

2025 Groupe Communiste et citoyen 1 – Paris, zéro co-living

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Le Conseil de Paris,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le règlement municipal de changement d'usage des locaux habitations ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique de Paris ;

Vu l'encadrement des loyers à Paris ;

Considérant la crise du logement sans précédent qui frappe la capitale, caractérisée par la raréfaction de l'offre locative privée, la hausse continue des loyers et la spéculation immobilière ;

Considérant que le développement non encadré des résidences dites de *co-living* constitue une nouvelle forme de dérégulation du marché, assimilable à une marchandisation industrialisée de la colocation, qui détourne le droit au logement au profit d'opérateurs financiers ;

Considérant que ces structures, échappant aujourd'hui à un cadre législatif clair, permettent de contourner les dispositifs existants, notamment l'encadrement des loyers, et contribuent à accentuer la pression sur le parc locatif traditionnel, au détriment des ménages qui vivent et travaillent à Paris ;

Considérant que la Ville de Paris, fidèle à ses engagements en faveur d'une ville solidaire et inclusive, doit se doter des moyens juridiques, politiques et réglementaires pour prévenir l'essor de ces pratiques spéculatives ;

Sur proposition du Groupe communiste et citoyen ;

DELIBERE

PARIS REFUSE LE CO-LIVING SUR SON TERRITOIRE :

Article 1 : La Ville de Paris fera connaître aux promoteurs et opérateurs privés son refus des projets de co-living, jugés incompatibles avec sa politique du logement et de l'aménagement ;

PARIS SE DOTE DE NOUVEAUX OUTILS POUR AGIR CONTRE LE CO-LIVING :

Article 2 : La Ville de Paris constitue une équipe dédiée rassemblant les services municipaux compétents et associant, le cas échéant, des partenaires institutionnels (notamment l'Apur), afin d'analyser le phénomène du *co-living*, et de toutes nouvelles formes qui contourneraient la législation, d'en mesurer les conséquences et de proposer des mesures opérationnelles pour en freiner le développement, y compris par le refus d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, changement de destination) lorsque les projets portés par des opérateurs financiers compromettent le droit au logement ;

Article 3 : La Ville de Paris engage une coopération avec les autres collectivités locales frappées par le même phénomène ;

PARIS INTERPELLE L'ÉTAT ET LE PARLEMENT POUR QU'À MINIMA LE CO-LIVING SOIT JURIDIQUEMENT DEFINI :

Article 4 : La Ville de Paris interpelle le Gouvernement et le Parlement afin que les résidences de *co-living* soient expressément qualifiées en logements de longue durée, assujetties à l'encadrement des loyers, aux règles de mixité sociale définies dans le Plan Local d'Urbanisme bioclimatique applicables en cas de création de logements, ainsi qu'aux obligations issues de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

PARIS INTERPELLE L'ÉTAT ET LE PARLEMENT POUR ENCADRER, VOIRE INTERDIRE, LE CO-LIVING :

Article 5 : La Ville de Paris interpelle le Gouvernement et le Parlement pour qu'ils proposent des évolutions législatives et réglementaires, afin d'encadrer juridiquement, voire interdire, le développement des structures de *co-living*, ainsi que toutes nouvelles formes qui contourneraient les règles actuelles en matière de protection des locataires (notamment l'encadrement des loyers), pour garantir la préservation du parc locatif privé au bénéfice de toutes et tous

PARIS INTERPELLE L'ÉTAT SUR LES MESURES FAVORISANT LA TRANSFORMATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS :

Article 6 : La Ville de Paris interpelle le Gouvernement pour que les mesures facilitant la transformation de bureaux en logements permettent uniquement la création de logements sociaux et abordables.



Groupe communiste et citoyen

2024 GCC | Paris, zéro co-living

Mesdames, Messieurs,

Dans un contexte de forte vacance de bureaux et de marchandisation et « flexibilisation » du logement, de nouvelles pratiques spéculatives apparaissent et aggravent la situation.

Parmi celles-ci, le « co-living » s'impose comme une forme industrialisée et marchandisée de la colocation, qui détourne son esprit initial de solidarité et de mutualisation pour en faire un produit financier hautement rentable. Ces structures, souvent gérées par des entreprises spécialisées, transforment des immeubles entiers en résidences où chaque chambre de 10 à 12 m² est proposée à des prix exorbitants – entre 900 et 1 200 euros par mois, soit bien au-dessus des plafonds fixés par l'encadrement des loyers en vigueur à Paris.

Pour justifier ces tarifs, les opérateurs mettent en avant des espaces partagés (cuisines, salons, jardins, terrasses) et une gamme de services additionnels (ménage, internet, animations collectives, petit déjeuner, location de draps, etc.), qui relèvent davantage d'une logique hôtelière que d'un véritable projet d'habitat solidaire.

Concrètement, ces opérateurs procèdent le plus souvent par rachat d'immeubles entiers, dans lesquels ils cherchent à maximiser la rentabilité des surfaces. Cette stratégie s'accompagne fréquemment de pressions exercées sur les locataires en place afin de les pousser à quitter leur logement : non-renouvellement de bail, propositions de rachat dérisoires, dégradation des conditions d'habitation notamment liées aux travaux de restructuration des appartements. De nombreux ménages concernés se tournent vers la Ville de Paris pour dénoncer ces méthodes, qui aboutissent à l'éviction progressive d'habitants et à la disparition de logements familiaux au profit de ces nouvelles formes de location.

De surcroît, la transformation de bureaux en espaces de co-living, encouragée par des investisseurs, menace de détourner des millions de m² de bureaux vacants de leur potentiel pour créer des logements sociaux et accessibles. Or, Paris manque de foncier et connaît une forte vacance tertiaire (près de 6 millions de m² en 2025). Le PLU^b impose déjà la création de logements dans les restructurations de bureaux, mais sans conditionnalité claire, les projets spéculatifs de co-living risquent de se multiplier au détriment de l'intérêt général. Les deux rapports remis au gouvernement¹ prônent la simplification et des incitations fiscales pour accélérer ces mutations, mais il est indispensable que ces dispositifs garantissent la production de logements sociaux ou abordables, et non du co-living.

¹ Le rapport remis par Roland Cubin, Laurent Girometti et Philippe Verrecke insiste sur la simplification de la réglementation tandis que celui rédigé par Nadia Bouyer et Xavier Lépine concerne la mise en place d'un modèle économique « incitatif » en adaptant le régime juridique et fiscal.

I. LE CO-LIVING, NOUVEAU FLÉAU IMMOBILIER ET NOUVEAU LEVIER POUR MAXIMISER LA RENTABILITÉ LOCATIVE

1. Le *co-living*, un phénomène qui profite de la crise du logement

Le *co-living*, en vendant une expérience communautaire et en ciblant principalement des jeunes actifs et des étudiants aisés, accentue cette ségrégation sociale. Loin de répondre aux besoins du plus grand nombre, il participe à la construction d'espaces fermés et réservés à une minorité privilégiée, à rebours du principe de ville solidaire et mixte socialement que nous défendons. La poudre aux yeux communicationnelle qui entoure ces projets afin de les rendre modernes et attractifs ne masque pas la réalité de leurs objectifs : surfer sur la tension locative pour imposer aux habitantes et habitants des solutions chères et précieuses.

Par ailleurs, ce modèle ne correspond pas nécessairement aux attentes réelles de sa prétendue cible : beaucoup de jeunes actifs ou d'étudiants acceptent ces conditions faute de mieux, contraints par la crise du logement et l'absence d'alternatives accessibles, plutôt que par adhésion à l'offre proposée.

2. Le *co-living* contourne les règles du logement

Le *co-living* contourne également les règles existantes, en jouant sur la multiplicité des statuts juridiques possibles (hôtellerie, résidences-services, hébergement, etc.), ce qui lui permet d'échapper à la réglementation, notamment à l'encadrement des loyers et aux obligations du Plan local d'urbanisme bioclimatique en matière de logements sociaux ou de bail réel solidaire.

Certaines formes de détournement des règles en vigueur sont en train de prendre de l'ampleur.

3. Le *co-living* contourne la législation par le biais du bail civil

Dans certains cas, le développement de certaines résidences de *co-living* s'appuie d'ores et déjà sur l'usage du bail civil, présenté aux locataires comme un simple contrat de mise à disposition d'une chambre meublée assortie de services. Ces services intégrés comme complément au loyer sont bien souvent factices (accès au Wi-Fi, fourniture en gaz et en électricité, mise à disposition de micro-ondes...) et auraient été réglés (à moindre frais) par le locataire dans le cadre d'une location classique.

Ce choix contractuel permet non seulement aux opérateurs d'augmenter leur rentabilité et d'échapper aux dispositions protectrices de la loi du 6 juillet 1989, en particulier à l'encadrement des loyers instauré par la loi ELAN et actuellement expérimenté dans la capitale.

Or, dans la majorité des cas, les chambres proposées en *co-living* constituent bien la résidence principale des occupants, des étudiants ou de jeunes actifs, et devraient donc relever de plein droit du régime de la loi de 1989².

Le recours au bail civil relève ainsi d'un contournement illégal, qui permet de fixer des loyers largement supérieurs aux plafonds autorisés, parfois entre 900 et 1 200 euros pour 10 à 12 m² .

4. Le *co-living* contourne par le biais du bail d'habitation « loi 1989 » et l'ajout de prestations para-hôtelières.

Pour sécuriser juridiquement leurs pratiques, les opérateurs qui développent des projets de *co-living* recourent souvent à une forme hybride de bail. Ces baux sont relatifs à la loi du 6 juillet 1989, qui encadre les rapports locatifs, mais à ceux-ci s'ajoutent toute une série de prestations para-hôtelières

² Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

(ménage, internet, animations, fourniture de linge, petit-déjeuner, etc.). Ces prestations, présentées comme optionnelles sur le papier, s'avèrent en réalité imposées dans les faits, dans un contexte de grave crise du logement qui prive les locataires de toute véritable liberté de choix. En procédant ainsi, ils brouillent volontairement la frontière entre bail d'habitation et contrat de résidence-services, ce qui leur permet de justifier des loyers très au-dessus des plafonds légaux et de contourner les protections essentielles offertes aux locataires.

Ce phénomène n'est pas marginal : selon une étude récente de l'Institut Paris Région, 7 500 lits de *co-living* existent déjà en Île-de-France, et près de 6 800 autres sont en projet. Dans plusieurs cas, ces implantations se sont faites au détriment des locataires en place ou par transformation de foyers ou logements existants, contribuant ainsi à l'éviction des familles et des classes populaires comme moyennes.

Le *co-living* engendre également des nuisances pour les riverains et repose sur des pratiques sociales contestables : mutualisation forcée des espaces communs pour maximiser la rentabilité des surfaces, recours accru à la sous-traitance et précarisation des salariés chargés de l'entretien des locaux, et captation d'une partie croissante du parc locatif privé au détriment des besoins des habitants et des locataires présents avant le réaménagement et délogés sans ménagement.

Le phénomène de *co-living* est particulièrement difficile à détecter et à réguler pour les pouvoirs publics, car il se dissimule derrière une grande diversité de statuts juridiques et de montages contractuels : résidences-services, hébergement hôtelier, colocation meublée, bail civil... Cette multiplicité volontairement entretenue rend complexe toute tentative de contrôle et brouille les frontières entre logement, hôtellerie et résidence étudiante.

II. PARIS DOIT AGIR RAPIDEMENT POUR PROTÉGER LES LOCATAIRES

Après avoir obtenu des avancées notables dans la régulation des meublés touristiques et la mise en œuvre de l'encadrement des loyers, la Ville de Paris doit désormais pouvoir agir pour encadrer cette nouvelle forme de spéculation immobilière. Cependant, le *co-living* trouve un terrain fertile dans le manque de législation permettant de le qualifier pour ce qu'il est réellement.

Si nous n'agissons pas dès maintenant contre le développement du *co-living*, nous courons le risque de voir ce phénomène se généraliser à grande échelle, comme ce fut le cas avec les meublés touristiques. L'absence de régulation favoriserait une captation croissante du parc locatif privé au profit d'opérateurs spéculatifs, entraînant une hausse continue des loyers et un assèchement de l'offre accessible pour les familles, les étudiants et les salariés.

Les conséquences sociales seraient désastreuses : aggravation de la crise du logement, accentuation des inégalités, homogénéisation sociale de certains quartiers et éviction progressive des classes populaires et moyennes de Paris.

À l'heure où des milliers de ménages, de salariés, d'étudiants et de familles peinent à se loger dans des conditions dignes et abordables, il est indispensable d'empêcher que des entreprises continuent à détourner le droit au logement à des fins purement lucratives. Le logement n'est pas un bien comme un autre et la spéculation immobilière ne saurait sacrifier le droit au logement.

Face à ce défi, la Ville de Paris doit faire preuve d'ingéniosité pour combattre le *co-living* et se montrer précurseur, comme elle a su l'être en obtenant l'encadrement des loyers et la régulation des meublés touristiques. C'est en ouvrant la voie à de nouvelles régulations que nous pourrions protéger durablement le parc locatif privé et garantir à toutes et tous l'accès à un logement abordable.

C'est pourquoi, par cette délibération, la Ville de Paris est appelée à :

- Signifier aux promoteurs immobiliers et opérateurs privés son opposition à l'implantation de projets de co-living sur son territoire, ceux-ci n'étant pas compatibles avec les orientations de sa politique en matière d'habitat et d'aménagement ;
- Se doter de nouveaux outils pour agir contre le *co-living* en constituant une équipe dédiée rassemblant les services municipaux compétents et associant, le cas échéant, des partenaires institutionnels, (notamment l'Apur) afin d'analyser le phénomène du co-living, et de toutes nouvelles formes de location qui contourneraient les règles actuelles en termes de protection des locataires, d'en mesurer les conséquences et de proposer des mesures opérationnelles pour en freiner le développement, y compris par le refus d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, changement de destination) lorsque les projets portés par des opérateurs financiers compromettent le droit au logement ;
- Engager une coopération avec les autres collectivités locales frappées par le même phénomène ;
- Interpeller le gouvernement et le Parlement pour qu'à minima les résidences de co-living soient qualifiées en locations de longue durée, assujetties à l'encadrement des loyers, aux règles de mixité sociale applicables en cas de création de logements, ainsi qu'aux obligations issues de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;
- Interpeller le Gouvernement et le Parlement pour qu'ils proposent des évolutions législatives et réglementaires afin d'encadrer juridiquement, voire interdire, le développement des structures de *co-living*, ainsi que toutes nouvelles formes qui contournent les règles de protection des locataires, pour garantir la préservation du parc locatif privé au bénéfice de toutes et tous ;
- Interpeller le Gouvernement pour que les mesures facilitant la transformation de bureaux en logements permettent uniquement la création de logements sociaux et abordables.

Ian BROSSAT et Raphaëlle PRIMET

Co-président.es du groupe Communiste et Citoyen
et les élu.es du groupe Communiste et Citoyen