



Conseil de Paris des 11, 12, 13, 14 février 2025

Campagne de reconquête des logements inoccupés

2025 Les Ecologistes 1

Paris, à l'instar de nombreuses métropoles mondiales, fait face à une profonde crise du logement. Cette crise se manifeste par des niveaux de loyers particulièrement élevés, atteignant 25 €/m² en moyenne¹, et des prix à l'achat inaccessibles pour une majorité de la population, approchant les 10 000 €/m² en moyenne². Ces chiffres, déjà alarmants, masquent en outre des disparités criantes entre les quartiers : dans certains arrondissements, les loyers médians grimpent jusqu'à 37 €/m²³.

En 10 ans, le coût du logement à Paris a par exemple progressé près de 10 fois plus vite que les revenus⁴. Une part croissante des Parisien.ne.s, et de celles et ceux aspirant à le devenir, est de fait exclue du marché du logement privé, ou obligée de consentir à d'importants efforts financiers.

Face à cette situation, et pour tenter de garantir l'accès au logement de toutes et tous, la Ville de Paris investit massivement dans la production de logement public, un levier essentiel pour soustraire des logements aux logiques de marché et garantir la maîtrise de leur loyer, en plus d'accélérer la rénovation thermique. Cependant, l'accès au logement social est aussi en grande tension. Malgré les efforts réalisés par la Ville, l'offre demeure insuffisante pour satisfaire l'important niveau de demande : en 2023, étaient recensées près de 27 demandes pour 1 attribution de logement social⁵.

Cette crise du logement est multifactorielle. Elle est entre autres le résultat d'un important déséquilibre entre l'offre et la demande. La présente délibération se concentre sur l'amélioration immédiate de l'offre de logements accessibles.

Toute stratégie visant à accroître l'offre de logements doit tenir compte d'un contexte particulier, à la fois urbain et climatique. D'une part, la densité de Paris, l'une des plus élevées au monde, limite considérablement les possibilités de construction neuve. D'autre part, les changements climatiques qui menacent l'habitabilité de la Ville nous obligent à constamment repenser nos pratiques d'aménagement, et à laisser beaucoup plus de place à la nature.

Dès lors, développer l'offre de logement au prisme de ces enjeux implique d'utiliser des leviers qui rompent avec les seules logiques de construction et de densification. Le vote du Plan Local d'Urbanisme bioclimatique (PLUb) en novembre 2024 a acté cette transition : Paris a épuisé son potentiel de constructibilité. Désormais, l'objectif est clair : optimiser l'existant, réutiliser le bâti disponible et limiter la construction neuve à quelques opérations ponctuelles.

¹ Rapport sur les loyers Paris 2024, Observatoire des loyers de l'agglomération Parisienne, 2024

² Seloger.com, Prix de l'immobilier au m² Paris, consulté en janvier 2025

³ Rapport sur les loyers Paris 2024, Observatoire des loyers de l'agglomération Parisienne, 2024

⁴ Les classes moyennes à Paris, APUR, 2020

⁵ Conférence du logement, chiffres 2023

La vacance immobilière à Paris : une situation préoccupante

A Paris, le taux des logements inoccupés atteint des niveaux préoccupants : 1 logement sur 5 est aujourd'hui vacant ou à usage de résidence secondaire, soit environ 272 000 logements. Malgré les efforts de production réalisés ces dernières décennies (+188 000 logements en 65 ans), le nombre de résidences principales, c'est-à-dire des logements effectivement habités par des Parisiennes et des Parisiens, ne cesse de diminuer (-54 000 résidences principales sur la même période)⁶. Parmi ces logements inoccupés, 52% sont des résidences secondaires ou occasionnelles, le reste, 48% sont des logements vacants. Une part importante de cette vacance est dite frictionnelle : il s'agit de logements temporairement inoccupés entre deux occupations, une situation normale sur un marché actif. Toutefois, une fraction non négligeable de cette vacance (15%) est durable⁷. C'est-à-dire que ces logements sont vacants depuis plus de deux ans.

Parmi ces logements inoccupés, ces biens durablement vacants interpellent tout particulièrement, puisque, contrairement aux résidences secondaires ou occasionnelles, ces logements restent vides tout au long de l'année. Avec 18 600 biens identifiés, ils représentent un gisement sous-exploité équivalent à plusieurs années de construction. De plus, la sortie progressive du marché des logements classés G depuis le 1er janvier 2025, et des logements classés F à partir de 2028, risque d'accentuer ce phénomène si aucune mesure spécifique n'est mise en place pour accompagner leur rénovation énergétique.

Les causes de cette vacance peuvent être variées : obsolescence des biens, blocages administratifs ou juridiques, désintérêt des propriétaires, spéculation, etc. Autant de freins qui doivent être traités spécifiquement et qu'il est essentiel de lever.

Des dispositifs existent, tels que Louez Solidaire, lancé en 2007 par la Ville de Paris, qui permet de conventionner des logements pour des ménages en difficulté. Toutefois, avec seulement 1 200 logements concernés, ce programme reste limité et peine à convaincre les propriétaires.

Pour agir sur cette problématique, de nombreux leviers comme la fiscalité ou la facilitation de la réquisition relèvent du pouvoir législatif. Il est impératif que le gouvernement prenne ses responsabilités et donne les bons outils aux collectivités qui sont en première ligne face à la crise du logement. Cela doit passer par des réformes ambitieuses pour élargir leur champ d'action : renforcer la fiscalité sur les logements inoccupés, possibilité d'instaurer des quotas de résidences secondaires, transfert du pouvoir de réquisition aux maires, etc.

Mais face à la situation alarmante présentée plus haut, et à la défaillance de l'Etat, Paris ne peut se contenter d'attendre des changements législatifs. La ville doit continuer à mettre en œuvre de nouvelles politiques publiques pour faire revenir un maximum de logements vacants sur le marché de la location longue durée.

Lancement d'une campagne de reconquête des logements inoccupés

⁶ Les logements inoccupés à Paris, APUR, 2023

⁷ Les logements inoccupés à Paris, APUR, 2023

Pour répondre à l'urgence de la crise du logement, tout en prenant en compte le contexte particulier de Paris, le Groupe Écologiste propose de lancer une large campagne de reconquête des logements inoccupés à Paris.

Cette initiative allie diagnostic et mesures opérationnelles de manière complémentaire. Cette campagne permettra *in fine* d'adapter les politiques publiques de manière ciblée et efficace pour accélérer la remise sur le marché des logements durablement vacants et des résidences secondaires.

Pour mener à bien cette mission, il est essentiel dans un premier temps d'améliorer notre compréhension des freins à la remise sur le marché des logements vacants à Paris. Malgré l'existence de données quantitatives précises sur le nombre de logements inoccupés à Paris et leur typologie (durablement vacant ou résidence secondaire, taille des logements...), les raisons qui expliquent ces situations restent en grande partie méconnues. Si certaines hypothèses peuvent être avancées, comme des problématiques administratives complexes, des travaux coûteux ou l'incapacité des propriétaires à gérer leur patrimoine immobilier, nous ne disposons actuellement pas d'éléments suffisants pour hiérarchiser ces facteurs ou identifier ceux qui prédominent.

Ainsi, un diagnostic approfondi de la vacance longue durée sera dans un premier temps réalisé à l'échelle de Paris. Il permettra d'identifier et de hiérarchiser les freins spécifiques à la remise sur le marché de ces biens ainsi que de dresser le profil des propriétaires concernés. L'objectif sera de fournir une analyse détaillée des obstacles les plus courants à la remise sur le marché des logements vacants. Pour que le diagnostic soit le plus complet possible de la situation des logements inoccupés à Paris, les résidences secondaires y seront également intégrées, elles représentent 86 500 logements à Paris. Il s'agira d'identifier s'il est pertinent d'intégrer les résidences secondaires dans la suite de la campagne de reconquête, et si les propriétaires pourraient être sensibles à un dispositif de suivi et d'accompagnement pour mettre leur bien sur le marché de la location longue durée.

Une seconde phase consistera à élaborer un dispositif d'accompagnement destiné aux propriétaires de logements vacants, et le cas échéant de résidences secondaires, afin de lever les freins à la remise de leur bien sur le marché. Une démarche proactive "d'aller vers", de contact, de conviction et de suivi pour proposer des solutions concrètes adaptées à chaque situation.

Le dimensionnement de ce dispositif et sa mise en œuvre opérationnelle pourront être confiés à un opérateur externe à la Ville disposant de l'expertise et des ressources nécessaires. A ce titre, la Soreqa, forte de sa solide expérience dans l'accompagnement des propriétaires dans le cadre de la résorption de l'habitat dégradé, est un bon candidat pour piloter cette initiative en collaboration avec les services municipaux.

Afin de garantir l'efficacité de l'ensemble de la démarche, une mission de préfiguration sera mise en œuvre dès le départ, en parallèle de la réalisation du diagnostic. Regroupant les équipes de la Soreqa, de la DLH et des arrondissements concernés, elle anticipera l'opérationnalisation de la campagne, notamment en identifiant un processus efficace de prise de contact avec les propriétaires pour engager un dialogue constructif.

Sur la base des conclusions du diagnostic, la mission de préfiguration concevra ensuite un ensemble de leviers incitatifs et de processus d'accompagnement des propriétaires pour lever les obstacles existants. Les problématiques les plus récurrentes pourront faire l'objet de politiques publiques dédiées

: soutien financier, tel que des primes volontaristes à la remise sur le marché ou la généralisation par la ville d'une garantie contre les loyers impayés, soutien technique ou administratif à la réalisation de travaux, intermédiation locative pour sécuriser les propriétaires, etc.

La mise en œuvre opérationnelle de cette campagne "d'aller vers" sera d'abord déployée à titre expérimental dans des arrondissements volontaires et/ou particulièrement concernés par la vacance. Ainsi, Paris Centre, le 12e et le 14e arrondissement pourraient être sollicités.

Cette campagne de reconquête des logements vides s'inscrit pleinement dans une démarche d'écologie sociale : mobiliser le bâti existant pour répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en limitant l'artificialisation des sols et les émissions de gaz à effet de serre.



Conseil de Paris des 11, 12, 13, 14 février 2025

Campagne de reconquête des logements inoccupés

2025 Les Ecologistes 1

Le Conseil de Paris :

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération 2024 DU 142 approuvant le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris par le Conseil de Paris ;

Considérant que Paris est confrontée à une importante tension sur le marché du logement, qui se traduit par des niveaux de loyers particulièrement élevés (25 €/m² en moyenne) et des prix à l'achat inaccessibles pour une majorité de la population (près de 10 000 €/m² en moyenne) ;

Considérant que cette situation exclut une part croissante des Parisien.ne.s, et de celles et ceux qui aspirent à le devenir ;

Considérant que, face à cette situation et malgré les efforts de la Ville en matière de production de logements sociaux, la demande reste largement supérieure à l'offre avec près de vingt-sept demandes de logement social pour une attribution ;

Considérant que Paris est l'une des villes les plus denses au monde et que son potentiel de constructibilité est pratiquement épuisé, comme acté dans le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique adopté en novembre 2024 ;

Considérant que les changements climatiques menacent l'habitabilité de Paris, et qu'il est donc urgent non seulement d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre du secteur de la construction, mais également d'adapter la ville, notamment en limitant sa densification bâtie et en facilitant son rafraîchissement par l'augmentation massive des espaces verts de pleine terre ;

Considérant que l'optimisation de l'occupation du bâti existant doit par conséquent être une priorité ;

Considérant que Paris est confrontée à une forte inoccupation résidentielle, avec près de 1 logement sur 5 qui est inoccupé (vacant ou à usage de résidence secondaire), soit plus de 272 000 logements qui ne servent pas à loger des Parisiennes et des Parisiens ;

Considérant que parmi ces logements inoccupés, 18 600 sont durablement vacants, c'est-à-dire vides toute l'année, un gisement qui représente plusieurs années d'effort de construction à Paris ;

Considérant que la part de résidence secondaire augmente plus vite à Paris que dans le reste de la France, et représente aujourd'hui 86 500 logements ;

Considérant que des dispositifs existent pour lutter contre l'augmentation de l'inoccupation résidentielle, tel que Louez Solidaire, mais que ceux-ci restent très insuffisants pour répondre à l'ampleur de la crise et nécessitent d'être complétés par des actions plus volontaristes et ciblées ;

Considérant que les logements durablement vacants représentent un important potentiel de création de résidences principales, tout en respectant les enjeux urbains et climatiques de Paris ;

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris réalise un diagnostic approfondi des causes de la vacance longue durée à Paris. Ce diagnostic vise à identifier, hiérarchiser et documenter les principaux freins à la remise des biens vacants sur le marché, ainsi qu'à établir un profil des propriétaires de logements vacants. Pour que le diagnostic soit le plus représentatif possible de la situation des logements inoccupés à Paris, les résidences secondaires y seront intégrées. Ce diagnostic porte sur un échantillon représentatif répartis sur l'ensemble du territoire parisien.

Article 2 : La Ville de Paris désigne un opérateur pour assurer la mise en œuvre opérationnelle du processus de contact et d'accompagnement des propriétaires de logements vacants (et le cas échéant de résidences secondaires). La Ville demande en particulier à la Soreqa d'étudier sa capacité à porter cette mission.

Article 3 : La Ville de Paris lance une mission de préfiguration, réunissant les services de la DLH et autres directions concernées, les arrondissements concernés et les équipes de l'opérateur désigné. Cette mission est chargée d'élaborer et de déployer un processus opérationnel de prise de contact et d'accompagnement des propriétaires des logements concernés, afin de faciliter la remise de leur bien sur le marché.

A l'issue du diagnostic mentionné à l'article 1, cette mission sera également responsable d'identifier et de mettre en œuvre un ensemble de leviers incitatifs et d'accompagnement adaptés (par exemple financiers et techniques), destinés à lever les freins.

Article 4 : La mise en œuvre opérationnelle de la campagne de contact et d'accompagnement des propriétaires est d'abord déployée à titre expérimental dans des arrondissements qui se porteront volontaires. Une évaluation de cette phase expérimentale permettra d'affiner le dispositif avant sa généralisation à l'ensemble du territoire parisien.