



17 Juin 2025

QUESTIONS ÉCRITES

Séance des 03,04,05 et 06

JUIN 2025

Les réponses aux questions écrites posées par un-e conseiller-e de Paris à la Maire ou au Préfet de police sur des sujets municipaux relevant de sa compétence sont publiées dans le mois suivant la séance du Conseil de Paris (article 23 du règlement intérieur)

QE 2025-21 : Question écrite de Messieurs Emile Meunier et Frédéric Badina-Serpette à Madame la Maire de Paris relative à l'explosion du nombre de Co-living à Paris

Les co-living, modèle d'habitat collectif proposant chambres privées, espaces partagés et services, connaissent un développement rapide en France. Entre 2021 et 2023, le nombre de co-living a progressé de 70% en France¹, une dynamique particulièrement marquée à Paris où plusieurs dizaines de résidences ont ouvert ces dernières années. Ce modèle repose sur des mécanismes de bail qui échappent à l'encadrement des loyers, permettant aux opérateurs de pratiquer des prix libres, souvent compris entre 900 et 1 500€ pour une chambre. Ces montants dépassent largement les loyers de référence majorés en vigueur à Paris. Le co-living présente alors naturellement un attrait particulier pour bailleurs et investisseurs, encourageant la transformation de logements familiaux en résidences de co-living. Loin de répondre à la crise du logement, l'essor des co-living en est l'un des symptômes. Ils concentraient en 2024 la moitié des investissements nationaux en matière de résidence gérées² : ce développement non encadré présente un réel risque sur la structure du parc locatif parisien, déjà fortement sous tension. Ainsi, Emile Meunier et les élu-es du groupe Les Ecologistes, souhaitent connaître : - Le nombre exact de résidences de coliving, et de lits associés, existants ou en projet à Paris ; - Les actions mises en place ou envisagées par la Ville afin d'encadrer l'offre de chambres en co-living et de limiter leur développement ;

Réponse QE 2025-21 - Cabinet de Monsieur Jacques BAUDRIER :

Le développement du coliving est extrêmement problématique pour notre ville car il constitue un nouvel outil spéculatif, venant capter des logements pérennes en résidences principales participant à assécher encore plus le marché privé. Il n'est pas un outil efficace contre la crise du logement mais participe à l'aggraver. Initialement pensé comme permettant l'accueil d'étudiants et de jeunes actifs, il prend des formes diverses et est souvent un moyen de contourner l'encadrement des loyers participant à l'augmentation des prix. A travers les baux utilisés il peut permettre de contourner les règles en matière de meublés de tourisme bien qu'à ce jour, cela ne soit pas observé par les services en charge du contrôle des meublés de tourisme. La création de ces co-living s'accompagne également parfois de l'expulsion des locataires déjà présents, sous le prétexte de devoir mener de lourds travaux afin de couper les logements en multitudes chambres de petites tailles.

Le coliving n'existe pas juridiquement. Il existe sous divers statuts, parfois relevant de l'hôtellerie, de la résidence service, de l'hébergement ou du logement.

Ne disposant pas d'un statut propre et ne faisant pas l'objet de déclaration en tant que tel, le coliving est pour l'instant difficilement quantifiable à Paris. Cependant, les chiffres de l'Institut Paris Région font état de 7500 lits sur la Région Ile de France et 6800 projets de construction. L'IPR a identifié 7 résidences à Paris, mais ce chiffre est sans doute sous-estimé.

Son statut n'existant pas, sa régulation voire son interdiction est donc rendue compliquée.

Cependant, la ville de Paris agit sur plusieurs fronts. Tout d'abord, lorsqu'il y a suspicion de création de coliving, la ville prend contact avec le ou les propriétaires pour dissuader de mener à bien un tel projet. C'est aussi un travail partenarial et de mobilisation qui s'engage avec les mairies d'arrondissement pour prévenir le développement de ces projets.

De plus, si les instructeurs de la ville ont une suspicion de meublés de tourisme, ils peuvent être amenés à demander un complément d'information au pétitionnaire pour qu'il justifie de l'usage des baux « mobilité » d'une durée de 1 à 10 mois pour des publics très particuliers.

Sans évolution législative, les outils à disposition de la ville sont néanmoins limités. C'est pour cela que les directions ont été mobilisées (DLH, DU et DAJ) pour étudier des propositions législatives et réglementaires qui pourraient être ajoutées au travail mené par certains parlementaires sur ce sujet.

Les priorités qui se dégagent sont une définition du statut de « coliving » et des règles permettant de les soumettre aux obligations comme l'encadrement des loyers.

QE 2025-22 : Question écrite de Madame Maud Gatel présidente du Groupe “MoDem et Indépendants ” à Madame la Maire de Paris relative aux logements sociaux

Dans un contexte de tension extrême sur le marché immobilier parisien, il est essentiel que les politiques publiques menées en matière de logement fassent l'objet d'une transparence totale, tant sur leurs objectifs que sur leurs résultats.

La communication institutionnelle met l'accent sur le nombre de logements financés, sans que l'on sache combien de logements sociaux ont été effectivement créés (hors reconversion de logements déjà existants) depuis 2014.

De plus, certaines composantes importantes du budget du logement, comme les opérations de conventionnement, ne font l'objet d'une présentation chiffrée dans les documents budgétaires qu'à partir de 2022.

Enfin, les dispositifs de préemption opérés par la Ville dans le cadre de sa politique de mixité sociale ne font l'objet d'aucune publication détaillée en termes de volumes.

Dans un souci d'évaluation de l'efficacité des politiques publiques en matière de logement, Maud Gatel et les élus du groupe “MoDem et Indépendants” demandent que soient communiqués les éléments suivants :

- Le nombre total de logements sociaux existants, ventilé par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) et par typologie (T1, T2, T3, T4, etc.) ;
- Le nombre total de logements sociaux effectivement créés à Paris depuis 2014, hors transformations de logements existants, ventilé par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) et par typologie (T1, T2, T3, T4, etc.) ;
- Le nombre total de logements préemptés par la Ville de Paris depuis 2014 ;
- Le nombre total d'opérations de conventionnement réalisées sur la même période, ainsi que les montants budgétaires associés à ces opérations.

Réponse QE 2025-22 Cabinet de Monsieur Jacques BAUDRIER

Le droit au logement est un préalable à l'exercice de ses autres droits. Il n'y a pas de droit à l'éducation possible lorsque vous n'êtes pas ou mal logés, ni à la santé, ni à la sécurité. Tout est lié au logement. C'est pour cela que c'est la priorité de la ville de Paris depuis 2001. Et c'est la raison pour laquelle cet engagement a été réaffirmé en 2022 avec l'adoption en Conseil de Paris d'une

stratégie logement qui repose sur le développement d'une offre publique répondant à l'ensemble des besoins : 40% de logements publics dont 30% de logement social d'ici 2035. Grâce à une politique volontariste dans le domaine du logement, la ville de Paris a produit 126 000 logements sociaux depuis 2001.

Cela passe par différents moyens que la ville de Paris a mis en place :

- Règlementation dans le Plan local d'urbanisme avec à la fois des règles de mixité (qui impose des logements sociaux suivant les secteurs où se situent les parcelles) ainsi que l'instauration d'emplacements réservés pour du logement social ;
- Des secteurs d'aménagement intégrant des programmations de logements sociaux diversifiés avec la création de ZAC ;
- Des préemptions et des acquisitions d'immeubles existants (priorité avec du logement vacant, des passoires énergétiques F et G, des bureaux ou garages pouvant être transformés en logements) ;
- Des conventionnements de parc existants de logements, permettant de pérenniser ce parc de logements abordables.

Avec ces différents moyens mis en œuvre, cela a permis de **créer 126 000 logements sociaux depuis 2001** répartis de la manière suivante :

- Le nombre total de logements sociaux SRU existants : 271 906 logements sociaux dont 231 120 logements familiaux + 9 777 logements étudiants + 10 095 logements/foyers + 18 824 logements en résidences sociales + 2 090 places en CHRS et CADA
- Les logements sociaux sont répartis avec 11,8% en PLAI + 74,5% en PLUS + 13,8% en PLS
- S'agissant des logements familiaux (les logements en résidence étant majoritairement des T1), ils sont répartis avec une typologie variée : 15% de T1 + 29% de T2 + 32% de T3 + 18% de T4 + 5% de T5 + 1% de T6

Depuis 2014, les logements sociaux ont évolué de la manière suivante :

- 57 691 logements sociaux ont été financés dont 26 030 issus de la création nette de surface d'habitation avec 35,4% PLAI + 34,6% PLUS + 29,9% PLS ;
- Sur les logements familiaux (les autres catégories étant des T1) ils se répartissent avec 22% de T1 + 26% de T2 + 28% de T3 + 19% de T4 + 3,8% de T5 + 0,2% de T6 ;
- Grâce au compte foncier logement, 5 033 logements sociaux ont été réalisés via la préemption en 10 ans ;
- Le nombre d'opérations de conventionnement représente 25 032 logements sociaux. Ce type de montage permet non seulement aux bailleurs sociaux d'avoir accès aux aides indirectes de l'Etat et aux subventions « plan climat » (non éligibles si non conventionnés) de la Ville de Paris ; cela pérennise aussi des logements sociaux tout en les améliorant avec des travaux d'adaptation aux enjeux climatiques.

Ces différents modes de créations de logements sociaux sont réalisés en toute transparence puisque chaque opération fait l'objet nécessite d'une délibération au conseil de Paris avec un passage en amont en conseil d'arrondissement.

De plus, depuis 2022, la ville de Paris a mis en place des « packs de données-territorialisés » afin de dresser des bilans par arrondissement ; ceux-ci sont communiqués annuellement aux mairies d'arrondissement.

Cela vient en complément des bilans annuels édités par l'Apur sur la programmation de logements sociaux, document public accessible à tous.