



Voeu relatif à l'encadrement stricte, à la régulation et à la lutte contre la spéculation immobilière due au co-living à Paris, et à la situation du 40 rue des Montiboeufs dans le 20e arrondissement

Déposé par Antoine Alibert ainsi que l'ensemble des élu-es du groupe Les Écologistes 20e ainsi que Jacques Baudrier et les élus du groupe communiste et citoyens

Considéran

Considérant la délibération portée par le Groupe Communiste et Citoyen et votée lors du dernier Conseil de Paris, intitulée "Paris, zéro co-living", soutenue par l'ensemble des groupes de la majorité municipale;

Considérant que la crise du logement à Paris rend le droit au logement inaccessible et nécessite une protection accrue du parc résidentiel existant ;

Considérant que le « co-living » est une menace pour l'accès au logement locatif pour les parisiennes et les parisiens et la dernière invention du marché pour spéculer à Paris ;

Considérant que ce mécanisme consiste à prendre un grand logement, le découper en microchambres, y ajouter une cuisine partagée et des services collectifs (comme un lave-linge) pour ensuite multiplier le loyer par 2 ou 3 ;

Considérant que derrière le vernis d'innovation, le coliving n'est qu'une logique visant à presser le moindre mètre carré parisien pour en extraire le maximum d'argent ;

Considérant que cet outil de spéculation capte des mètres carrés qui devraient en priorité loger des Parisiens à l'année et contourne la loi Alur, l'encadrement des loyers, les droits des locataires et la durée d'occupation ;

Considérant que le co-living est en train de reproduire le même mécanisme que celui des meublés touristiques (type Airbnb), qui a transformé des milliers d'appartements en actifs financiers et vidé des quartiers entiers de leurs habitants ;

Considérant que l'absence de statut juridique clair pour le co-living constitue un angle mort juridique , empêchant les villes de le refuser ou de le réguler efficacement ;

Considérant, plus spécifiquement dans le 20e arrondissement, le cas du 40 rue des Montiboeufs , où l'opérateur Cohabs (qui a investi 22,15 millions d'euros dans le rachat d'immeubles du 20e entre 2021 et 2023, avec des sources évoquant 300 hébergements pour Paris) a réalisé des travaux, où à la place 12 logements initialement présents ont été produit 19 studios proposés à la location de moyenne durée, entraînant le départ d'habitants originels ;

Considérant que ce changement de destination a été réalisé sans permis de construire, celui-ci ayant été refusé à deux reprises par les services de la Ville (le 29 juin 2022 et le 1er avril 2023)

Considérant que les hébergements proposés sont de « 9 mètres carrés » loués « à plus de 1000 Euros » et, pour une partie au moins, sont « dépourvus de cuisine et de salle d'eau/toilettes privatives », ne répondant ainsi pas aux critères légaux de « logement » selon le Code de l'urbanisme ;

Considérant que l'immeuble a fait l'objet d'une spéculation immobilière importante, revendu en octobre 2022 avec une plus-value de 26 % en un an malgré la baisse des prix du logement ancien à Paris, contribuant à la hausse du foncier ;

Considérant que la Ville de Paris doit agir tout de suite pour documenter et contrôler les colivings existants, comme l'a récemment déclaré le Conseil de Paris.

Attendus :

Sur proposition d'Antoine Alibert et de l'ensemble des élu-es du groupe Les Écologistes 20^e, le Conseil d'arrondissement émet le vœu que :

- La Ville de Paris :
 - Agisse tout de suite pour observer, documenter et filtrer les projets de coliving ;
 - Diligente immédiatement une vérification de la conformité des travaux réalisés au 40 rue des Montiboeufs et mette en œuvre les mesures prévues par la réglementation en matière d'urbanisme ;
 - Procède au rappel à l'ordre nécessaire auprès des propriétaires de cette adresse
 - Active son équipe dédiée pour le « contrôle et à l'évaluation des colivings déjà existants », en prenant l'exemple du 40 rue des Montiboeufs comme cas emblématique de ce qu'il ne faut pas faire
- Le Parlement et le Gouvernement soient interpellés par la Ville de Paris pour :
 - Changer la loi et combler cet angle mort juridique en définissant le statut du coliving (qui n'est ni un hôtel, ni un logement, ni une résidence)
 - Donner aux collectivités les moyens de protéger le parc de logements contre ce type d'usage spéculatif