Fondation Jean Jaurès

Économie/ social

LE DROIT À VIVRE PARIS : RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT

Emmanuel Grégoire

19/05/2025

À cause d'un logement devenu inabordable, Paris est aujourd'hui prise dans une spirale d'exclusion sans précédent. Étudiants, jeunes actifs, classes populaires, familles monoparentales, retraités modestes et, désormais, une part croissante des classes moyennes : des pans entiers de la population n'ont plus les moyens d'y vivre. Dans cette note, Emmanuel Grégoire expose ses propositions pour refaire de Paris une ville accessible à tous les Parisiens.

À Paris, comme dans toutes les grandes métropoles mondiales, le logement concentre les tensions les plus vives. Capitale économique, culturelle et touristique, ville dense et polarisée, Paris est aujourd'hui prise dans une spirale d'exclusion résidentielle sans précédent. Étudiants, jeunes actifs, familles populaires ou monoparentales, personnes âgées disposant d'une faible retraite et, désormais, une part croissante des classes moyennes peinent à y trouver leur place, voire à s'y maintenir. Tous sont confrontés à un même obstacle : la difficulté d'accès à un logement.

Pourtant, depuis la moitié du XXe siècle, le nombre de logements à Paris ne cesse d'augmenter : 1,2 million de logements en 1954, contre près de 1,4 million aujourd'hui[1]. Mais le nombre de résidences principales, c'est-à-dire de logements occupés toute l'année, continue quant à lui à diminuer. En cause, la part de logements inoccupés qui poursuit sa croissance en raison du détournement par des investisseurs ou des ultra-propriétaires de la fonction première des logements : y accueillir des résidents à l'année.

Les conséquences de ce phénomène sont majeures : diminution du nombre de logements disponibles pour les habitants et tension sur les prix de l'immobilier et le niveau des loyers. *In fine*, cette tension entraîne une baisse de la population, en particulier dans certains quartiers du centre de Paris.

Les Parisiens en payent la note. Offre insuffisante, marché financiarisé à l'excès, logements vacants ou détournés de leur fonction : tous ces facteurs ont pour conséquence de décourager

certains ménages ou de les plonger dans la grande précarité. Ces derniers sont contraints d'abandonner leurs projets de déménagement et de réduire leur pouvoir d'achat.

Dès lors, le patrimoine devient la source originelle des inégalités : soit l'héritage d'un capital ou d'un bien permet l'accession à la propriété, soit le parcours du combattant pour obtenir un logement devient quasi inévitable. Or, l'accroissement des inégalités patrimoniales mine le lien social et rompt la promesse républicaine d'égalité des chances[2].

Malgré les efforts constants de la Ville de Paris pour réguler le marché locatif et renforcer l'offre de logements sociaux et intermédiaires, le logement est ainsi devenu un fait politique central. Face à cette crise, une question essentielle se pose : Paris peut-elle encore être une ville habitée, vivante, accessible pour ses habitants ?

Il en va de l'avenir de Paris. Le Paris muséifié que souhaiterait la droite parisienne ne représente en rien un avenir souhaitable. Paris ne doit pas devenir une vitrine pour privilégiés dans laquelle seuls les plus riches pourraient résider. Elle doit être la ville de celles et ceux qui la font vivre, celles et ceux qui y travaillent, qui souhaitent s'y installer, qui l'animent, qui y soignent, qui y enseignent, qui l'entretiennent, qui la vivent. Paris appartient à ses habitantes et habitants, pas aux seuls héritiers et rentiers. Il faut que chacun, quelle que soit sa trajectoire, puisse dire : je vis à Paris, j'y ai ma place.

Pour relever ce défi, la politique parisienne du logement doit s'articuler autour d'un principe directeur fort : le droit de vivre Paris. Et cela passe par avoir l'accès à un logement digne, abordable et durable.

Recevez chaque semaine toutes nos analyses dans votre boîte mail

Abonnez-vous

Constat : le logement à Paris

Une offre en logement insuffisante, qui explique la baisse de population parisienne

La pression sur le marché immobilier parisien est multiforme. D'abord, que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé, **l'offre de logements reste structurellement insuffisante par rapport à la demande**.

Paris compte plus de 2,1 millions d'habitants, pour environ 1 393 800 logements[3]. Mais parmi ces logements, plus de 120 000 sont vacants et plus de 130 000 sont des résidences secondaires ou des meublés touristiques (type Airbnb), ce qui représente respectivement 9% et 10% du parc.

Concrètement, cela signifie qu'un logement sur cinq à Paris est vide la totalité ou la grande majorité de l'année. Cette part de logements inoccupés a fortement augmenté ces dernières années, passant de près de 191 000 en 2011 à 262 000 en 2020 (+ 72 000)[4]. Cette augmentation réduit d'autant le parc réellement disponible pour les Parisiens. Cette période d'augmentation est concomitante avec un cycle immobilier haussier, ainsi qu'avec l'apparition et le développement très rapide des plateformes de locations meublées touristiques.

Conséquence : entre 2011 et 2020, le nombre de résidences principales a diminué (- 34 000 résidences principales), malgré la hausse continue du nombre total de logements parisiens (+ 37 000)[5].

En parallèle, dans le parc social, les efforts réalisés par la Ville ont été considérables : Paris est passée de 13,4% de logements sociaux et intermédiaires en 2001 à plus de 25% en 2024[6]. Pourtant, selon l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), plus de 270 000 foyers (dont environ la moitié des demandeurs des ménages parisiens) sont encore en attente d'un logement social ou intermédiaire[7].

Une part significative d'entre eux attend depuis plusieurs années. Cette demande de logement social qui s'exprime à Paris est principalement le fait de ménages aux ressources faibles : au 31 décembre 2023, 70% des ménages inscrits comme demandeurs de logement à Paris ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI[8], ce qui correspond à un revenu fiscal annuel de référence de 31 287 euros pour un ménage de quatre personnes.

L'accès au logement social et intermédiaire est donc devenu un parcours du combattant, malgré l'augmentation massive de l'offre permise par la politique hypervolontariste de la gauche parisienne. À titre d'illustration, le projet Python-Duvernois, qui a permis de construire 340 logements et d'en réhabiliter 322 autres dans le XXe arrondissement de Paris, a suscité plus de 1000

demandes en moins de 48 heures. Des chiffres qui témoignent autant des efforts de la municipalité que de l'immense demande à laquelle fait face Paris.

Dernier élément : le taux de rotation dans le parc social est inférieur à 5%[9]. Cela signifie qu'une très faible part du parc se libère chaque année pour s'ouvrir à des « primo-accédants » au logement social.

Concernant le marché de la location dans le parc privé de certains arrondissements, les offres pour une location classique peuvent recevoir près de 100 candidatures. L'agence immobilière Manda a récemment étudié 46 000 candidatures déposées en 2024, et comparé l'évolution de la demande moyenne par annonce et par profil avec 2023[10]. Elle recense une moyenne de 44 candidatures par annonce au quatrième trimestre 2024 dans la capitale. C'est trois fois plus qu'au niveau national (14 candidatures par annonce). Dans le détail, le duo de tête des arrondissements les plus demandés sont le XIe arrondissement, avec 82 candidats en moyenne par annonce, et le XVIIe, avec en moyenne 70 candidats par annonce.

Ce niveau de demande, face à cette si faible offre, entraîne des situations désormais courantes : file d'attente monstrueuse pour la visite, concurrence délétère, dossiers tronqués, abus et contournement de l'encadrement des loyers par les propriétaires qui savent que leur bien trouvera preneur et que le locataire n'osera pas faire valoir ses droits, etc.

Surtout, cette situation fait naître chez les potentiels locataires un stress et une pression particulièrement importants, qui vient parfois affecter leur santé mentale et les contraindre à des choix de vie non souhaités.

Les prix auxquels les Parisiens doivent faire face sur le marché du logement sont révélateurs de cette tension. Le prix moyen à l'achat à Paris oscille aux environs de 10 000 euros/m^2 en 2024[11], malgré une légère baisse récente. C'est un niveau inaccessible pour une majorité de ménages. Devenir propriétaire à Paris, sans héritage, est devenu dès lors quasiment impossible pour la très grande majorité des travailleurs parisiens.

Le prix moyen à la location (hors meublé touristique) se situe lui à environ 30 euros par mètre carré et par mois, hors charges. C'est bien au-dessus de la moyenne nationale calculée par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne. Ce niveau de prix oblige les personnes seules à choisir de très petites surfaces – lorsqu'ils ont la chance de voir leur dossier reçu.

Enfin, le taux d'effort logement, qui mesure la part du revenu consacrée au logement, est particulièrement élevé. Pour les ménages modestes, la Fondation pour le logement des défavorisés

(ex-Fondation Abbé Pierre) note que ce taux est souvent supérieur à 40%[12]. Pour qui veut se loger à Paris, le mythe du bon gestionnaire, qui consiste à consacrer un tiers de son revenu pour se loger, un tiers pour ses dépenses de vie courante et loisirs, et un tiers pour l'épargne, n'est ici rien d'autre qu'un mirage.

Il s'agit là de la principale raison de la baisse de la population parisienne : les Parisiens ne quittent pas Paris car ils ne l'aiment plus, mais car ils n'arrivent plus à s'y loger ou car le logement, par son prix, vient pénaliser trop fortement leur qualité de vie. Étudiants, couples en attente d'enfant, pères ou mères divorcés, ils sont dès lors nombreux à se tourner vers les communes métropolitaines, ou à quitter la région parisienne, car ils n'ont tout simplement plus les moyens pour y rester.

Entre 2016 et 2022, Paris a perdu en moyenne 12 800 habitants par an[13]. Dans le détail, cette diminution s'explique essentiellement par la baisse du taux de résidences principales, soit les logements occupés au moins six mois par an, au profit de la hausse des logements inoccupés. Cette dernière catégorie regroupe les résidences secondaires, les logements occasionnels et les logements vacants. Elle s'explique également par la diminution de la taille moyenne des ménages, liée notamment à la hausse du nombre de divorces.

Les jeunes, les familles, les salariés de la fonction publique, les parents séparés ou les retraités isolés : tous peinent à se loger.

L'impact de la loi Climat et résilience

Les passoires thermiques classées F ou G – les deux pires étiquettes du diagnostic de performance énergétique (DPE) – sont interdites à la location depuis le 1er janvier 2025 ou le seront en 2028. Cette mesure est nécessaire au regard de l'impact environnemental considérable des passoires thermiques, mais elle entraîne cependant de grandes difficultés sur le marché de la location.

Le parc parisien est ancien. Environ 85% des logements ont été construits avant 1948[14]. Selon l'Apur, le parc de logements est constitué de près de 30% de passoires thermiques, c'est-à-dire classés F ou G – contre 17% en France[15]. Or, la rénovation d'un logement E ou G coûte respectivement 40 000 et 80 000 euros[16].

Le marché locatif étant en surtension, cela amène certains propriétaires à faire fi de la loi. Selon une étude de février 2025 du groupe Se Loger, une annonce sur trois (35%) n'affiche pas de DPE, et 4,7% des annonces sont classées G à Paris[17].

Par ailleurs, par manque de choix, la majorité des locataires finissent par ne pas tenir compte de cette entorse à la loi, et ce au détriment de leurs factures d'énergie.

Prix élevés à la rénovation, aides publiques mal fléchées, marché de la location en surtension : ce cocktail mortifère amène inévitablement certains propriétaires à renoncer à la rénovation de leur bien et, *in fine*, à sa mise en location.

Source : Apur, Ademe (Observatoire des DPE), Insee (RP 2020)

Entre l'augmentation des résidences secondaires, les freins à la rénovation des logements classés F et G et la sortie de ces derniers du parc locatif, l'effet ciseau sur l'offre de logement du parc privé sera dévastateur si rien n'est fait.

Une assignation à résidence des Parisiens

L'une des conséquences de ce manque d'offres de logement est d'abord l'assignation à résidence des Parisiennes et des Parisiens.

Mais l'assignation est également socio-économique. Aujourd'hui, à Paris, il y a les propriétaires d'un côté – pour la grande majorité héritiers ou bénéficiaires d'un appui financier au moment du premier achat – et les locataires de l'autre. Il y a les bien-logés, et puis il y a les mal, ou non-logés. Les prix sont tels qu'on peut ainsi vivre une vie où l'on travaille tous les jours, sans pour autant ne jamais avoir les moyens de posséder un bien qui soit à soi ou qui soit au bon endroit. Dans le même temps, d'autres commencent leur vie active avec l'assurance de bénéficier d'une rente immobilière. C'est une inégalité fondamentale et qui se fait sentir tout au long de la vie des Parisiens.

Le mal-logement impacte en effet toutes les étapes des parcours de vie : l'étudiant qui veut s'installer à Paris, les jeunes qui cherchent à fonder une famille, les couples qui se séparent, les personnes âgées qui souhaitent adapter leur logement, les travailleurs à la recherche d'un logement proche de leur travail. Selon le rapport 2024 de la Fondation pour le logement des défavorisés, les 20% des ménages les plus pauvres à Paris consacrent en moyenne 40% à 50% de leurs revenus au logement, parfois plus. Pour les familles monoparentales, ce taux grimpe régulièrement au-dessus de 55%. Cette pression entraîne des arbitrages budgétaires douloureux, à

l'origine d'une hausse de la précarité alimentaire, d'une baisse du recours aux soins et d'un recul du « reste à vivre ». Au-delà des sacrifices auxquels elle contraint au quotidien, cette situation paralyse les projets de vie des Parisiens, qu'il s'agisse d'accéder à la propriété, de changer de résidence locative, d'avoir un enfant ou de se séparer.

Ce dernier cas de figure doit nous alerter. Trop de femmes victimes de violences conjugales, qu'elles soient psychologiques ou physiques, se retrouvent coincées auprès de leur agresseur et dans une position de grande vulnérabilité lorsqu'elles ne peuvent quitter leur logement, faute de pouvoir trouver facilement un nouveau logement. Si certaines associations accompagnent avec courage et engagement un grand nombre de ces femmes, les situations dramatiques perdureront tant que les logements feront défaut aux Parisiennes.

De ce fait, de nombreux Parisiens se tournent vers des solutions informelles, comme la sous-location non encadrée, les exposant ainsi à de nombreux abus et malversations de la part de propriétaires parfois peu scrupuleux.

Un gaspillage immobilier

Paris compte environ 1 390 000 logements[18]. Mais, comme évoqué précédemment, environ 19% d'entre eux sont inoccupés, soit près de 262 000 logements[19]. Dans certains quartiers aisés du centre (6e, 7e et 8e arrondissements), ce taux flirte avec les 40%[20].

Ces logements vacants sont souvent le fruit de la financiarisation croissante du marché immobilier, où l'investissement prime sur l'usage. Selon l'Insee, près de 58% des logements loués appartiennent à des propriétaires détenant cinq biens ou plus[21], et pour qui la location d'un bien est principalement guidée par des logiques de rendement ou d'investissement plutôt que par une volonté d'offrir un toit à des résidents. Parce que la location porte en elle le risque de l'impayé, parce que la rénovation d'un logement coûte cher, parce que les aides sont mal connues ou mal fléchées, les propriétaires de ce type de biens préfèrent mettre leurs logements sur des plateformes de location touristique de courte durée et les laisser vides le reste du temps, plutôt que de le mettre sur le marché de la location dite « traditionnelle ».

Cette concentration patrimoniale génère donc une multiplication des résidences secondaires et des locations touristiques de courte durée, qui déstabilisent encore davantage le marché locatif classique et génèrent un véritable gaspillage immobilier.

Le parc de bureaux, quant à lui, représente près de 21 millions de mètres carrés à Paris. Une partie

de ces surfaces pourrait être transformée pour créer des logements[22]. La Ville de Paris s'est déjà lancée activement dans ces reconversions, avec quelques projets particulièrement ambitieux, comme celui de Sully-Morland dans le 4e arrondissement, ou celui de l'Îlot Saint-Germain dans le 7e arrondissement. Avec ces deux opérations, ce sont près de 30 000 mètres carrés de logement qui ont été réhabilités et créés.

Cependant, ces reconversions restent trop coûteuses, trop complexes et encore trop marginales face à l'urgence : en moyenne depuis 2013, 450 à 500 logements sont produits annuellement à Paris par le biais de la transformation de bureaux en logements. Mais cette production varie sensiblement d'une année sur l'autre et, en dix ans, ces transformations n'ont concerné que 1,5% du parc total[23].

Il faudra donc amplifier la mixité d'usage. Le développement du télétravail a creusé la sous-occupation de ce type d'espaces : en moyenne, un bureau est occupé 30% du temps. Le bureau d'un salarié aux 35 heures qui télétravaille deux jours par semaine est vide près de 90% du temps. C'est un véritable gaspillage immobilier qui se développe massivement dans les espaces de bureaux parisiens, bien que le taux de vacance d'espaces de bureaux soit particulièrement faible à Paris[24].

Ces mètres carrés sont précieux, et il faut pouvoir rationaliser l'usage que nous en faisons.

Paris possède des atouts notables pour y parvenir, en particulier le bâti haussmannien. En effet, il y a très peu de freins techniques à la reconversion en logements dans ces bâtiments, construits pour cet usage à l'origine. De même, il y a peu de freins à leur mixité d'usage dans le temps.

Conclusion intermédiaire

Le marché immobilier est en partie guidé par des logiques qui déconnectent la ville de ses habitants. Comme le rappelle la sociologue Saskia Sassen, les investisseurs qui, à Paris, sont souvent des multipropriétaires poursuivent une stratégie d'extraction de valeur, indifférente à ses conséquences sociales et humaines[25]. À ces problèmes systémiques, s'y ajoute désormais un conjoncturel : la montée des taux d'intérêt qui, depuis 2022, bloque l'accès à la propriété pour de nombreux primo-accédants, reportant encore davantage la pression sur un parc social déjà largement saturé.

À travers cette crise du logement, c'est l'idée que nous nous faisons de Paris qui se joue. Une ville faite de diversité, de mixité, de solidarité et de proximité. Une ville qui doit rester ouverte à celles

et ceux qui la font vivre au quotidien.

Si le logement est devenu un facteur d'exclusion, il peut redevenir un levier de justice. Il est plus que jamais nécessaire de penser des parcours résidentiels fluides, de mobiliser l'ensemble du parc, de combattre les logiques de rente, de redonner toute sa place à l'habitat contre la financiarisation. Paris ne pourra préserver son âme qu'en garantissant la possibilité d'y vivre à celles et ceux qui la font.

Perspectives : l'urgence sociale et écologique

La crise du logement à Paris, si elle est d'abord une réalité sociale brûlante, est aussi révélatrice d'un système global à bout de souffle, où les logiques de marché ont pris le pas sur l'intérêt général.

Face à ce constat, les réponses ne peuvent être uniquement techniques ou ponctuelles : elles doivent se hisser à la hauteur des enjeux, en conjuguant justice sociale et transition écologique. Il s'agit de redonner sa pleine effectivité à l'accès au logement, tout en réconciliant densité urbaine et exigence climatique.

Le droit au logement, une perspective encore largement théorique

La reconnaissance du droit au logement, inscrit dans le préambule de la Constitution de 1946 et précisé par la loi DALO (Droit au logement opposable) en 2007, n'a pas suffi à garantir son effectivité. Le droit au logement devait garantir aux plus démunis en situation d'expulsion locative d'être relogés en priorité sur les contingents de logements sociaux financés par l'État.

Toutefois, aujourd'hui, nous ne pouvons que constater un décalage saisissant entre les principes affichés et leur concrétisation. En 2023, ce sont plus de 109 546 recours qui ont été déposés dans le cadre du DALO, soit une hausse de 4,2% en un an[26]. Mais seules 21 665 familles ont effectivement été relogées[27]. Autrement dit, plus de 80% des demandes restent sans réponse.

Concrètement, ce sont des milliers de familles qui continuent à vivre chez des voisins ou des amis, des centaines d'enfants qui dorment à l'hôtel nuit après nuit et sans perspective de stabilité. En somme, des parcours de vie profondément et durablement impactés par des situations de précarité, que la force publique n'arrive pas à accompagner.

Ce constat génère un coût substantiel pour les finances publiques car, au lieu d'investir dans des solutions pérennes, on doit consacrer des fonds dans l'achat de nuitées, la logistique du temporaire

et l'appui aux associations.

Cette carence n'est pas seulement administrative : elle est profondément politique. Elle traduit l'incapacité persistante de la puissance publique et des acteurs privés à mobiliser et construire suffisamment de logements pour répondre à la demande des publics prioritaires. Elle souligne également la nécessité de renforcer les moyens d'action de l'État et des collectivités pour rendre ce droit réellement opposable. Le logement ne peut plus être un bien rare attribué selon des règles opaques : il doit redevenir un bien commun accessible à tous, notamment aux plus vulnérables.

Pour rappel, 3507 personnes sans abri ont également été décomptées sur le territoire parisien lors de la dernière Nuit de la solidarité organisée par la Ville de Paris la nuit du 23 au 24 janvier 2025.

Le PLU bioclimatique : une ambition à la hauteur des enjeux

La Ville de Paris a franchi une étape importante en adoptant en 2023 son nouveau Plan local d'urbanisme (PLU) bioclimatique. Celui-ci affirme une vision urbaine profondément renouvelée : elle articule justice sociale, sobriété foncière et adaptation climatique.

Le cap est clair : atteindre 40% de logements publics d'ici 2035, dont 30% de logements sociaux et 10% de logements abordables[28]. Cette ambition s'inscrit dans une logique de mixité sociale accrue et de lutte contre la ségrégation territoriale. Ses objectifs concernent tous les arrondissements et encouragent la production de logements sociaux dans l'Ouest parisien, qui en manque aujourd'hui. Elle vise également à préserver la vitalité de Paris, en y maintenant la présence et la coexistence de profils et de parcours de vie variés.

Parallèlement, en réponse à l'urgence climatique, le PLU bioclimatique prévoit la création de 300 hectares d'espaces verts supplémentaires. L'objectif est double : renforcer la biodiversité en ville et lutter contre les îlots de chaleur, particulièrement préoccupants dans un contexte de réchauffement accéléré. La transition énergétique du bâti, la végétalisation des toitures et des façades, la densification douce autour des pôles de transport sont autant de leviers qu'il faut désormais actionner.

Mais si l'ambition est indéniable, les obstacles structurels demeurent nombreux. Le parc immobilier parisien, majoritairement privé, rend difficile l'application rapide et homogène des nouvelles règles. Les rénovations nécessaires sont coûteuses, techniquement complexes, et parfois entravées par des intérêts patrimoniaux ou économiques. La résistance de certains acteurs immobiliers freine également la transformation effective du parc existant.

Pour que ces objectifs deviennent réalité, une volonté politique forte doit accompagner les intentions. Cela passe par une capacité à négocier, à innover, à embarquer les propriétaires privés, à expérimenter de nouveaux dispositifs (foncières publiques, baux réels solidaires, conventions intercommunales), mais aussi à mobiliser l'ensemble des ressources disponibles : les terrains publics de l'État, les friches, les bureaux vacants, les logements sous-utilisés.

La hausse substantielle de la dotation du compte foncier municipal, qui vise à préempter des logements existants pour en faire des logements sociaux, n'est pas suffisante. Tant que nous sommes et resterons dans une économie de marché libre, et malgré nos efforts (encadrement des loyers, interdiction des meublés de tourisme et proposition de loi en faveur des taxes sur les résidences secondaires) pour encadrer le plus possible les dérives spéculatives, l'investissement public restera une goutte d'eau dans les méandres de l'emballement des prix.

Le parc parisien de logements sociaux est un outil essentiel en faveur de la mixité sociale et constitue une ressource patrimoniale permettant d'asseoir financièrement nos autres leviers d'actions, tel que le bail solidaire et citoyen. Mais nous ne pourrons plus nous contenter de simplement acheter plus : il est urgent de diversifier nos outils.

Conclusion intermédiaire

La transition vers une ville plus juste et plus verte ne pourra se faire sans une refondation profonde des politiques du logement, permettant de donner la possibilité à tous ceux qui le souhaitent d'habiter à Paris. Il s'agit de bâtir une ville où chacun, quel que soit son âge, son métier ou sa trajectoire, puisse trouver sa place. Une ville capable de conjuguer densité et désir d'habiter, attractivité et accessibilité, centralité et solidarité. Une ville enfin fidèle à sa promesse républicaine : permettre à toutes et tous de vivre Paris.

Nos mesures pour faire du droit à vivre Paris une réalité

Malgré les efforts réalisés depuis l'arrivée de la gauche à Paris en 2001 et les impulsions respectives de Bertrand Delanoë et d'Anne Hidalgo, le modèle que nous connaissons est à bout de souffle.

Si quasiment 30% des logements sont protégés par une gestion guidée par l'intérêt général, il faut s'assurer que les 70% restants gardent leur fonction première : héberger des Parisiens.

Bien qu'encadrés, les loyers sont déconnectés de la réalité des salaires. Les logements se

raréfient, la précarité explose. La qualité et la transformation des logements du parc public posent également question car, malgré l'engagement des bailleurs sociaux parisiens, la croissance et la complexité du parc ne sont pas sans soulever d'importantes difficultés, tant d'un point de vue de la praticité quotidienne que de la rénovation thermique à venir.

Résultat : les classes moyennes et populaires sont peu à peu exclues de Paris. Cette ville qui fut historiquement celle des possibles devient, pour trop de nos concitoyens, celle des renoncements.

Paris ne pourra relever le défi du logement sans un changement de paradigme. Face à une crise d'une telle gravité, il ne s'agit plus de réformer à la marge, mais de **mener une révolution culturelle de notre rapport au logement**, à la hauteur des enjeux sociaux, écologiques et démocratiques. Il faut redonner tout son sens au **droit de vivre Paris**. Et ce droit commence par celui de pouvoir s'y loger.

Mon ambition est simple : faire du logement un droit réel, universel, adapté à toutes les trajectoires de vie. Pour cela, je veux passer à l'action sans délai *via* trois axes. Si je suis élu maire :

1. j'engagerai une chasse sans relâche aux logements vacants et à la spéculation, *via* la facilitation des réquisitions, des taxes sur la vacance et la création d'un bail citoyen sécurisé par la Ville ;
2. j'engagerai la création massive de logements publics et abordables, dans tous les quartiers, en nous appuyant sur un PLU bioclimatique ambitieux et des transformations innovantes du bâti existant ;
3. j'engagerai la naissance d'un véritable service public du logement, impliquant les habitants, mutualisant les ressources avec la métropole, accompagnant la rénovation écologique du parc immobilier.

Axe 1. Engager la chasse aux logements vacants et à la spéculation : les mètres carrés disponibles doivent servir le logement

Faciliter la chasse aux mètres carrés vacants grâce à un arsenal législatif efficace

Alors que la ville manque de logements, des milliers de mètres carrés dorment. C'est une absurdité sociale, urbaine et économique. Nous devons **engager une chasse aux mètres carrés disponibles**, sans relâche. Pour cela, je porte d'ores et déjà plusieurs propositions d'avancées législatives nécessaires pour une stratégie anti-gaspillage du foncier et du bâti. Ces propositions se retrouvent dans une PPL que je défends. Il s'agit de :

1. mesurer la vacance : pour lutter efficacement contre le gaspillage immobilier, il convient dans un premier temps de mesurer précisément son ampleur. Si différents indicateurs existent, les données ne sont pas efficacement transmises aux collectivités ni rendues publiques. Il faut rendre public chaque année un état du parc immobilier vacant en zone tendue, en distinguant le résidentiel et le non-résidentiel. Cela doit se faire par le biais des collectivités, qui disposent de la compétence en matière d'urbanisme ;

2. intégrer davantage la mobilisation prioritaire de la vacance au profit des acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) dans les documents de planification urbaine : en l'état actuel du droit, les plans locaux d'urbanisme et cartes communales doivent tenir compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants pour ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Toutefois, cette disposition ne peut à ce jour produire pleinement ses effets en l'absence de définition de la vacance et d'état des lieux chiffré. La proposition consiste donc à intégrer dans le code de l'urbanisme une définition de la vacance, et à obliger les autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme à en faire l'inventaire dans le rapport de présentation.
Afin que la mobilisation de ces locaux puisse permettre le développement de l'économie sociale et solidaire, il est proposé de préciser l'objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, qui doivent être au cœur de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme[29] ;

3. faciliter la mobilisation de ces immeubles vides : il faut créer un cadre incitatif et protecteur pour les propriétaires d'immeubles vacants afin de convaincre les propriétaires privés et publics de s'engager dans la mise à disposition de leur bien vide à des acteurs de l'ESS. Pour ce faire, il est proposé d'étendre la durée des baux dérogatoires lorsqu'ils permettent de louer des locaux vacants à des acteurs de l'ESS, pourvu que le loyer soit fixé à un montant sensiblement inférieur aux conditions de marchés.
Il faut par ailleurs, en zone tendue, donner plus de pouvoirs aux élus locaux pour mobiliser les immeubles vides non résidentiels. Cela doit se faire en élargissant le droit actuel de réquisition par les préfets aux maires. Cet élargissement permettra à ces locaux d'accueillir des usages relevant de l'ESS : activités associatives ou coopératives, et activités d'hébergement notamment ;

4. optimiser l'utilisation des espaces bâtis par la diversification des usages : si l'on prend en compte les moments auxquels ils sont mobilisés, il apparaît que les bâtiments et les différents espaces de la ville, qu'ils soient publics ou privés, sont largement sous-utilisés. Le taux d'usage moyen est de l'ordre de 20%. Ce phénomène est d'autant plus marqué si l'on tient compte des épisodes de vacance, même de courte durée, qui peuvent se produire au cours de la vie d'un

immeuble.
Ces périodes d'inutilisation permettraient pourtant d'accueillir de nouveaux usages, qui trouveraient ainsi une place dans la ville sans construire davantage. Cela présente des avantages écologiques et économiques, mais favorise également une plus grande mixité fonctionnelle, au cœur des politiques publiques depuis de nombreuses années. Cette intensification des usages se heurte pourtant au droit de l'urbanisme, qui n'a pas été conçu pour appréhender la pluralité d'usages d'un même local. Ainsi, les PLU ne peuvent pas adopter de règles favorisant l'ajout d'usages à un bâtiment en complément de son usage principal. De plus, du point de vue des autorisations d'urbanisme requises, la mise en place d'usages complémentaires peut, dans certains cas, être subordonnée à des formalités préalables au titre du droit de l'urbanisme, alors même que, dans différents cas, l'usage complémentaire ne se substitue pas à la destination initiale.
Afin de favoriser l'intensification des usages des bâtiments existants, il convient d'adapter le droit de l'urbanisme. Il faut que le règlement encourage l'ajout d'usages complémentaires, et à adapter les règles relatives aux autorisations d'urbanisme. De ce point de vue, quatre types d'intensification doivent être distingués :

- l'intensification des usages qui consiste à ajouter une activité identique à l'activité principale ;
- l'intensification d'usage qui correspond à une utilisation ponctuelle à certaines heures de la journée, sans modification de la destination du bien ;
- l'intensification d'usage qui correspond à une utilisation du bien sur une période continue plus ou moins longue, pour une autre destination ;
- l'intensification d'usage qui constitue un changement de destination ou de sous-destination provisoire qui se substitue totalement à la destination initiale, et qui va au-delà des délais de la précédente hypothèse.

Très concrètement, pour Paris, la ville devra utiliser l'ensemble de ses prérogatives pour partir en chasse des mètres carrés vacants. Et ce, par divers leviers, comme une meilleure information des propriétaires, des mesures incitatives, et des actions coercitives :

- **favoriser la réquisition des logements vacants, grâce à la mise en place d'un dispositif « anti-vacance » offensif.** Des dispositifs permettant de lutter directement contre la vacance existent, mais ils ne sont pas assez utilisés aujourd'hui. La décision du Conseil d'État du 15 février 1961 « Werquin » offre par exemple la possibilité au maire, au vu des pouvoirs de police qui lui sont confiés, de prononcer la réquisition de locaux vacants nécessaires au logement des personnes ou des familles sans-abri, et ceci sans qu'un texte le prévoie

expressément. Par ailleurs, en cas de soupçons de vacance prolongée d'un logement, nous allons opérer systématiquement une saisine du préfet dans le but de procéder à des réquisitions, comme l'autorise l'article L 641-1 à L 641-14 du code de la construction et de l'habitation (tel que modifié par la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 dite ENL) ;
- **mettre en place une taxation des biens inoccupés depuis plus de trois ans** pour inciter à la mise en location des biens concernés. Cette mesure s'adressera en priorité aux résidences secondaires, ainsi qu'aux investisseurs immobiliers qui préfèrent miser sur la plus-value à la revente que sur les revenus locatifs ;
- **mettre en place une taxe accrue sur les résidences secondaires**, afin de limiter la sous-occupation des logements à Paris. À terme, je souhaite l'interdiction des meublés touristiques permanents. Les Parisiens doivent pouvoir se loger sans subir la pression d'Airbnb ;
- **créer une police de l'urbanisme,** dédiée au contrôle des fraudes et abus en matière de changement d'usage, de non-respect des destinations et de l'encadrement des loyers. Cette police de l'urbanisme se créera en s'appuyant sur les effectifs de contrôle contre la fraude à la location, dont je souhaite tripler le nombre d'agents pour qu'ils puissent réellement disposer des moyens d'agir.

Je souhaite par ailleurs que l'État renforce les pouvoirs de contrôle et de sanction des collectivités en matière de lutte contre la fraude. Au-delà de la lutte contre les fraudes et le changement d'usage, cette police de l'urbanisme devra être en pointe pour :

- **lutter contre les ventes à la découpe** : ici est ciblée la division d'un appartement en plusieurs studios/petites surfaces dans le but de créer des biens adaptés aux locations courte durée. Cette pratique prive des familles de biens adaptés et, sous couvert d'augmentation du nombre de logements, vient réduire leur disponibilité sur le parc locatif longue durée ;
- **lutter contre les fraudes aux congés donnés aux locataires pour vente ou pour rénovation.**

Mais le droit universel au logement passe aussi par un rééquilibrage entre locataires et propriétaires, afin de valoriser un habitat sur le long terme.

Je porterai ainsi un grand plan pour lutter contre la spéculation et remettre sur le marché les mètres carrés disponibles. Il reposera sur l'implication de l'ensemble des acteurs du logement : l'État, les collectivités, l'Agence départementale d'information sur le logement de Paris (Adil), les bailleurs sociaux, les foncières privées et les opérateurs institutionnels. Je les mobiliserai dans le cadre d'une Convention métropolitaine du logement.

Pour rétablir la justice et la confiance entre les différentes parties prenantes, nous proposerons notamment de nouvelles formes de baux innovants et plus protecteurs tant pour les locataires que pour les propriétaires :

- **la création d'un bail citoyen sécurisé par la Ville** avec des dossiers anonymes, garantis par la Ville. Il permettait d'offrir une couverture contre la vacance frictionnelle, les dégradations ou les impayés, ce qui encouragerait les propriétaires de logements vacants à les proposer à la location ;
- **un bail solidaire intergénérationnel inédit**, pour encourager la cohabitation entre jeunes et personnes âgées, faciliter le logement étudiant et permettre de créer davantage de solidarité à Paris. En effet, beaucoup de personnes âgées disposent de grandes surfaces disponibles suite au départ du domicile familial des enfants, et ces mètres carrés pourraient servir de premier logement pour étudiants de passage à Paris ;
- **la création du tout premier bailleur dédié à la mise en location des résidences secondaires.** Si certains Parisiens utilisent le statut de résidence secondaire dans un but frauduleux, d'autres le font de bonne foi. Certains ont besoin d'un logement pour une utilisation professionnelle quelques jours par semaine, d'autres conservent un pied à terre à proximité de la famille, etc. : les raisons sont nombreuses et parfois légitimes. C'est pourquoi je propose d'accompagner ces propriétaires de bonne foi dans la remise sur le marché de leurs biens en tenant compte des contraintes propres à cet habitat périodique de la capitale. Location courte durée à destination de chercheurs ou étudiants étrangers, location uniquement en semaine ou week-end, etc. : il y a de nombreuses pistes à explorer.

Je souhaite également proposer des mesures fortes pour lutter contre la spéculation, et ainsi garantir que les mètres carrés disponibles ne soient plus exploités par les investisseurs, mais accessibles pour les habitants :

- la première des mesures sera de **négocier avec l'ensemble des communes de la Métropole du Grand Paris pour mettre en place un encadrement élargi des loyers à toute la métropole.** Cette mesure permettra de réguler la pression foncière et d'anticiper la future hausse des loyers métropolitains ;
- par ailleurs, **les investisseurs proposent de plus en plus des services complémentaires dans les locations.** Cette pratique permet de qualifier le bien de *coliving* et de s'exonérer ainsi de l'encadrement des loyers. En qualité de maire, j'encadrerai strictement cette pratique, en contrôlant lors de chaque ouverture d'activité commerciale que cette dernière ne masque pas une location classique déguisée. Par ailleurs, pour plus de clarté, le prix indiqué du loyer devra être soumis à l'encadrement et distinct de celui des services

associés.

Enfin, nous pourrions aller plus loin dans la lutte contre la spéculation, grâce à des avancées législatives fortes. Aussi, nous explorerons la faisabilité des mesures suivantes dans un cadre législatif actuel très contraint :

- **l'instauration d'un « permis de louer social », imposant aux multipropriétaires** (plus de cinq biens) d'en proposer un à prix modéré ;
- **la possibilité pour les communes de taxer davantage les plus-values immobilières des multipropriétaires (à l'exception des résidences principales)**, pour dissuader la spéculation et financer directement la production de logements publics ;
- **la suppression des niches fiscales inefficaces**, comme celles issues de la loi Malraux pour les secteurs de plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- **le fléchage les droits de succession les plus élevés vers la production de logements sociaux**.

Axe 2. Créer massivement des logements publics et abordables

Le PLU bioclimatique fixe un cap clair : 40% de logements publics d'ici 2035, dont 30% de logements sociaux et 10% de logements abordables. Nous devons aller plus loin. Notre objectif : tendre vers 60% de logements publics, à l'image de la Ville de Vienne. Pour cela, nous devrons :

- **nous appuyer sur la nouvelle Foncière du logement abordable afin d'acheter des logements sur tout le territoire métropolitain.** Ces logements seront proposés à la location à 25% de réduction par rapport aux prix du marché, et seront réservés aux classes moyennes et aux travailleurs essentiels. Pour ce faire, nous travaillerons en lien direct avec les principaux financeurs institutionnels afin de bénéficier d'une durée d'amortissement des biens rallongée. Cela permettra de compenser la décote à la revente par une durée d'amortissement rallongée, et d'arriver ainsi à des opérations à coût zéro. Par ailleurs, si la Foncière du logement abordable est actuellement détenue à 99% par la Ville de Paris et à 1% par Saint-Ouen, l'objectif sera à terme d'ouvrir son capital à d'autres villes de la métropole du Grand Paris, pour en faire un outil métropolitain et non uniquement parisien ;
- **créer un réseau métropolitain du logement abordable**, mutualisant les ressources foncières, financières et techniques avec les communes voisines, et **contractualiser des partenariats fonciers métropolitains**, pour porter avec les villes limitrophes à Paris de grandes opérations de logement en commun.
  En particulier, je souhaite proposer **un tout premier partenariat métropolitain en faveur du**

logement entre Paris et le département de Seine-Saint-Denis, avec un règlement de changement d'usage partagé entre les deux départements et un système de compensation des commercialités qui encourage à la fois le développement économique en Seine-Saint-Denis et la création de logements à Paris ;

- **continuer à construire malgré la rareté du foncier, en intensifiant l'usage du bâti et en innovant *via*, par exemple, la surélévation.** Une cartographie des potentiels sera réalisée et mise à disposition des copropriétés, afin qu'elles puissent être sollicitées et accompagnées dans la réalisation des travaux et soutenues financièrement dès lors que ceux-ci permettent également une rénovation thermique de l'immeuble ;
- **nous encouragerons également la transformation accélérée des bureaux en logements.** Par-delà les dispositifs incitatifs inscrits dans le PLU bioclimatique, nous proposerons un accompagnement architectural mis en place par la Ville et un grand concours international de la réversibilité, pour donner l'exemple dans le monde entier.

Axe 3. Mettre en place un véritable service public du logement, qui accompagnera la transition écologique du parc

À l'horizon 2050, le climat parisien sera identique à celui de Séville, avec des vagues de chaleur à 50 degrés. Or, notre linéaire bâti n'est pas encore suffisamment adapté : grandes artères, façades exposées, toits en zinc et mauvaise isolation (été comme hiver), etc. Anticiper les prochaines vagues de chaleur doit se faire dès aujourd'hui. Pour cela, je propose :

- **de multiplier les expérimentations permettant de mieux isoler contre le froid et la chaleur les habitations sous les toits sans dénaturer le « paysage » parisien** (peintures isolantes transparentes, nouveaux matériaux…) ;
- **d'autoriser systématiquement les surélévations en matériaux biosourcés** qui participent au financement des travaux de rénovation thermique de l'immeuble ;
- **de lancer un grand concours réunissant architectes, urbanistes et habitants pour « penser l'habitat parisien » sous +4 °C** ;
- **de proposer aux propriétaires de logements de classe énergétique F ou G des aides spécifiques pour les rénover et les remettre à la location avec un loyer encadré,** ou à défaut de vendre leur bien à un bailleur social ;
- **d'intégrer la performance énergétique des logements dans les critères de l'encadrement des loyers,** afin de protéger les locataires de la précarité énergétique et d'inciter les propriétaires à rénover.

Enfin, pour faire de l'habitat un service collectif, nous devons également repenser l'implication des

habitants eux-mêmes dans la gestion de leur habitat. Les copropriétés existent aujourd'hui, il est donc temps d'aller plus loin en les ouvrant à tous les publics résidents, y compris les locataires. Les exemples de Bruxelles (Belgique), de Berlin (Allemagne) ou encore de Lisbonne (Portugal) montrent que le principal frein à la financiarisation du marché de l'immobilier est la mobilisation citoyenne.

Pour donner davantage de place au résident occupant, nous proposons de :

- **créer un Conseil citoyen du logement public**, pour associer les habitants à la conception des projets et aux attributions des logements, et encourager le dynamisme des associations de locataires ;
- **avec les bailleurs de la Ville de Paris, développer les logements modulables et évolutifs, capables de s'adapter aux trajectoires de vie** (séparation, vieillissement, décohabitation) ;
- **permettre aux locataires du parc social de changer de logement au sein d'un même quartier, avec la mise en œuvre d'un bonus incitatif** (décote temporaire sur le loyer) afin de fluidifier les parcours résidentiels. De même, il faut expérimenter les logements publics « nomades », permettant aux habitants de changer de logement en fonction de leur parcours ;
- **assurer la mixité dans le parc social, en travaillant avec les différents attributaires** ;
- **faire en sorte que les représentants élus des locataires soient présents à tous les échelons de gouvernance**, en renforçant notamment leur rôle au sein des conseils d'administration des bailleurs.

Conclusion : pour que Paris ne renonce pas à elle-même

Paris a toujours été plus qu'une ville. Elle est une idée, un espoir, une promesse. Celle d'une cité où l'on vient chercher sa chance, bâtir sa vie, faire entendre sa voix. Une ville qui accueille au lieu de trier, qui protège au lieu d'exclure, qui invente lorsque d'autres subiraient. Mais cette promesse vacille en raison de la crise du logement sans précédent que nous traversons. Quand le logement devient un privilège, la République recule.

Le combat pour le logement n'est donc pas un combat parmi d'autres. C'est le combat pour la justice, pour l'égalité réelle, pour la dignité humaine. C'est le point de départ d'une ville qui n'abandonne personne, qui refuse la sélection par l'argent, et qui défend l'idée que chacun, quelle que soit sa trajectoire, a le droit à sa place dans la cité. Nous ne voulons pas d'un Paris muséifié, vitrifié, réservé aux plus riches. Nous voulons un Paris vivant, accessible, populaire, respirable. Un Paris qui ose reconstruire du commun là où le marché a dressé des murs. Un Paris qui n'a pas peur de la densité quand elle est solidaire. Un Paris qui refuse de céder aux sirènes de la résignation et

du laisser-faire, comme le souhaiterait la droite.

Cela demandera du courage. Celui d'aller à rebours des intérêts établis, d'aller chercher tous les mètres carrés disponibles à Paris, de se battre contre les profiteurs de misère. Ce courage devra nous amener à transformer profondément les règles, les habitudes, les représentations. Il devra nous amener à assumer des choix politiques clairs, tranchés, parfois conflictuels. Mais il nous demandera aussi de mobiliser les citoyennes et les citoyens, de faire de cette bataille une cause commune.

Nous avons les outils. Nous avons les idées. Parce que rendre Paris habitable, c'est bâtir une ville plus humaine. C'est honorer la promesse républicaine. C'est, au fond, faire revivre ce que Paris a toujours su incarner quand elle en a eu la force : la possibilité d'un avenir commun.

1. *Les chiffres clés du logement à Paris*, Agence départementale d'information sur le logement de Paris.
2. Alexandre Ouizille, Théo Iberrakene et Boris Julien-Vauzelle, *Face à la « grande transmission », l'impôt sur les grandes successions*, Fondation Jean-Jaurès, Hémisphère gauche, 27 novembre 2024.
3. Atelier parisien d'urbanisme, 2023.
4. *Les logements inoccupés à Paris. État des lieux, mise en perspective historique et leviers pour l'action publique*, Atelier parisien d'urbanisme, décembre 2023.
5. *Ibid*.
6. *Les derniers chiffres du logement social à Paris*, Atelier parisien d'urbanisme, juin 2024.
7. Ibid.
8. Ibid.
9. *Les derniers chiffres du logement social à Paris*, Atelier parisien d'urbanisme, juin 2024.
10. Diane Lacaze, « 64 candidatures par annonce : ces villes où les demandes de location explosent », BFM TV, 21 février 2025.
11. *Conjoncture immobilière francilienne en octobre 2024*, Notaires du Grand Paris, 19 décembre 2024.
12. *30e rapport sur l'état du mal-logement en France 2025*, Fondation pour le logement des défavorisés, 2025.
13. Amine Gomri, Nathalie Morer, Karl Pancarte, « Ville de Paris : un portrait de ses habitants », Insee, 31 octobre 2024.
14. Cécile Le Fillâtre, Kairou Moumouni et Geneviève Prandi, « Les locataires du parc privé parisien : de fortes différences de profils selon le type et la localisation du logement », Insee, 10 juillet 2019.
15. « Paris, des enjeux de rénovation énergétique très forts pour plus de la moitié des logements », Apur, juin 2022.
16. Micheal Moulis, « DPE : quel est le coût de la rénovation énergétique d'un logement classé G ? », Actual Immo, 24 avril 2025.
17. Laurent Jonas, « À Paris, 35% des annonces immobilières dissimulent encore leur DPE mais continuent à trouver preneurs ! », Faire.fr, 12 février 2025.
18. *Les chiffres clés du logement à Paris*, Agence départementale d'information sur le logement de Paris.
19. *Les logements inoccupés à Paris. État des lieux, mise en perspective historique et leviers pour l'action publique*, Atelier parisien d'urbanisme, décembre 2023.
20. Ibid.
21. Mathias André, Céline Arnold et Olivier Meslin, « 24% des ménages détiennent 68% des logements possédés par des

particuliers », Insee, 25 novembre 2021.

22. Anne-Laure Abraham, « Transformation de bureaux : une étude pointe un potentiel de 150 000 logements en Île-de-France », *Le Parisien*, 11 février 2025.
23. *Transformations de bureaux-activités en logements à Paris, un choix de durabilité*, Apur, mars 2023.
24. Eléonore Slama, *En finir avec le gâchis des mètres carrés. Plaidoyer pour l'intensité d'usage*, Paris, Éditions Apogée, 2024.
25. Saskia Sassen, *Expulsions. Brutalité et complexité dans l'économie globale*, Paris, Gallimard, coll. « NRF Essais », 2016.
26. *Les chiffres du DALO 2023*, Association DALO.
27. Claire Ané, « Droit au logement opposable : record de demandes et baisse des attributions », *Le Monde*, 3 octobre 2024.
28. Émeline Cazi, « Urbanisme : le futur PLU de Paris obtient un avis favorable », *Le Monde*, 31 juillet 2024.
29. Article L. 101-2 du code de l'urbanisme.