



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 Montibœufs dans le 20e arrondissement

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

Considérants :

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 Montibœufs , 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 produits 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 ;
 - Diligeante immédiatement une vérification de la conformité des travaux réalisés au 40 rue des Montibœufs 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 Montibœufs 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