verte...

Interval... Les essais à chaud des deux nouvelles lignes de valorisation énergétique des déchets de l'incinérateur du **SYCTOM* de Paris XIII-Ivry** ont débuté. Renommé **Interval**, sa mise en service industrielle interviendra au second semestre et les anciennes installations de la **TIRU*** seront alors déconstruites pendant 2 ans. Autorisé

en 2018 après dix ans de concertation, le chantier de construction n'a jamais interrompu le fonctionnement de l'incinérateur existant. En 2023, 544.000 tonnes de déchets de 1,4 million d'habitants y ont été incinérés, collectés dans la moitié de Paris et 13 communes val-de-marnaises en produisant de la vapeur pour 70 000 équivalents logements via la **CPCU*** et de l'électricité pour 58 000 MW (consommation de 33 000 personnes). Situé entre les rues V. Hugo et F. Mitterrand,

Interval est revêtu d'un calepinage en acier clair reflétant les couleurs de son environnement. Il est autorisé à incinérer 350 000 t/an de déchets ménagers, un peu plus de la moitié des quantités actuelles. Cette réduction s'inscrit dans la politique du SYCTOM, chargé par ses 82 communes adhérentes de la métropole parisienne de 6 millions d'habitants d'appliquer les orientations du plan régional de prévention et gestion des déchets. Valorisation matière des déchets, Réduction des volumes, Réemploi, Développement de la méthanisation des déchets organiques pour du biogaz, Optimiser la production de vapeur des incinérateurs par une efficacité énergétique accrue et la récupération de chaleur issue des fumées.

L'étoile verte, Isséane... Les investissements à l'incinérateur de **Saint-Ouen**, nommé **l'étoile Verte** et desservant 5 arrondissements parisiens

et 15 communes de Seine-Saint-Denis (1,5 million d'habitants), favorisent son intégration paysagère dans le quartier des Docks en pleine mutation urbaine : en 2023 il a incinéré 600 000 t. produit de la vapeur pour 110 000 équivalents logements et de l'électricité. Troisième unité de valorisation énergétique (UVE) du SYCTOM, **Isséane à Issy-les-Moulineaux** dessert 3 arrondissements de Paris et 21 communes des Hauts-de-Seine (1,3 million d'habitants). En 2023, il a incinéré 510 000 t. et chauffé 80 000 équivalents logements. Les mesures de concentration des polluants émis, inférieures aux valeurs limites réglementaires (particules, NOX, dioxines...), sont accessibles sur les sites internet des 3 unités. Les mâchefers sont valorisés en travaux publics (à Issy et Saint-Ouen évacués par péniches).

Tri et Recyclage, Biométhane et Cometha...

Le SYCTOM dispose de 6 centres de tri des déchets d'emballages et papiers issus des collectes sélectives et des déchetteries (Issy, Paris 15^e et 17^e, Romainville, Nanterre et Sevran). Le centre de transfert et de tri de **Romainville** (desservant 2 arrondissements parisiens et 20 communes du Val-de-Marne) sera reconstruit en 2026, afin d'augmenter ses performances de tri et de supprimer les nuisances olfactives. 2026 verra également l'ouverture sur le port de **Genevilliers** de la nouvelle installation de méthanisation des déchets alimentaires. Autorisée à traiter 50 000 t/an, elle produira du biométhane alimentant les réseaux de gaz du **SIGEIF***, des réseaux de chaleur, les digestats issus du procédé devant rejoindre par péniches le port de Limay (78) pour utilisation comme engrais par des fermes en Eure et Eure-et-Loire. Outre ses propres installations, le SYCTOM recourt à deux centres extérieurs à Claye-Souilly et Saint Thibault des Vignes pour les déchets de 9 communes de Seine-Saint-Denis. Enfin le SYCTOM et le **SIAAP*** ont lancé le projet COMETHA pour des unités pilotes de méthanisation des boues d'épuration sur les stations de traitement des eaux de Valenton (94) et de Seine-Grésillons à Triel-sur-Seine (78). Mais le législateur ayant interdit la possibilité de mélanger boues de traitement des eaux usées et déchets ménagers alimentaires



Photo : Françoise Samain

Photo Coucher de soleil sur le TIRU d'Ivry sur Seine

VIVRE DANS LE TREIZIÈME

(organiques), l'étape d'une installation de taille industrielle ne devrait pas être atteint.

Des choix délicats... Le traitement des déchets dans notre agglomération relèvent d'enjeux importants et de choix délicats d'ordres écologique, technique, économique, social. Pour l'environnement d'abord, en s'assurant de pondérer toutes les composantes en interaction : qualité de l'air, bilans carbone/énergie/matière, impacts des procédés d'épuration des fumées (incinération) ou des digestats (méthanisation), valorisation des sous-produits de traitement pour la santé publique et la qualité des sols et de l'eau. La hiérarchie 3R, Réduction, Réemploi, Recyclage, peut faire consensus en général... Mais dans le détail les choses se compliquent, d'autant plus si l'on fait entrer dans le débat les coûts, le qui paye quoi, les conditions de travail des salariés... Le travail n'use pas de la même manière sur une chaîne de tri, dans la salle de commande d'un four, sur une benne de collecte. Et si le coût moyen facturé en 2023 par le SYCTOM aux communes membres est de 103 €/t, les coûts des différentes filières divergent. Incinération 9 €/t, Méthanisation 170 €/t, Compostage mécanique et micro méthanisation 500 €/t, coûts moyens de tri des déchets issus des collectes sélectives 200 €/t. Et ces coûts n'incluent pas ceux des collectes de déchets, car elles ne relèvent pas du SYCTOM mais des communes et territoires de la métropole.

Réduction des capacités... et des déchets ? Sur un total de 2,17 millions de tonnes de déchets traités, le bilan 2023 des flux donne : 215 000 t Emballages et Papiers,

122 000 t Verre, 66 000 t Déchèteries, 199 000 t Objets Encombrants , 23 000 t Déchets Alimentaires... Et 1,6 million de tonnes d'ordures ménagères résiduelles (OMR) admises dans les 3 unités de valorisation énergétique et pour 5 % environ en enfouissement (arrêts de four, refus de tri...). La réduction des capacités d'incinération de l'unité d'Ivry à partir de 2026 (- 250 000 t) et l'abandon du projet de l'unité complémentaire de traitement des déchets organiques d'Ivry, pourront en partie être compensées : montée en puissance de la méthanisation des déchets alimentaires (+ 50 000 t en 2027 à Genevilliers), des composteurs individuels en pieds d'immeubles, amélioration des performances de tri dans la filière déchets alimentaires (gisement de l'ordre de 400 000 t sur le total de 2,17 millions), progrès du réemploi... Si le SYCTOM a prévu de contracter avec des centres extérieurs en cas de besoin de capacités, il ne faudrait pas que la réduction des volumes incinérés par le SYCTOM se traduise à partir de 2026 par une hausse des mises en décharges ou de l'incinération moins performante en valorisation énergétique, et plus éloignées de la métropole.

Tensions sur les besoins de vapeur renouvelable... A trop réduire les volumes de déchets incinérés, on risque de fragiliser leur valorisation en vapeur par le SYCTOM (3,1 millions de tonnes vapeur/an), qui compte pour 40 % du mix de production CPCU. Or ce mix n'est renouvelable qu'à 50,7%... (voir ci-dessous le mix d'approvisionnements CPCU, filiale d'Engie avec ville de Paris minoritaire). Le développement souhaité de la chaleur et de l'eau chaude, substituées au gaz fossile,

serait freiné et renchéri : hausse de la TVA pour les usagers si le mix de production n'est plus majoritairement renouvelable ou de récupération, et hausse des approvisionnements de CPCU en fioul ou gaz fossile en raison de la faiblesse des apports espérés en géothermie, récupération de chaleur fatale locale ou biomasse régionale... D'autant que fin 2024 a

(Lire la suite page 8)

CPCU : compagnie parisienne de chauffage urbain, société d'économie mixte filiale du groupe Engie majoritaire et ville de Paris minoritaire, expiration de la concession de délégation de service public de distribution de chaleur fin 2026, transformation en SEMOP ; outre ses achats de vapeur au SYCTOM (40 % de ses approvisionnements), la CPCU dispose de 8 usines/chaufferies (47 % gaz et cogénération, 6,4 % biomasse, 4 % biogaz, 0,2 % géothermie) ; 425 000 équivalents logements à Paris (vapeur et eau chaude) et 16 réseaux de chaleur des villes voisines.

SIAAP : syndicat interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne, desservant 9 millions d'habitants des 4 départements de petite couronne et 180 communes des 4 autres départements franciliens (2,5 millions de m³ traités/jour) ; 6 usines principales, budget 2023 : Fonctionnement 730 M€ / Investissement 644 M€, 1800 salariés.

SIGEIF : syndicat de distribution du gaz, de l'électricité et des énergies locales en Ile de France.

SYCTOM : syndicat de traitement des ordures ménagères, desservant 6 millions d'habitants de Paris et les 11 territoires de la métropole (82 communes) ; 3 unités d'incinération, 6 centres de tri et de transfert et des centres externes, budget 2023 : Fonctionnement 450 M€ / Investissement 225 M€, 129 salariés ; l'exploitation des centres du SYCTOM est donnée par contrats à des exploitants privés (groupes Paprec, Veolia, Suez, Urbaser...) ; à l'avenir, volonté de mieux maîtriser ces contrats en recourant à des SEMOP (société d'économie mixte à opération unique) par centre comme à Sevran.

TIRU : traitement industriel des résidus urbains.



VIVRE DANS LE TREIZIÈME

expiré l'exclusivité CPCU de fourniture de chaleur par le SYCTOM. Une nouvelle convention SYCTOM/ville de Paris s'appliquera en 2027 au futur concessionnaire du réseau de chaleur... Mais le SYCTOM a déjà signé une convention d'approvisionnement avec le Syndicat intercommunal des communes de Plaine-Commune (SMIREC) pour lui vendre à l'avenir 10 % de la vapeur de l'usine de Saint-Ouen, pour développer ainsi son réseau de 68 000 équivalents logements à 78 000. D'autres négociations sont en cours pour concrétiser la priorité voulue par le SYCTOM d'accès aux achats de vapeur des trois communes sièges de ses unités (Ivry,

Issy, Saint-Ouen) avec un droit de tirage, et à d'autres communes membres avec un transit via le réseau parisien moyennant un droit de passage. Le SYCTOM a également mis fin au contrat d'obligation d'achat par EDF de l'électricité produite par ses unités (50 €/MWh), en vendant sur le marché libre (moyenne 2023 de 175 €/MWh pour l'unité d'Ivry ou de 234 €/MWh pour celle d'Issy). Plus de recettes pour le SYCTOM, mais hausse du prix pour les consommateurs achetant aux concurrents d'EDF, alors que l'électricité nationale est décarbonée à plus de 95 %.

Francis Combrouze ■

Vers une meilleure régulation des locations meublées touristiques

Le développement dans la période récente de la location par les particuliers de logements meublés à vocation touristique, a été spectaculaire en France (1,2 million de locations recensées en 2024). Dans plusieurs régions (Pays basque, régions de montagne, Bretagne en particulier), le lien emploi-logement en est gravement perturbé, les travailleurs locaux ne parvenant plus à se loger à proximité de leur lieu de travail en raison de la hausse des loyers induite et de la raréfaction de l'offre de logements disponibles. Paris est devenu la ville d'Europe où la densité de logements meublés touristiques est la plus forte, juste après Lisbonne (45 logements pour 1000 habitants, soit 90 000 logements, dont 60 000 seulement sont enregistrés, alors que cette procédure y est obligatoire), loin devant Barcelone et Copenhague. L'attrait de cette formule est en effet notable, puisqu'elle procure à Paris en moyenne des revenus 2,5 fois supérieurs au revenu des baux classiques.

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, organise un durcissement des conditions applicables, sans décourager pour autant cette modalité de développement du tourisme. Les principales mesures concernent :

- Le régime fiscal (diminution de l'abattement de l'impôt sur les BIC (bénéfices industriels et commerciaux) auquel ce type de locations donne droit (niche fiscale) qui passe de 71 % à 50 % pour les logements ayant suivi la procédure facultative du classement, et 30 %

pour les autres, avec une diminution du plafond de revenus autorisé ;

- Obligation de fournir un Diagnostic de performance énergétique (DPE), ce dont les meublés touristiques étaient dispensés, contrairement aux logements non touristiques ;

- Renforcement des pouvoirs de régulation du maire : déclaration en mairie, avec enregistrement obligatoire avant le 20 mai 2026 dans les communes plus de 200 000 habitants, possibilité de définir dans le PLU des quotas d'autorisations et des secteurs exclus, possibilité de limiter à 90 jours la possibilité de louer sa résidence principale. A Paris le PLU devrait prévoir l'interdiction de nouvelles locations meublées touristiques dans les quartiers les plus touchés (Montmartre, le Marais, les abords de la Tour Eiffel) ;

- Les règlements de copropriété sont également impactés (obligation d'information du syndic et de délibération en AG notamment).

Ces dispositions vont dans le bon sens pour desserrer la pression sur l'offre de logements et le niveau des loyers, notamment à Paris. Leur non-respect est assorti d'amendes. Mais la question du contrôle de leur effectivité par les mairies et par l'Etat est posée, compte tenu du caractère limité des moyens à leur disposition dans le contexte actuel de restrictions budgétaires.

<https://www.village-justice.com/articles/loi-airbnb-enfin-adoptee,51398.html>

<https://fr.statista.com/infographie/33446/densite-de-logements-airbnb-par-habitant-dans-une-selection-de-villes-en-europe/>

Elisabeth Kahn ■

Le comité de rédaction

Gilles David
Emmanuel Leguy
Catherine Marin
Martine Rigoir
Françoise Samain
Elisabeth Kahn
Francis Combrouze
Geneviève Deblock
Bernard Royole-Degieux
Joseph Doublier

Conception graphique

Julien Chilou

Impression

H2copy

20 bis bd Arago 75013 Paris

Association pour

le développement

et l'aménagement

du 13^e arrondissement

5, avenue de la Sœur-Rosalie

75013 Paris

Courriel: ada13@ada13.com

Site: www.ada13.org

N° ISSN: 1968-780X

Directeur de la publication :

Catherine Marin