



LOGEMENT À PARIS 2026 (Janvier 2026)

Contexte national

La France traverse toujours une crise structurelle du logement marquée par un décalage durable entre l'offre et la demande. Ce constat engendre une situation de crise quant à l'accessibilité, notamment pour les familles. La construction reste le maillon faible du système ; il entraîne un marché locatif très sous tension.

La conséquence de la pénurie de logements locatifs privés pousse les familles à quitter les villes pour des zones plus abordables, mais plus éloignées de leur lieu de travail. Elle a également un impact négatif sur l'évolution de la natalité, car des logements onéreux et de petite taille incitent les familles à avoir moins d'enfants qu'elles ne le souhaiteraient.

Il est essentiel de maintenir un équilibre entre la politique de solidarité, la durabilité environnementale et l'attractivité pour les investisseurs dans le parc résidentiel. Malgré des efforts considérables, la crise du logement reste un défi majeur qui exige une action continue de la part de la ville, de l'État et des acteurs privés.

Contexte parisien

→ Paris est confrontée à une **crise du logement importante**. Comparée à celle d'autres grandes villes européennes¹, la densité de la population y est particulièrement élevée : près de 2 millions d'habitants sont répartis sur un espace limité (105,4 km²), soit environ **20 000 habitants / km²**.

→ Le prix moyen (estimé) du m² à la location s'établit à **33,1 € / m²**. Ce niveau élevé est le résultat de la confrontation d'une demande vigoureuse et d'une offre limitée.

❖ Comparaison européenne

→ A l'exception de Vienne où près de la moitié du parc immobilier est subventionnée, la plupart des métropoles européennes ont du mal à maintenir des loyers abordables. La pénurie est particulièrement aiguë dans certaines capitales¹ (Berlin, Madrid, Athènes, Amsterdam, notamment), en raison notamment d'une offre insuffisante due à la faiblesse de la construction de logements sociaux, à l'investissement spéculatif et à la transformation de logements en location touristique de courte durée.

→ Face à l'ampleur de la crise, la Commission européenne a présenté le 16 décembre 2025 le **premier plan européen pour des logements abordables**, structuré autour de quatre piliers :

¹Vienne 414,6 km² (4 800 habitants / km²), Berlin 891 km² (4 100 habitants / km²), Madrid 604 km² (6 100 habitants / km²), Grand Londres 1 572 km² (5 600 habitants / km²)

1. *Augmenter l'offre* de logements
2. *Mobiliser les investissements* publics et privés
3. *Apporter un soutien immédiat* assorti de réformes structurelles
4. *Protéger les groupes les plus vulnérables.*

Ce plan prévoit notamment, pour 2026, la création d'une *Alliance européenne pour le logement* - sommet européen sur le logement - ainsi qu'un assouplissement ciblé des règles relatives aux aides d'État

Politique parisienne du logement - Etat des lieux

➔ La mairie de Paris et l'État jouent des rôles complémentaires dans la mise en œuvre des politiques du logement. Si la mairie de Paris est responsable de la planification urbaine et de la gestion des logements sociaux, l'État intervient à travers des lois et des programmes nationaux.

➔ Face à la crise du logement, la politique parisienne du logement combine des décisions nationales (loi SRU, encadrement des loyers dans les zones tendues, politiques énergétiques) et des choix municipaux.

➔ S'inscrivant principalement à l'horizon 2035, elle vise à répondre à **trois urgences simultanées** :

1. *sociale* (**pénurie de logements et prix élevés conduisant à des inégalités sociales**)
2. *écologique*,
3. *territoriale* (la demande 292 000 ménages n'était pas satisfaite à fin 2024)

➔ En 2026, elle devrait s'articuler autour de cinq points essentiels :

1. le maintien de l'encadrement des loyers (jusqu'au 23 novembre 2026, si aucune loi ne le pérennise)
2. la fixation d'un loyer de référence selon le quartier, le type de logement et l'année de construction.
3. le gel des loyers sociaux
4. l'amélioration de la qualité de la performance énergétique des logements
5. le développement de dispositifs d'accession à la propriété à prix réduit.

➔ Principaux dispositifs mis en œuvre (2026)

- un **budget de 800 millions d'euros** pour agrandir et développer son parc de logements (construction, acquisition et rénovation de logements sociaux)
- un **droit de préemption** (permet aux communes de se porter acquéreur d'un bien immobilier en priorité), *encadré par le code de l'urbanisme*, visant à augmenter l'offre de logements abordables, et à lutter contre la spéculation immobilière
- un **encadrement des loyers dans les zones tendues**

- **un changement du coefficient de conversion de l'électricité dans le DPE²** par un passage de 2,3 à 1,9 au 1^{er} janvier 2026, (ce qui améliore la notation d'une partie du parc chauffé à l'électricité et modifiera la cartographie des « passoires » énergétiques)
- **une révision du PLU** (Plan Local d'Urbanisme), pour adapter Paris au changement climatique tout en répondant à la crise du logement. L'objectif de 10 m² d'espaces verts par habitant (norme OMS) d'une part, et +300 hectares d'espaces végétalisés à terme d'autre part, correspondent aux défis pour Paris, dans le cadre du changement climatique.

→ **Contexte législatif national** : application de la loi « **CHOC³** » (Conforter l'Habitat, l'Offre de logements et la Construction). Elle vise à relancer la production de logements à l'échelle nationale. Elle propose des mesures concernant le logement social, le parc privé, la rénovation et la construction neuve.

Propositions

Pour lutter contre les dépassements illégaux, faciliter la rotation du parc social et rapprocher les logements des besoins réels des ménages,

- ❖ **RENFORCER** *les contrôles des loyers et sanctionner les abus.*
- ❖ **REVISER** *les attributions de logements sociaux tous les trois ans.* Cela offrirait une réelle perspective de vie possible à Paris pour d'autres familles.
- ❖ **DONNER** *un véritable pouvoir de décision aux maires d'arrondissement, (qui ont une meilleure connaissance du tissu social local),* incluant des contrôles par des audits indépendants. Cette approche permettrait de prendre des décisions rapides et adaptées aux réalités locales lors de l'attribution de logements sociaux.
- ❖ **RESERVER** *des logements aux métiers dits « essentiels »* (soignants, enseignants, agents publics, pompiers...), et ainsi réduire leurs temps de trajet. Cette mesure concernerait tous les arrondissements parisiens.
- ❖ **ENCADRER** *les loyers autour d'un prix de référence du m² et limiter les hausses lors de la relocation et du renouvellement de bail.* Cette mesure atténuerait la spirale spéculative, rassurerait les locataires, notamment lors du renouvellement du bail. Cela rendrait le montant des loyers plus prévisibles dans la durée.
- ❖ **METTRE EN PLACE** *un « bail évolutif » vers la capitalisation, permettant, à terme, l'accession à la propriété pour les familles concernées.*

Ce dispositif, d'un parcours résidentiel clair, on commence locataire, on devient propriétaire, sans quitter son quartier, ni rompre ses attaches. C'est aussi la promesse d'un ancrage social et d'une meilleure intégration pour les populations concernées.

² 850 000 logements devraient sortir du statut de « passoire énergétique ».

³ ³Adoptée par le Sénat le 20 janvier 2026, elle vise à relancer la production de logements à l'échelle nationale en proposant des mesures relatives au logement social, au parc privé, à la rénovation et à la construction neuve.

- ❖ **DEVELOPPER** *l'habitat participatif et intergénérationnel pour réunir étudiants, jeunes actifs et seniors dans des résidences communes.*

Cette approche vise ainsi de créer une « solidarité de proximité », de rompre l'isolement des personnes et d'optimiser l'usage des surfaces tout en répondant, à la fois, à la crise du logement et aux enjeux sociaux.

- ❖ **ARTICULER** *la politique du logement et la politique familiale* (crèches, aides à la garde, horaires des services publics adaptés)

Pour permettre aux familles, notamment monoparentales, de vivre et travailler à Paris.

Offrir également, des logements adaptés aux familles, contribuerait aussi à enrayer la dénatalité constatée. En effet, certaines familles ne peuvent pas avoir le nombre d'enfants souhaité car, logements trop exigus.,

- ❖ **TAXER** *les logements vacants depuis plus d'1 an (lorsque la vacance n'est pas justifiée par des travaux lourds).*

En vue d'accroître l'offre locative disponible et décourager la rétention spéculative

- ❖ **GARANTIR** *les loyers pour inciter les propriétaires privés à mettre leurs biens sur le marché.*

Conclusion.

La politique du logement à Paris se caractérise par une ambition confirmée, mais confrontée à des contraintes structurelles majeures.

La Ville a fait le choix d'un interventionnisme fort, notamment à travers le développement du logement social, la régulation des loyers et la lutte contre la spéculation immobilière.

De plus, Paris fait également face à une pression démographique élevée, à la rareté du foncier et à des prix historiquement très élevés.

L'image de la capitale est aussi à considérer à la lumière de facteurs extérieurs, comme l'attractivité internationale de Paris, la pression touristique, ainsi que les contraintes réglementaires et environnementales.

Une coordination renforcée à l'échelle métropolitaine et nationale s'impose donc aux autorités concernées. L'avenir du logement parisien dépendra de la capacité des pouvoirs publics à concilier attractivité, durabilité urbaine et justice sociale.