

# La Grande Conversation

La revue de **Terra Nova**

# Dignité, justice sociale, écologie : le logement à Paris, carrefour de tous les défis

Société

---

Par Rémi Féraud

*Sénateur de Paris, candidat à la mairie de Paris*

Thomas Chevandier

*Adjoint à la maire de Paris*

Kim Chiusano

*Conseillère déléguée du 10e arrondissement*

Publié le 3 avril 2025

**En vue des élections municipales de 2026, nous commençons à publier des contributions sur les politiques locales. Nous donnons ici la parole à Rémi Féraud à propos du logement à Paris. Si la gauche parisienne a mené des programmes déterminés sur ce sujet lors des précédentes mandatures, le logement reste un des sujets de préoccupation majeur pour une grande métropole.**



mixité sociale, santé environnementale, précarité énergétique, démographie, mal logement : presque tous les grands enjeux de notre ville et de notre siècle mènent au logement.

Et, plus qu'avant, il est le point central de notre projet et de notre regard sur la ville : à travers lui se pose la question de l'habitabilité dans une ville qui se réchauffe et dont l'immobilier tend à devenir un produit de luxe et un objet de spéculation.

En bref, si l'on ne peut plus louer ou, plus difficile encore, acheter à Paris, comment une politique du logement peut-elle préserver une mixité sociale et garantir aux classes moyennes et populaires la possibilité continuer de vivre à Paris ? Et si l'on peut encore louer ou acheter un appartement, celui-ci restera-t-il vivable au printemps et à l'été dans les années qui viennent ?

Dès lors, si le bilan de la gauche au terme de 4 mandats témoigne d'une ambition politique certaine, la situation actuelle sur le front du logement appelle plus de régulation, plus d'investissement public, plus de volontarisme écologique.

## **1. 25 années d'action déterminée pour améliorer le quotidien**

Le logement a fait l'objet d'une mobilisation intense de la gauche parisienne ces 25 dernières années. Les résultats témoignent que la politique peut encore changer la vie des gens, que le marché n'est pas la limite absolue des politiques publiques et qu'il est possible d'améliorer le quotidien de ceux qui ont besoin d'action publique.

Car, depuis 20 ans, à Paris, la question du logement était double : d'une part, lutter contre le « tout marché » et imposer une politique du logement qui garantisse la mixité sociale ; d'autre part, lutter contre l'habitat indigne, fruit de décennies d'inaction de la droite ayant conduit des centaines de milliers de parisiens pauvres à s'entasser dans des conditions affreuses et à enrichir des marchands de sommeil.

Ainsi, l'habitat indigne a été quasiment éradiqué de Paris, 56 000 logements ont été traités et réhabilités au terme d'une immense mobilisation de la Ville au cours des années 2000.

En parallèle, le taux de logements sociaux est passé de 13% en 2001 à plus de 25% en 2023 (en comptabilisant ceux financés mais non encore livrés). Au total, 700 000 parisiens (sur 2,1 millions, soit un tiers), de milieux populaires ou des classes moyennes, vivent dans un logement social et sont ainsi protégés des aléas et fluctuations du marché.

Dans le cadre de son Plan Climat, l'effort de rénovation du parc social a été accéléré et porté à 5000 rénovations par an. Et le PLU bioclimatique offre de nouvelles perspectives en matière de production de logements sociaux et de rééquilibrage de l'offre dans les arrondissements déficitaires à l'ouest de Paris.

Dans le parc privé, la Ville de Paris a été précurseur dans la mise en œuvre dès 2015 de l'encadrement des loyers face à l'extrême tension du marché immobilier. Elle accompagne la transformation des bureaux en logements plus fortement qu'ailleurs<sup>①</sup>. Elle contribue à l'accès au parc privé des plus précaires, avec par exemple le dispositif « Louez solidaire et sans risque » qui sécurise pour les propriétaires la mise en location à des Parisiens en difficulté.

Cette politique du logement est globale, et vise l'ensemble des segments du parc. La Ville a créé un organisme de foncier solidaire (OFS) qui contribue, par le bail réel solidaire (BRS)<sup>②</sup> au déploiement d'une offre de logements intermédiaires,

proposant pour une location/vente de longue durée des logements à prix maîtrisés et donc abordables (environ 50% du coût au m<sup>2</sup> du marché privé) à des ménages primo-accédants.

Une action encore récemment confortée par la création de la Foncière du logement abordable, outil innovant qui permet dès 2025 à la Ville d'acquérir des immeubles et de confier leur gestion à des organismes HLM, avec des locations à des prix au moins inférieurs de 25% à ceux du logement privé.

Ces deux dernières décennies enfin, la Ville s'est mobilisée contre l'augmentation exponentielle des meublés touristiques, qui concerne près de 90 000 logements.

Désormais, les changements de destination des logements sont strictement encadrés, la location d'une résidence principale en meublé touristique est limitée à 90 jours maximum par an, toutes les annonces doivent faire l'objet d'une autorisation préalable et être identifiées par un numéro d'enregistrement et les sanctions du manquement aux règles ont été sensiblement augmentées.

Quand la gauche agit dans la durée, elle réussit à limiter et encadrer les effets du marché, et donc à imposer la mixité sociale. Une nécessité pour que les Parisiennes et les Parisiens puissent le rester, et que notre capitale ne devienne pas une citadelle inaccessible.

Mais les défis restent immenses et la tâche, inachevée.

## **2. Justice, dignité, écologie : les chantiers restent ouverts**

Le combat pour le logement à Paris n'est pas achevé. La spéculation a trouvé de nouveaux terrains via les plateformes de location de meublés touristiques. Et la hausse de l'immobilier à Paris depuis 30 ans rend inaccessible une large part du parc

privé aux Parisiennes et Parisiens, et fait grossir les bataillons de demandeurs de logements sociaux, ultime levier pour maintenir les classes moyennes et les premiers de corvée à Paris. Enfin, la crise climatique et le réchauffement de la ville raréfient encore l'offre de logements parce qu'ils rendent invivables les passoires thermiques, notamment dans l'ancien, avec un défi majeur pour le patrimoine haussmannien et ses célèbres toitures de zinc.

## ***260 000 logements inoccupés : un marché qui s'est retourné contre les Parisiens***

A Paris, il y a 20% des logements qui sont inoccupés selon les derniers décomptes de l'INSEE, si l'on considère les logements vacants (9,2% à Paris) et les résidences secondaires et logements occasionnels (9,6%)<sup>③</sup>. Sur 1,4 millions de logements, seuls 1,13 millions, soit 81,2%, sont occupés toute l'année par des ménages dont c'est la résidence principale. Cela fait plus de 260 000 logements inoccupés tout ou partie de l'année qui sont retirés du marché, alors que les Parisiens qui peinent à se loger.

Si le taux de logements vacants reste, sur le long terme, globalement stable, il est plus élevé à Paris que dans le reste de l'Île-de-France, et la capitale concentre le tiers des logements vacants franciliens tandis qu'on n'y recense qu'un quart des logements de la Région capitale.

La part de la vacance conjoncturelle (intervalle entre deux locations, travaux, etc.) reste majoritaire aux deux tiers, notamment parce que les logements de petite surface sont nombreux et génèrent un taux de rotation plus important. Toutefois, cette vacance dite frictionnelle ne doit pas dissimuler des phénomènes de vacance plus spécifiques, liés en particulier aux prix de vente élevés des biens et à la forte attractivité de la métropole parisienne. L'absence de travaux énergétiques requis dans les logements qui y sont soumis viendra encore renforcer ce type de vacance, tandis que le taux de résidences

secondaires ou logements occasionnels explose quant à lui depuis le milieu des années 1990.

La raréfaction de l'offre de logements disponibles est également liée au déploiement des meublés touristiques, une tendance continue qui dépasse le pic avéré des mises en location de courte durée généré par les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. 95 000 sont déclarés à Paris sur les plateformes de location temporaire. L'évolution des annonces proposées à la location plus de 120 jours par an (plafond pour les mise en location de courte durée d'une résidence principale jusqu'en 2024, désormais abaissé à 90 jours à Paris), documentée par l'APUR<sup>4</sup>, donne à voir « une augmentation [probable] du nombre de logements dont l'usage est réservé principalement ou exclusivement à la location meublée touristique ». .

Face à ces différentes tendances, qui vont s'accélérer, le taux de logements inoccupés est ainsi passé de 14% à 19% entre 2011 et 2019, soit 70 000 logements sortis du circuit et 140 000 personnes sorties de Paris. Des enjeux dont l'APUR souligne le lien étroit : *« la baisse de la population parisienne sur la période la plus récente s'explique principalement par la diminution du nombre de résidences principales, elle-même liée à la progression des logements inoccupés. La baisse du taux de résidences principales a un impact direct sur le nombre d'arrivées possibles et contribue donc à la dégradation du solde migratoire »*<sup>5</sup>.

La politique locale doit s'adapter pour faire face à une telle pression que subit le parc de logements, à l'image des autres métropoles internationales au rayonnement mondial, dont l'évolution sera en outre soumise aux dynamiques franciliennes encore incertaines de l'immobilier.

***Passoires thermiques, logements chauds, invivables et inlouables : à Paris, la crise écologique nourrit la crise du logement***

La crise climatique et ses effets mettent également particulièrement en tension le parc de logements parisien. Des mesures d'adaptation ont d'ores et déjà été prises par la Ville de Paris, engagée pour la résilience, mais doivent s'amplifier.

De nombreux logements vont devenir tout simplement invivables s'ils ne sont pas rénovés et isolés, alors que des pics de chaleur à 50°C sont prédits à Paris à l'horizon 2050. Les immeubles du Paris médiéval ou de la Renaissance, ceux de l'époque haussmannienne ou le bâti faubourien du tournant du 20<sup>e</sup> siècle sont particulièrement inadaptés au réchauffement climatique et offrent une qualité de vie qui se détériore peu à peu, à mesure que la ville se réchauffe et fait face à des épisodes caniculaires plus fréquents, plus longs et plus intenses.

Ce sont eux, justement, qui sont les plus difficiles à isoler. Au surplus, à la différence du parc social où le coût des travaux de rénovation est supporté par la collectivité et par des bailleurs, la décision d'engager des travaux lourds relève des copropriétés qui restent moins enclines à les envisager, du fait de leur coût et du mode de prise de décision parfois complexe pour les copropriétés. On note en outre un enjeu fort de formation et de structuration de la filière de la réhabilitation, mais aussi de montée en qualité de cette main d'œuvre, pour que l'offre réponde davantage à ces besoins de rénovation massifs et soit mobilisable par les copropriétés.

De façon contrintuitive, près de la moitié des propriétaires occupant leur résidence principale à Paris sont éligibles aux aides nationales de l'Anah, relevant des catégories de ménages modestes ou intermédiaires définies par l'Agence nationale de l'habitat (respectivement 2150 € et 3200 € de revenus mensuels)<sup>6</sup>. Ce chiffre monte à plus de 60% dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. L'accompagnement des copropriétaires par la Ville de Paris, notamment via l'Agence parisienne du climat, doit encore être renforcé pour faciliter la prise de décision et permettre un engagement croissant des

copropriétaires dans la rénovation énergétique, avec une mobilisation accrue des aides au financement.

Si ces travaux ne sont pas engagés, ce sont donc de nombreux logements qui sont ou vont être tout bonnement soustraits du marché locatif et augmenter encore davantage les chiffres de la vacance, en raison des interdictions de mise en location des passoires thermiques.

54% des résidences principales du parc privé à Paris présentent un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G et plus de 30% entrent dans la catégorie des passoires thermiques (catégorie F ou G)<sup>7</sup>. La part de ces logements mal isolés monte à près de 60% dans le parc privé et dépasse même ce seuil symbolique dans certains arrondissements (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup>).

On estime que 50 000 logements parisiens sont des passoires thermiques de catégorie G, donc interdites à la location à compter de 2025. En 2028, les logements classés F seront soumis au même sort.

Si rien n'est fait, non seulement l'application de la réglementation va écartier du marché locatif de nombreux logements. Mais d'autres, mal isolés, trop exposés aux fortes chaleurs, ne seront plus vivables, notamment dans les étages supérieurs des immeubles anciens.

C'est, là encore, une bombe à retardement et une bombe à fragmentation. Le choix, dès lors, est simple. Soit on ne fait rien et on demande le retrait des règles d'interdiction de location des passoires thermiques, comme le fait la droite parisienne, repoussant de fait le problème puisque ces logements seront invivables et donc inlouables sous brève échéance par l'effet des fortes chaleurs. L'option inverse consiste à prendre le problème à bras le corps et à trouver des solutions radicales, pour permettre le financement, par des copropriétés pas

forcément très riches et souvent composées de propriétaires occupants endettés, de lourds travaux de rénovation.

## ***Jeunes, retraités, premiers de corvée, jeunes familles : piégés par les prix et les loyers***

L'attractivité de Paris, métropole au rayonnement international, conjuguée à la raréfaction de l'offre de logements disponibles sur le marché, conduit à l'explosion des prix de l'immobilier à la vente et à la location sur le marché libre.

A l'achat les prix avoisinent toujours les 10 000 € le m<sup>2</sup> dans les quartiers populaires et les dépassent allègrement ailleurs, l'accession à la propriété n'est plus possible aux classes moyennes, y compris celles disposant de revenus confortables et même d'un bout d'héritage, et encore moins aux classes populaires lorsqu'elles souhaitent accéder à la propriété. Seuls les riches ou très riches peuvent aujourd'hui acheter à Paris.

Quant à la location, le constat n'est guère plus réjouissant. L'offre de logements a chuté de plus de 50% et la demande, elle, a doublé. Nous avons passé en revue les causes de cette situation, entre interdiction de mise en location des passoires thermiques, mise en travaux des logements et retrait pur et simple du marché de la location au profit des meublés touristiques. Il apparaît aussi que les prix à la location augmentent en continu, et que certains propriétaires préfèrent la sanction plutôt que le respect de l'encadrement des loyers : près d'un quart des offres locatives dépassent les plafonds en la matière.

Il est devenu presque impossible de louer dans le marché libre, avec une offre qui s'amenuise et un taux de rotation qui a tendance à baisser.

La situation devient particulièrement tendue pour les jeunes, étudiants, actifs ou non. D'une part, le parc locatif privé leur est

inaccessible, en raison de la faiblesse de l'offre, du coût incroyable des loyers et des garanties demandées ; le parc locatif social leur est également inaccessible en raison notamment du système de cotation qui privilégie en grande partie l'ancienneté des demandes ; quant à l'achat, il est inutile de développer.

Et malgré un immense effort effectué ces dernières années, les places en résidences universitaires ou en foyer de jeunes travailleurs restent insuffisantes face à l'ambition de Paris de demeurer une ville étudiante et bénéficiant de la dynamique des jeunes actifs qui veulent s'y installer.

Les conséquences sont multiples. D'abord, le parc de logements sociaux est particulièrement touché parce qu'on ne quitte pas son logement social à Paris, en particulier les familles, faisant chuter le taux de rotation des logements familiaux. Il devient donc presque impossible d'accéder au logement social à Paris, malgré les efforts considérables de la Ville pour en développer l'offre.

Et, évidemment, le nombre de demandeurs ne cesse de croître. 277 000 ménages sont inscrits comme demandeurs de logement social à Paris, parce que c'est devenu, pour l'immense majorité, le seul moyen d'y habiter, à plus forte raison quand on a des enfants.

La Ville de Paris accorde une priorité aux premières victimes potentielles de cette grande éviction, en leur réservant une part de ce logement social : les agents du service public, ceux qui travaillent dans les hôpitaux, dans les commissariats, dans les crèches, dans les établissements scolaires, etc.

Ceux qui doivent rendre leur logement au terme d'un bail qui n'est pas reconduit par le propriétaire sont également fragilisés dans leurs parcours résidentiels et n'ont, pour leur grande majorité, d'autre choix que de quitter Paris. On compte

notamment de nombreux retraités qui se trouvent dans cette situation ou qui risquent de s'y trouver.

L'enjeu est fort également pour les familles, qui peinent à se loger décemment quand les besoins de m<sup>2</sup> s'imposent avec l'arrivée des enfants, et se tournent vers les communes limitrophes pour la suite de leur parcours résidentiel. Selon l'INSEE, les ménages qui s'installent à Paris pour la première fois sont pour les deux tiers des personnes seules, contre seulement 6% de couples avec un ou plusieurs enfants. En revanche, ces mêmes couples avec enfant(s) représentent 20% des ménages qui quittent Paris, pour s'installer pour la moitié d'entre eux en petite couronne<sup>8</sup>. Une mobilité résidentielle qui ne s'accompagne pas nécessairement d'une mobilité professionnelle, puisque la plupart des actifs concernés conservent leur emploi au sein de la capitale, sans plus pouvoir y vivre, avec des mobilités quotidiennes plus contraintes.

Si cette réalité est désormais historique, avec un marché de l'immobilier tendu de longue date à Paris, celle qui touche plus spécifiquement les familles monoparentales est plus récente, ces familles ayant plus que doublé au cours des trois dernières décennies. Derrière cette expression se cache en réalité le destin de mères seules, qui constituent à 80% cette catégorie des familles de parent vivant seul, et dont on sait qu'elles sont victimes d'une forte précarisation liée à la séparation de leur conjoint. La difficulté du maintien ou de l'accès au logement est un symptôme édifiant de ces ruptures de parcours : 1/4 de ces femmes vivent dans des logements suroccupés, 1/4 d'entre elles sont demandeuses de logement social, elles ne sont propriétaires que dans moins d'un tiers des cas, et 30% sont sans emploi et donc sans ressources, quand leur revenu moyen est de toute façon de 20 à 25% inférieur à celui des autres familles. L'aide « Paris Logement Familles Monoparentales<sup>9</sup> », versée mensuellement pendant un an, sera mieux attribuée grâce au déploiement de la carte famille monoparentale qui permettra à la Ville de Paris de mieux identifier les ménages

composés de parents seuls, et donc de pouvoir porter à leur connaissance et de les accompagner dans la mobilisation du dispositif dont ne se saisissent pas aujourd’hui tous les ayants-droits.

On note enfin un enjeu fort sur l’adaptation au vieillissement, qui constituera un choc démographique pour notre ville : Paris n’échappe pas aux trajectoires nationales de vieillissement de la population, avec d’ores et déjà une présence plus forte des personnes de plus de 60 ans dans la capitale que dans la métropole<sup>10</sup>. Le vieillissement de la population est à penser à toutes les échelles de la ville, des services de proximité aux espaces publics, en passant par les mobilités et le vivre-ensemble, mais le défi du logement est particulièrement prégnant. Le parc existant est à adapter pour rester accessible, et que chacun puisse vieillir chez soi, avec une attention particulière à porter au logement social, comme le souligne l’Union sociale pour l’habitat (*« Un tiers des locataires du parc social a plus de 60 ans, 12% a plus de 75 ans et cette tendance va croître dans les années à venir. La part des seniors atteint déjà 40 voire 50% de l’occupation du patrimoine de certains bailleurs sociaux »*<sup>11</sup>).

### **3. Agir sur tous les fronts pour garantir un logement digne aux parisiens, quel que soit leur âge, leur patrimoine, leur origine sociale**

***Rendre aux parisiens les logements inoccupés***

La principale difficulté réside dans le fait que les outils ne sont pas toujours entre les mains des collectivités, et nous continuerons de nous engager pour que la législation évolue et s'adapte, en portant par exemple auprès des législateurs l'enjeu d'un renforcement de la fiscalité sur les logements vacants et les résidences secondaires. Nous continuerons de même de porter le rehaussement du plafond de la majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale en zone tendue, fixé par le Code général des impôts, en la portant à 300%, contre 60% aujourd'hui. Ces mesures inciteront fortement les propriétaires à remettre leur bien sur le marché de la location.

Nous nous engagerons en faveur d'une loi pour l'interdiction d'achat de résidences secondaires dans les zones les plus tendues.

S'agissant des meublés touristiques, nous nous mobiliserons pour abaisser encore davantage le plafond de location des résidences principales à 50 jours, ce qui relève là encore de la loi.

Paris perd 8000 logements par an, il est temps d'agir fortement pour stopper cette hémorragie.

## ***Accompagner la rénovation des logements privés au sein des copropriétés***

Pour appuyer au mieux les copropriétés dans leur adaptation, il conviendra de renforcer l'accompagnement des copropriétaires via des parcours individualisés de conseils et d'orientation, pour faire connaître les programmes de financement aux Parisiennes et aux Parisiens qui y sont éligibles. Il s'agira également de déployer davantage les dispositifs financiers tels que « éco-rénovons Paris »<sup>12</sup> et « coproasis »<sup>13</sup>, en complément des aides nationales.

Mais ces dispositifs municipaux resteront insuffisants tant qu'un modèle économique permettant le financement de ces rénovations n'aura pas été construit.

Ainsi, nous formulons un ensemble de propositions, qui permettront aux propriétaires parisiens, et notamment les mono-propriétaires et propriétaires occupants issus de la classe moyenne, de financer la rénovation de leur logement ou de leur copropriété.

D'abord, il s'agira d'encourager fortement la surélévation. La surélévation est un moyen efficace pour les copropriétés de financer leur rénovation par la revente de la surface nouvellement créée. Le plan local d'urbanisme bioclimatique de la Ville offre d'ailleurs de nouvelles perspectives en la matière. Aussi, après l'élaboration d'un outil permettant d'identifier pour chaque immeuble son potentiel de surélévation, nous demanderons aux foncières de la Ville d'entrer en contact avec toutes les copropriétés concernées pour leur proposer de produire des logements abordables en surélevant les immeubles. Le produit ainsi dégagé permettra de financer les travaux de rénovation.

Ensuite, nous mettrons en place une prime climat à Paris, par laquelle la collectivité accompagnera la rénovation des passoires thermiques. Il s'agira de prendre en charge jusqu'à 100% des dépenses des travaux de rénovation, la collectivité étant remboursée soit au moment de la revente, soit au moment de la succession. Cette aide s'adresserait aux monopropriétaires dont le logement est étiqueté F ou G et dont l'immeuble ne peut être surélevé.

La transformation des logements face au changement climatique s'articulera évidemment avec des mesures d'adaptation et d'atténuation à l'échelle urbaine, la ville devant rester habitable à la maison comme dans les espaces publics et au sein des équipements. L'accompagnement de l'adaptation

des copropriétés s'intégrera à une action résolue et globale de la Ville de Paris en faveur de la résilience climatique.

Enfin, nous accompagnerons l'émergence d'un nouveau modèle de syndic de copropriété, sur le modèle par exemple du *Syndic Partie Commune*<sup>14</sup> à Nantes, qui promeut à la fois la transition écologique et le vivre-ensemble comme valeur dans l'exercice de ses fonctions. Si les missions habituelles d'un syndic sont proposées, leur mise en œuvre diffère, avec une présence renforcée dans la copropriété, une animation des lieux de vie etc. Ce modèle de syndic permet d'accompagner plus efficacement les copropriétés dans leur transformation, y compris en appuyant les démarches de rénovation énergétique.

## ***Soutenir et renforcer le logement social et abordable***

Si Paris atteint déjà les objectifs légaux fixés par la loi SRU, nous devons encore agir pour que la ville compte 40% de logements sociaux ou abordables, objectif fixé par notre nouveau PLU et qui permettra de maintenir la mixité sociale et le vivre-ensemble, dans tous les arrondissements. Une ambition inédite pour les collectivités locales.

Pour ne pas poursuivre l'artificialisation de notre ville déjà très dense et préserver ses espaces verts, la création de logements abordables se fera avant tout en surélevant l'existant. D'abord, les immeubles privés et les ensembles des bailleurs sociaux, ce qui sera un moyen notamment de financer leur rénovation, comme nous l'avons évoqué.

Nous envisagerons également la surélévation des bâtiments et équipements publics, là où ce sera possible, les contraintes techniques sont plus importantes par exemple pour créer des logements dans des établissements recevant du public. Cela permettra de financer les rénovations, de certains établissements scolaires, ou d'EHPAD. Les moyens des foncières parisiennes pour le logement abordable seront renforcés en ce

sens. Le potentiel de transformation des bureaux en logements devra également être évalué en continu, pour identifier les immeubles susceptibles d'être convertis.

En parallèle, nous continuerons de mobiliser les outils qui nous ont permis d'accroître l'offre de logements sociaux et abordables à Paris, et notamment la préemption pour lutter contre la vente à la découpe, et le développement de l'offre de logements abordables au moyen du bail réel solidaire.

Nous continuerons à réserver une part de notre parc de logements sociaux pour les « premiers de corvée », en portant à 33% l'objectif d'attribution de logements à des agents de la Ville. Le système de cotation pour l'attribution des logements locatifs sociaux devra également être davantage favorable aux familles monoparentales dans l'attribution : les détenteurs de la future carte famille parentale pourraient obtenir des points supplémentaires.

## ***Permettre aux jeunes de se loger dans Paris***

Cet effort de production de logements sociaux et abordables aura également vocation à bénéficier aux jeunes. En premier lieu, nous modifierons le système de cotation dans l'attribution du logement social pour l'adapter à la situation des jeunes qui, par essence, ne bénéficient pas des effets de l'ancienneté.

De même, nous faciliterons l'octroi de baux de courte durée, à la demande du bénéficiaire, pour s'adapter aux contraintes des jeunes qui ne peuvent se projeter au-delà d'une année universitaire. Nous veillerons à ce que des systèmes de colocations à projets solidaires, à l'image du programme Kaps, développé par l'AFEV<sup>15</sup>, ou bien du dispositif « CoopColoc »<sup>16</sup>, se déploient davantage dans le parc social parisien. Enfin, nous travaillerons avec les bailleurs directement pour que le recours à la colocation soit facilité pour les jeunes.

Outre l'aide Paris Logement qui bénéficie aux jeunes salariés aux revenus limités, pour laquelle nous étudierons la possibilité d'une dérogation aux seuils de ressources pour l'éligibilité spécifique des jeunes de moins de 25 ans, nous faciliterons l'accès au logement privé pour les étudiants par la création d'une caution locative solidaire parisienne leur étant destinée, à l'image de la garantie Visale d'Action Logement dédiée aux jeunes salariés. Cette mesure s'adressera aux étudiants sans revenus et sans possibilité de recourir d'un garant.

Evidemment, nous réserverons une part importante de cet effort de production de logements au renforcement de l'offre de logements pour les jeunes, au sein des résidences universitaires et des foyers de jeunes travailleurs.

## ***Anticiper la transition démographique et le défi intergénérationnel***

Immense défi pour Paris : l'adaptation de son parc de logements au vieillissement de sa population. Nous accompagnerons l'effort sans précédent engagé pour l'adaptation et l'accessibilité des logements privés et sociaux.

Dans le logement social, nous veillerons à ce que toutes les rénovations aient un volet adaptation et accessibilité, avec obligation de travaux d'adaptation, notamment les salles de bains, au vieillissement de leurs locataires. L'installation d'ascenseurs dans les résidences qui en sont dépourvues sera également fortement encouragée.

Nous nous mobiliserons pour développer à Paris des résidences de seniors à vocation sociale (modèle intermédiaire entre les résidences senior privées et les résidences autonomie gérées par les bailleurs sociaux), et étendre la possibilité, ouverte récemment par la loi, d'y réserver des logements sociaux ou abordables pour les personnes âgées.

Nous développerons les projets d'habitat inclusif dans le parc social, en permettant davantage aux associations dédiées d'y sous-louer des appartements dédiés aux personnes en perte d'autonomie ou pour y créer des colocations intergénérationnelles.

\*\*\*

Le mythe de Sisyphe, certes tellement galvaudé, s'applique à la politique du logement à Paris : sans cesse réguler, sans cesse encadrer le marché, sans cesse rénover, pour que Paris reste une ville habitable pour tous, quel que soit son âge, ou son milieu social.

Face à une droite qui ne croit qu'au marché et qui prépare une ville pour les très riches et les touristes, nous continuons de croire à la politique, et aux outils de régulation qui, à Paris, permettent à la vie de continuer et à la ville de ne pas se vitrifier.

Plus que jamais, Paris a besoin d'une politique volontariste en matière de logement et s'il est un domaine où le clivage entre la gauche et la droite est toujours aussi pertinent, c'est bien celui du logement pour tous.

## Notes

- ① 40% des opérations réalisées entre 2013 et 2022 dans la métropole du Grand Paris étaient localisées à Paris, pour une surface moyenne annuelle de 55 000m<sup>2</sup> qui représentent près de 1000 logements
- ② Le bail réel solidaire consiste à dissocier le foncier du bâti, la Ville reste propriétaire du foncier et loue pour une longue durée le bâti, avec un mécanisme anti-spéculation au moment de la sortie du bail. Cette

dissociation foncier/bâti permet de diviser par deux le prix au m2.

- ③ Insee Analyses Ile de France, n° 180, janvier 2024
- ④ APUR, Locations meublées touristiques à Paris en 2024, mars 2025, p.17
- ⑤ APUR, Les logements inoccupés à Paris, décembre 2023, p. 12
- ⑥ INSEE, FIDELI 2019
- ⑦ APUR, A Paris, des enjeux de rénovation énergétique très forts pour plus de la moitié des logements, Note n° 212, Juin 2022
- ⑧ 90 % des Parisiens qui quittent la capitale s'installent dans une commune urbaine - Insee Analyses Ile-de-France - 143
- ⑨ L'aide Paris Logement Familles Monoparentales est une aide financière mensuelle pour les familles monoparentales locataires ou accédants à la propriété ou propriétaires, qui peut atteindre 150€ par mois pour les aider à se loger, en complément des aides de la CAF.
- ⑩ INSEE, Ville de Paris : un portrait de ses habitants, Octobre 2024
- ⑪ Habitat des seniors : offrir au Grand âge des logements adaptés | L'Union sociale pour l'habitat
- ⑫ <https://www.paris.fr/pages/plan-1000-immeubles-pour-la-renovation-thermique-3136>
- ⑬ <https://www.paris.fr/pages/avec-coproasis-votre-copropriete-se-met-au-vert-et-au-frais-23524>
- ⑭ <https://syndicpartiecommune.fr/>
- ⑮ <https://afev.org/actions/colocation-solidaire> Le programme des Kaps, porté par l'AFEV, propose à des

jeunes de moins de 30 ans la colocation de logements à loyer modéré, souvent dans des quartiers populaires, en contrepartie de leur engagement dans des projets collectifs qui visent à renforcer le lien social. Il peut s'agir d'aider des personnes âgées au quotidien, de proposer un mentorat à des enfants ou jeunes en difficulté, avec un double objectif de solidarité et d'intégration à la vie d'un quartier.

- ⑩ <https://www.coopcoloc.fr/> Le dispositif CoopColoc constitue une offre d'intermédiation locative qui met en relation des bailleurs sociaux et l'association L'ACLEF (association au service du logement étudiant), qui reloue meublés les logements sociaux à des étudiants en colocation, sans mise en concurrence et à un prix inférieur au prix du marché.