

Un parc vacant généré avant tout par la mobilité résidentielle des ménages



M.-A. Pontier / IAU îdF

Pour l'essentiel, le parc vacant résulte de la mobilité résidentielle des ménages. Ce n'est donc pas un parc « gelé » qui pourrait augmenter l'offre de logements afin de satisfaire les besoins des ménages franciliens.

En 2006, selon le dernier recensement de l'Insee, 329 000 logements ont été recensés vacants dans la région, soit 81 000 logements de moins que lors du précédent recensement de 1999. Entre les deux dates, la part des logements vacants est ainsi passée de 8,1 % à 6,2 % du parc total : il faut remonter au recensement de 1968 pour trouver un niveau de vacance plus faible dans la région (4,7 %). Cette tendance à la baisse s'observe également dans les

autres grandes agglomérations françaises de 200 000 habitants ou plus. Dans les dix plus importantes, la proportion de logements vacants est ainsi passée de 7,5 % à 5,8 % entre 1999 et 2006⁽¹⁾. Là également, il faut remonter quarante ans en arrière pour retrouver un niveau aussi faible.

D'après la définition retenue, la probabilité de repérer comme vacant un logement lors d'une enquête dépend, d'une part, de la *mobilité résidentielle des ménages* (ces derniers, en chan-

geant de logement, génèrent des périodes d'inoccupation) et, d'autre part, de la *durée d'inoccupation* entre le départ des anciens occupants et l'arrivée des nouveaux (plus celle-ci est importante, plus un logement a de chance d'être classé comme vacant lors du passage d'un enquêteur).

Mobilité résidentielle et vacance : un lien étroit

Le lien entre la mobilité et la vacance apparaît lorsque l'on compare les caractéristiques des logements vacants à la date du recensement avec celles des logements qui ont changé d'occupant depuis moins d'un an⁽²⁾, notamment lorsque l'on s'intéresse au type d'habitat, à la localisation ou aux caractéristiques du logement.

Atlas des Franciliens

Cette Note rapide constitue l'une des planches du futur Atlas des Franciliens, à paraître fin 2011 sous l'égide de l'IAU îdF.

Trois catégories

de logements vacants

Selon la définition de l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- les logements *disponibles*, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente, de la location ou de l'occupation gratuite, qu'ils soient neufs ou anciens, et ceux destinés à un acheteur ou un locataire mais non encore occupés par leur nouveau titulaire ;
- les logements *provisoirement indisponibles*, car faisant l'objet des travaux ou en attente de règlement de succession ;
- les logements *hors marché*, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux).

(1) Selon le poids de population au recensement de 2006, il s'agit, dans l'ordre des agglomérations, de Marseille (7,3 % de logements vacants en 1999 et 6,2 % en 2006), Lyon (8,2 % et 6,2 %), Lille (7,6 % et 5,2 %), Nice (9,6 % et 7,5 %), Toulouse (7,2 % et 4,7 %), Bordeaux (7,0 % et 4,9 %), Nantes (4,9 % et 4,2 %), Toulon (6,8 % et 5,9 %), Douai-Lens (4,4 % et 4,7 %) et Strasbourg (8,2 % et 5,8 %).

(2) On considère ici les ménages installés depuis moins d'un an à la date de référence du recensement (soit le 20 janvier 2006). Sont donc pris en compte les ménages arrivés dans leur logement en 2006 et environ 95 %, par tirage au sort, de ceux arrivés dans leur logement en 2005, de façon à représenter une année complète.

Évolution du parc vacant entre 1968 et 2006

Localisation	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Paris						
Parc vacant	44 340	90 745	125 456	118 296	136 554	122 667
en % du parc total	3,6 %	7,3 %	9,8 %	9,1 %	10,3 %	9,2 %
Petite couronne						
Parc vacant	60 612	104 770	111 552	104 807	149 600	107 761
en % du parc total	4,4 %	6,7 %	6,8 %	6,1 %	8,2 %	5,6 %
Grande couronne						
Parc vacant	63 784	89 595	96 248	88 391	123 337	98 525
en % du parc total	6,4 %	6,9 %	6,4 %	5,1 %	6,4 %	4,8 %
Île-de-France						
Parc vacant	168 736	285 110	333 256	311 494	409 491	328 953
en % du parc total	4,7 %	7,0 %	7,5 %	6,6 %	8,1 %	6,2 %
Agglomération de Paris						
Parc vacant	144 668	250 209	281 201	283 583	373 761	297 705
en % du parc total	4,4 %	6,7 %	7,0 %	6,6 %	8,2 %	6,3 %
Les 10 plus grandes agglomérations de 200 000 habitants ou plus hors Paris^(a)						
Parc vacant	133 512	194 223	213 386	260 505	292 651	240 671
en % du parc total	5,7 %	6,9 %	6,8 %	7,4 %	7,5 %	5,8 %

(a) Cf. note 1.

Sources : Insee, recensements de la population de 1968 (1/4), de 1975 (1/5), de 1982 (1/4), de 1990 (exhaustif), de 1999 et 2006 (exploitations principales) pour les données Île-de-France ; pour les grandes agglomérations, hors Paris : de 1968 à 1999 (dénombrement) et 2006 (exploitation principale).

Le type d'habitat

Les appartements représentent 83,8 % des effectifs du parc vacant et 85,1 % des logements qui ont connu un changement récent d'occupant.

Dans cet ensemble, les petits appartements (une à deux pièces) représentent 54,2 % des effectifs dans le parc vacant et

51,1 % dans le parc occupé récemment. Ce « surplus » de petits appartements vacants résulte de la forte rotation qui affecte plus particulièrement ce parc (20 % sont occupés depuis moins d'un an), ce qui augmente leur probabilité d'être repérés comme vacants lors d'une enquête de recensement.

La localisation

70 % des logements vacants et 63,8 % des logements qui ont connu un changement récent d'occupant sont localisés dans le centre de l'agglomération. Cette concentration dans la zone centrale s'explique en grande partie par la structure du parc. Ainsi, à Paris, près du tiers des logements sont des une ou deux pièces qui relèvent du secteur locatif privé⁽³⁾. Ces logements, qui répondent aux phases de décohabitation des jeunes, de formation de couple, d'entrée dans la vie active ou d'occupation à la suite d'une séparation ou d'un changement d'emploi, sont très souvent des logements provisoires. La rotation y est importante : 26 % sont occupés depuis moins d'un an⁽⁴⁾ (contre 13 % pour les quatre pièces ou plus). Le parc parisien est donc plus fréquemment vacant (9,2 % des logements).

En grande couronne, à l'inverse, le parc est en phase avec la demande de « deuxième logement » (ou de logement définitif) : il est ainsi occupé à près de 60 % par des propriétaires, dont les trois quarts vivent en maison individuelle. Changeant moins souvent d'occupant, il est moins fréquemment vacant (4,8 % des logements).

Les caractéristiques du logement

Les logements inconfortables⁽⁵⁾ représentent 11,1 % des logements vacants et 6,4 % des logements qui ont connu un changement récent d'occupant.

Ce différentiel plus important s'explique en partie par leur absence de confort minimum : ils sont plus souvent délaissés, donc plus souvent inoccupés que les autres. Toutefois, le parc sans confort ne représente, au total, qu'un petit nombre de logements vacants en Île-de-France (36 400), car ces derniers trouvent malgré tout preneurs (5,5 % des logements occupés sont sans confort).

Les logements anciens (c'est-à-dire construits avant 1949) représentent 49,6 % des logements vacants, contre 35,1 % des logements qui ont connu un changement récent d'occupant. Cette

(3) Le parc locatif privé regroupe les locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide et n'appartenant pas à un organisme HLM, ainsi que les locataires ou sous-locataires d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel.

(4) Les emménagements récents dans les petits logements du secteur locatif privé représentent, à eux seuls, plus de la moitié (55 %) des emménagements récents dans la capitale.

(5) Il s'agit des logements qui ne possèdent ni baignoire, ni douche, ou qui disposent d'une baignoire ou d'une douche installée dans un lieu non prévu pour la toilette.

Les caractéristiques des logements occupés récemment et vacants en Île-de-France en 2006

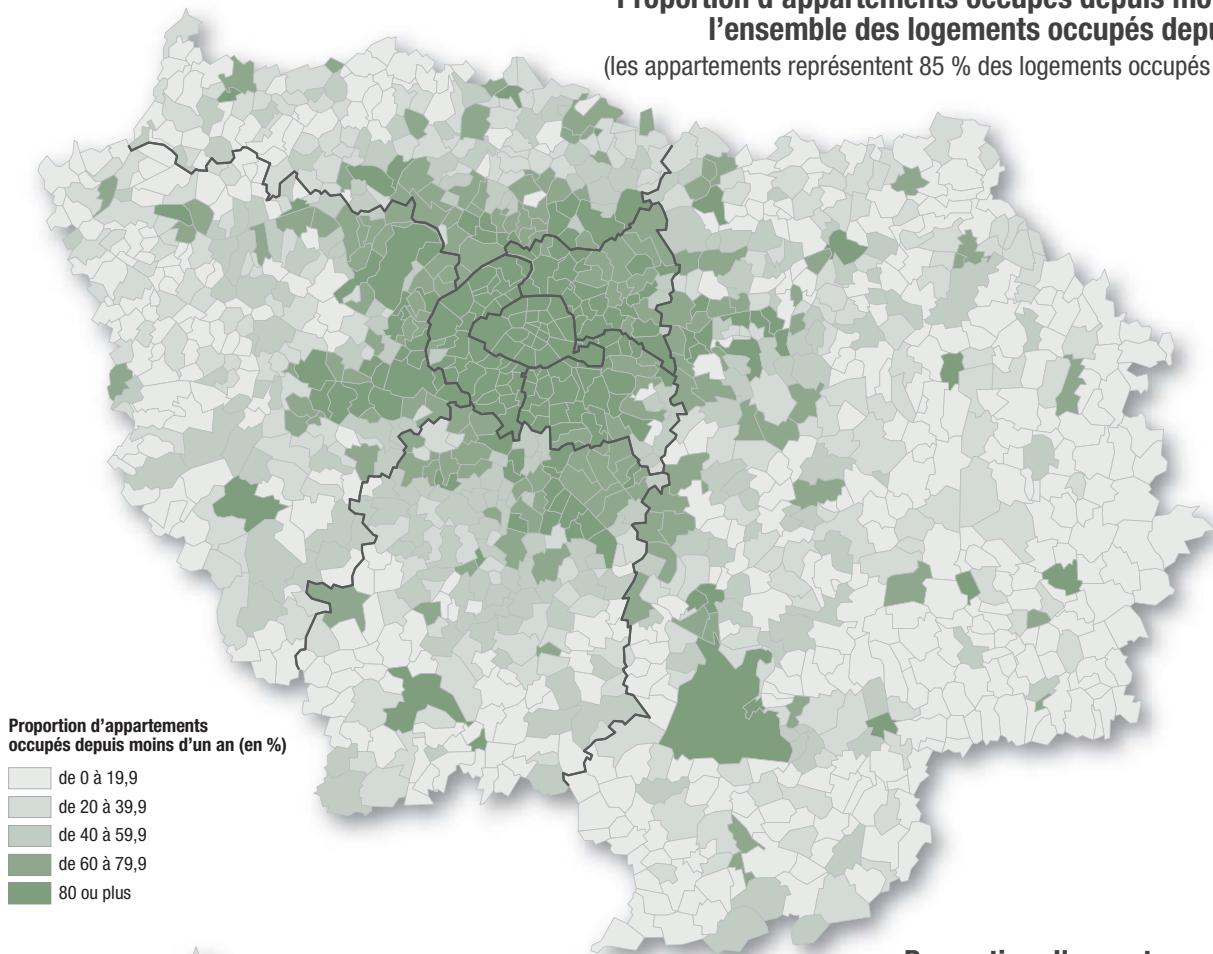
Caractéristiques des logements	Parc occupé récemment (moins d'un an)		Parc vacant le 1 ^{er} janvier 2006		
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	
APPARTEMENTS					
1-2 pièces	Avant 1949	130 839	22,4	100 709	30,6
	1949 ou +	168 153	28,7	77 556	23,6
	Ensemble	298 993	51,1	178 265	54,2
3 pièces	Avant 1949	32 085	5,5	22 950	7,0
	1949 ou +	87 665	15,0	34 589	10,5
	Ensemble	119 751	20,5	57 538	17,5
4 pièces ou +	Avant 1949	16 633	2,8	15 445	4,7
	1949 ou +	62 220	10,6	24 449	7,4
	Ensemble	78 853	13,5	39 894	12,1
Ensemble	Avant 1949	179 557	30,7	139 104	42,3
	1949 ou +	318 039	54,4	136 594	41,5
	Ensemble	497 597	85,1	275 698	83,8
MAISONS	Avant 1949	25 922	4,4	24 170	7,3
	1949 ou +	61 540	10,5	29 085	8,8
	Ensemble	87 462	14,9	53 256	16,2
TOTAL	Avant 1949	205 479	35,1	163 274	49,6
	1949 ou +	379 579	64,9	165 679	50,4
	Ensemble	585 058	100	328 953	100

Source : recensement de 2006 (exploitation principale).

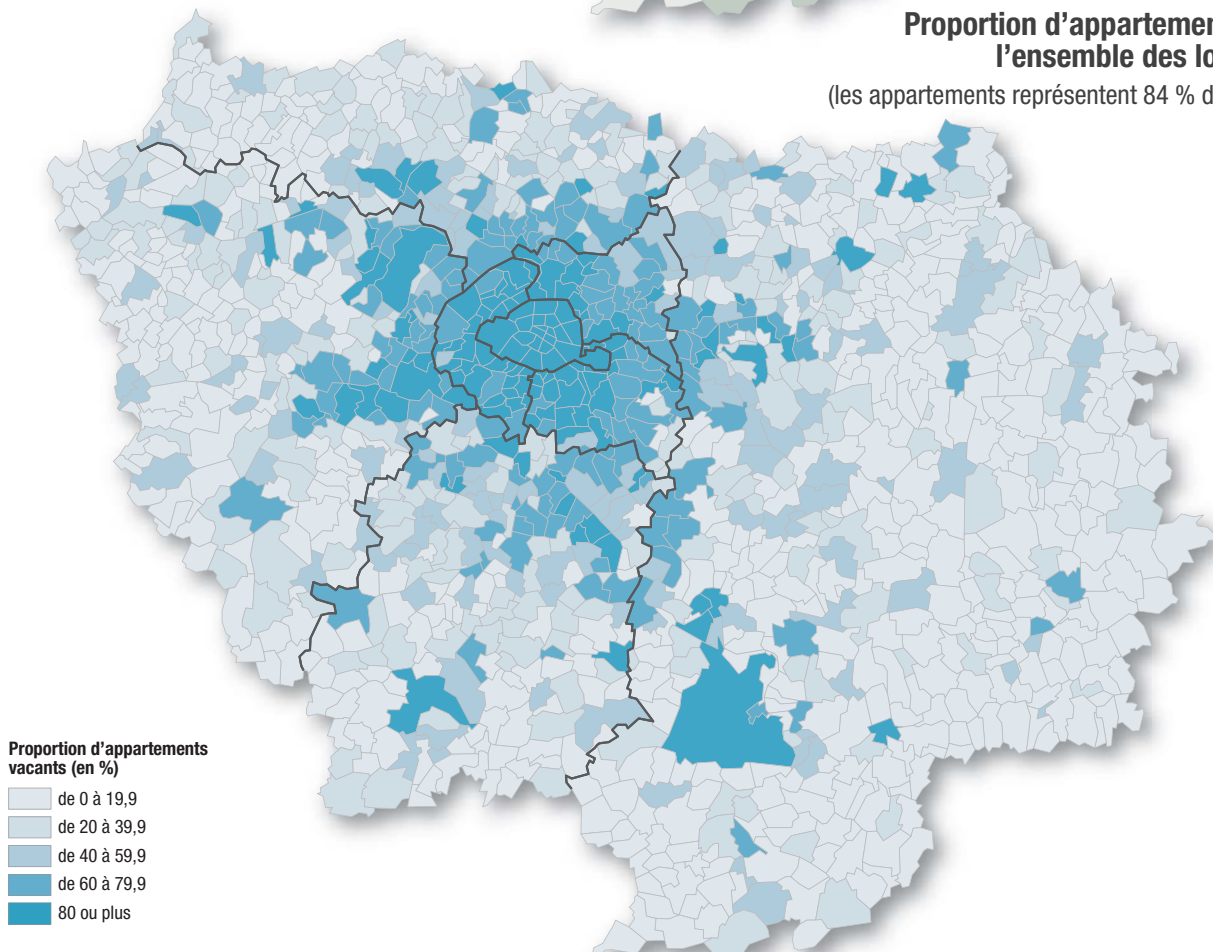
Caractéristiques des logements	Parc occupé récemment (moins d'un an)		Parc vacant le 1 ^{er} janvier 2006		
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne	
APPARTEMENTS					
1-2 pièces	Sans conf. (a)	28 053	4,8	27 912	8,5
	Conf. minimum	270 939	46,3	150 353	45,7
	Ensemble	298 993	51,5	178 265	54,2
3 pièces	Sans conf.	4 560	0,8	2 233	0,7
	Conf. mini.	115 191	19,7	55 305	16,8
	Ensemble	119 751	20,5	57 538	17,5
4 pièces ou +	Sans conf.	2 454	0,4	1 300	0,4
	Conf. mini.	76 400	13,1	38 594	11,7
	Ensemble	78 853	13,5	39 894	12,1
Ensemble	Sans conf.	35 067	6,0	31 446	9,6
	Conf. mini.	462 530	79,1	244 252	74,3
	Ensemble	497 597	85,1	275 698	83,8
MAISONS	Sans conf.	2 517	0,4	4 906	1,5
	Conf. mini.	84 945	14,5	48 349	14,7
	Ensemble	87 462	14,9	53 256	16,2
TOTAL	Sans conf.	37 584	6,4	36 352	11,1
	Conf. mini.	547 474	93,6	292 601	88,9
	Ensemble	585 058	100	328 953	100

(a) sans confort, cf. tableau page 5.

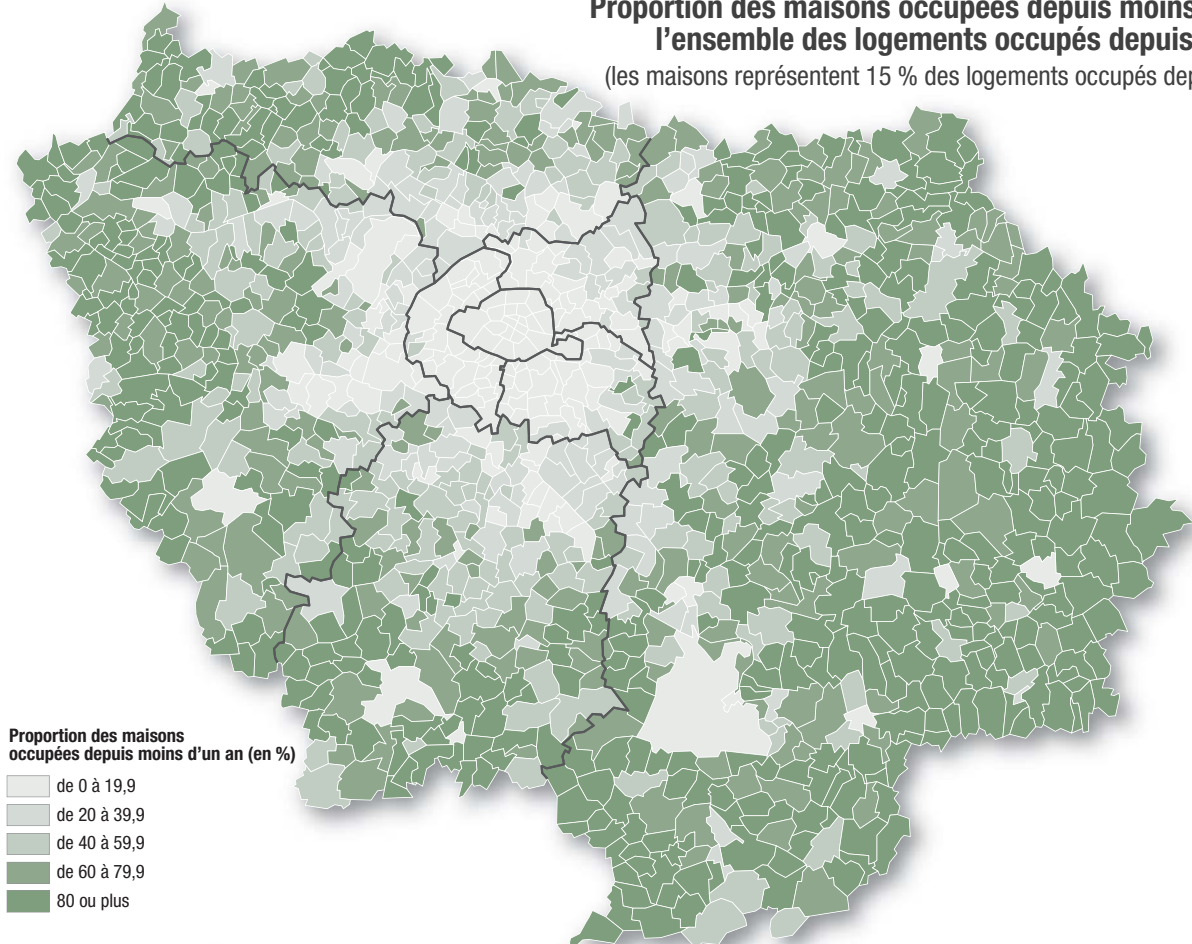
Proportion d'appartements occupés depuis moins d'un an parmi l'ensemble des logements occupés depuis moins d'un an (les appartements représentent 85 % des logements occupés depuis moins d'un an)



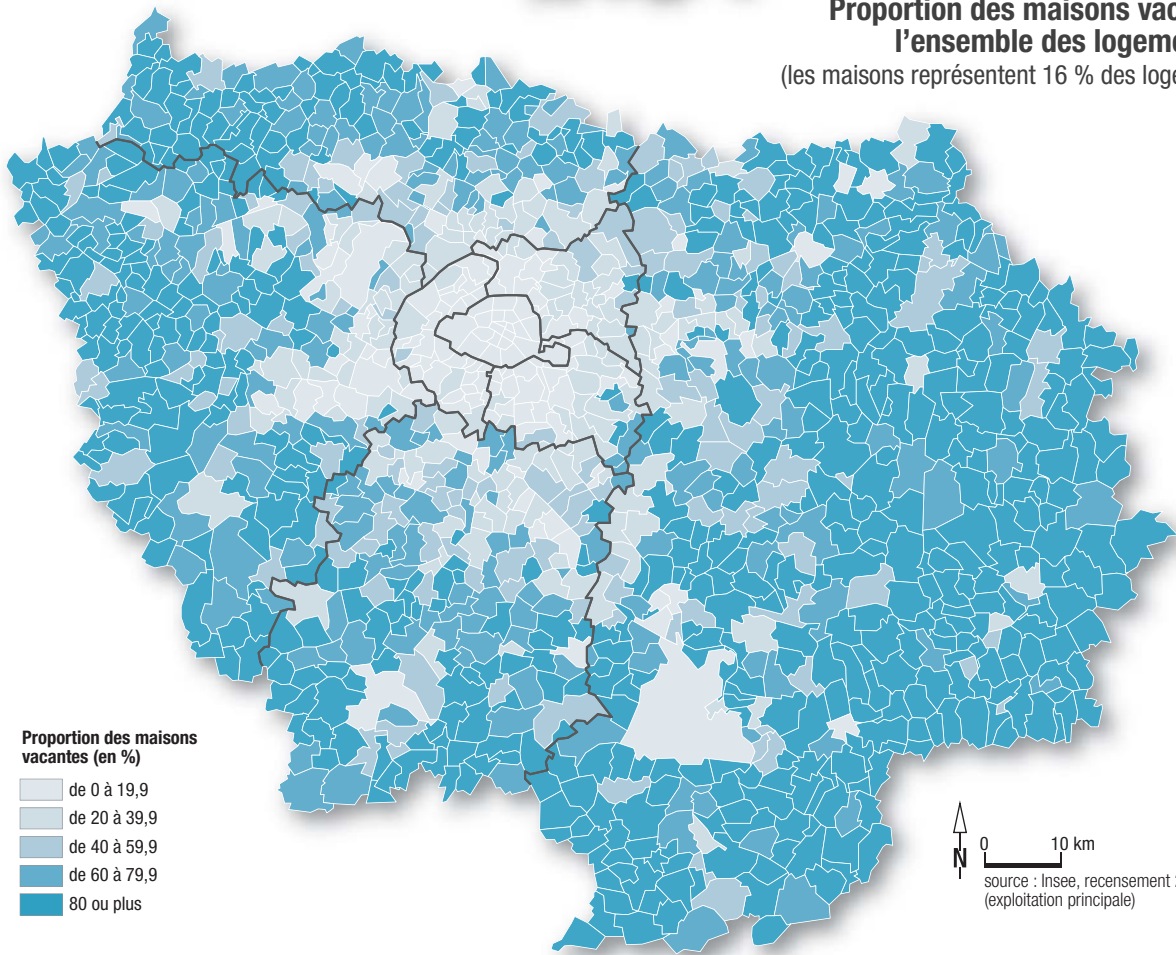
Proportion d'appartements vacants parmi l'ensemble des logements vacants (les appartements représentent 84 % des logements vacants)



Proportion des maisons occupées depuis moins d'un an parmi l'ensemble des logements occupés depuis moins d'un an (les maisons représentent 15 % des logements occupés depuis moins d'un an)



Proportion des maisons vacantes parmi l'ensemble des logements vacants (les maisons représentent 16 % des logements vacants)



différence plus prononcée provient en grande partie de la nature différente des biens. Ainsi, les logements anciens de petite taille (une à deux pièces) sont en proportion plus nombreux dans le parc vacant que dans celui occupé récemment (32% contre 23%), tout comme ceux sans confort (9% contre 4%). Ils correspondent plus à des logements de début de parcours résidentiel, et connaissent donc une rotation plus fréquente.

Durée d'inoccupation et vacance: un lien faible

Le lien entre durée d'inoccupation et vacance semble secondaire lorsque l'on analyse les principales causes pouvant conduire à des inoccupations longues.

Les durées d'inoccupation longues peuvent tout d'abord s'expliquer par des convenances personnelles de propriétaires qui choisissent de «geler» leur bien, d'autant plus qu'une partie très importante (73%) du parc de résidences principales en Île-de-France est la propriété de per-

sonnes physiques⁽⁶⁾. Ces dernières peuvent, à tout moment, décider de ne plus louer ou vendre un bien, soit pour obtenir un meilleur prix, soit pour permettre à un membre de la famille ou de l'entourage (étudiant, jeune salarié, personne âgée...) d'en bénéficier le moment venu, à titre gratuit ou onéreux. Cependant, de manière très majoritaire, les propriétaires ont une approche économique de la gestion de leur(s) bien(s). Ils n'ont pas toujours les moyens de «geler» de manière prolongée un logement, c'est-à-dire d'accepter qu'il ne leur rapporte pas de revenus pendant une longue période, alors qu'il occasionne toujours des dépenses importantes (frais de copropriété, entretien, impôts...): les cas «d'abandon» de biens (indivision, propriétaires négligents...) restent donc limités⁽⁷⁾. Certains logements restent également longtemps vacants, parce qu'ils offrent un espace et un confort décalés par rapport à la demande. Des logements peuvent en effet être mal agencés (plateaux tout en longueur ou

sur plusieurs niveaux), mal exposés à la lumière ou subir des nuisances sonores importantes. Ils peuvent aussi être extrêmement petits (moins de 15 m²) et/ou ne pas disposer du confort minimum (absence de toilettes ou de salle de bains). La demande est cependant suffisamment forte et différenciée dans la région pour que de tels logements, souvent moins chers, trouvent une clientèle: les logements inconfortables sont donc régulièrement loués ou vendus. La vacance provenant de logements considérés comme «déficients» (vétusté, petitesse, inconfort, secteurs géographiques dévalorisés) ne concerne donc que faiblement la région, qui se caractérise depuis des décennies par un marché immobilier particulièrement tendu.

Un parc nécessaire au fonctionnement du marché immobilier

Depuis plusieurs années, le parc vacant suscite un intérêt tout particulier, qui s'appuie sur l'idée qu'il constituerait une offre sup-

plémentaire utile pour satisfaire les besoins en logements des ménages franciliens, notamment dans le centre de l'agglomération, où les plus modestes ont de grandes difficultés pour se loger. Cette idée d'un «parc mobilisable» ne semble pas correspondre à la réalité. En effet, les caractéristiques du parc récemment occupé et celles du parc vacant diffèrent peu: en proportion et en valeurs absolues, les logements vacants sont plus souvent petits que grands, anciens que récents et situés à Paris qu'en grande couronne.

Les logements vacants repérés dans le recensement correspondent donc, dans la très grande majorité des cas, à des logements vides remis sur le marché depuis quelques jours ou mois avant la date du recensement. Une partie d'entre eux restera encore vacante quelques mois ou jours après cette date.

Le lien entre la mobilité et la vacance est donc réel et explique le parallélisme que l'on peut constater entre l'évolution de la vacance et celle de la mobilité. Ainsi, la baisse de la vacance constatée entre 1999 et 2006 (-1,9 point) confirme-t-elle celle de la mobilité des ménages franciliens: en 1999, 13,8% d'entre eux avaient changé de logement depuis moins d'un an. Ils étaient 12,1% à l'avoir fait en 2006, soit 1,7 point de moins.

Le fonctionnement du marché du logement est complexe et la durée de la vacance est sans doute différente d'une catégorie de logement à une autre, voire d'un logement à un autre. Les écarts de durée s'expliquent, en effet, principalement par les caractéristiques propres des

(6) Selon l'enquête Logement de 2006, 72,7% du parc de logements régional appartient à des personnes physiques: 48,4% sont des propriétaires occupants, 20,4% sont des bailleurs et 3,9% sont des prêteurs (occupation à titre gratuit).

(7) À titre d'exemple, la ville de Paris n'a dénombré que 15000 propriétaires assujettis à la taxe sur les logements vacants, soit 12% de l'ensemble des logements vacants de la capitale (si l'on considère que ces propriétaires ne possèdent qu'un seul logement vacant).

Parc vacant et parc principal: une comparaison faussée

La comparaison des caractéristiques du parc vacant avec celles du parc de résidences principales montre que les logements inoccupés sont nettement plus petits, plus anciens, moins confortables, laissant croire que le parc vacant est décalé par rapport à la demande et donc délaissé.

Cette impression est, en réalité, faussée par les termes mêmes de la comparaison. Celle-ci met en parallèle l'ensemble du parc occupé avec la fraction du parc qui a connu un changement récent d'occupant, et dont le parc vacant est le reflet.

Le tableau ci-dessous montre ainsi que les écarts entre les caractéristiques du parc vacant et celles du parc occupé sont les plus faibles quand la date d'installation est la plus récente.

Les caractéristiques du parc vacant et du parc occupé selon la date d'emménagement

Caractéristiques des logements	Ensemble du parc occupé		Dont parc occupé depuis				Parc vacant le 1 ^{er} janvier 2006			
	Effectif	% col	8 ans ou moins	4 ans ou moins	moins d'un an	Effectif	% col	Effectif	% col	
Petits appartements (1-2 pièces)	1 470 714	30,5	1 047 966	40,7	752 871	45,2	298 993	51,1	178 265	54,2
Logements inconfortables (a)	264 247	5,5	140 670	5,5	95 016	5,7	37 584	6,4	36 352	11,1
Logements situés en zone centrale (b)	2 922 036	60,5	1 609 333	62,4	1 045 749	62,7	373 135	63,8	230 428	70,0
Logements construits avant 1949	1 480 034	30,3	800 662	31,1	542 060	32,5	205 479	35,1	163 274	49,6
Total	4 829 812		2 577 118		1 666 713		585 058		328 953	

(a) Logements qui ne possèdent ni baignoire ni douche ou qui disposent d'une baignoire ou d'une douche installées dans un lieu non prévu pour la toilette.

(b) Paris et petite couronne.

Source: recensement de 2006 (exploitation principale).

Les principales mesures mises en œuvre depuis quinze ans pour lutter contre la vacance

À l'échelle nationale, plusieurs lois sont concernées :

- **La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998**, qui institue une taxe sur les logements vacants dans huit agglomérations où le marché du logement est tendu : Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes. Les logements visés doivent être inoccupés depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et ne pas avoir changé de propriétaire pendant la période. Sont également prévues des « réquisitions avec attributaires » lorsque les locaux détenus par des personnes morales sont vacants depuis plus de 18 mois (la durée de la réquisition étant au maximum de six ans).
- **La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005**. Elle prévoit une exonération de la contribution sur les revenus locatifs pendant trois ans pour les propriétaires remettant en location (sous condition de loyer) des logements vacants depuis plus d'un an.
- **La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006**. Elle donne possibilité aux communes non concernées par la taxe sur les logements vacants, de soumettre à la taxe d'habitation les logements restés vacants depuis plus de 5 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

À l'échelle locale, deux dispositifs sont concernés :

- Une prime de 1 500 euros, mise en place entre 1995 et 2005 par le conseil régional et destinée aux propriétaires bailleurs remettant en location un logement vacant.
- À Paris, il s'agit d'un dispositif visant à remettre sur le marché des logements durablement vacants via des aides aux propriétaires (établissement d'un diagnostic technique, financement des travaux, garantie de paiement des loyers, gestion locative...). Cette mission, mise en œuvre entre 2002 et 2008, a été confiée à la société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris, la Siemp.

logements, leur coût et l'adéquation entre l'offre et la demande locale à un instant donné. Ainsi, les logements les moins chers, principalement les petits logements du secteur locatif privé et l'ensemble des logements du secteur social, affichent les durées de vacance les plus courtes⁽⁸⁾, alors que les logements au coût élevé (principalement les grands logements du secteur locatif privé ou occupés en propriété) affichent les durées de vacance les plus longues. De même, les plus récents sont moins longtemps inoccupés que les anciens, car plus en phase avec la demande de confort et d'espace.

Dans la plupart des cas, les logements vacants sortiront tôt ou tard de la situation d'inoccupation dans laquelle ils sont, ou disparaîtront. La vacance est un état provisoire en perpétuel renouvellement.

Au final, l'immense majorité des logements repérés inoccupés le jour du recensement participe du fonctionnement du marché et ne constitue aucunement une réserve importante susceptible de s'ajouter à l'offre de logements occupés.

Ce fonctionnement explique le faible impact des dispositifs nationaux ou franciliens mis en œuvre depuis quinze ans pour

réduire la vacance dans la région capitale⁽⁹⁾.

Philippe Pauquet,
Jean-Jacques Guillouet ■

(8) Trouver un petit logement, à Paris, dans le secteur locatif privé a toujours été un exercice difficile, du fait de la pression de la demande, et ce, indépendamment de sa taille, de son époque de construction ou de son prix ; ces logements sont donc rapidement reloués. Pour les mêmes raisons (forte demande), les relocations dans le parc social francilien sont rapides et expliquent que la proportion de logements vacants n'y dépasse pas 2 % (source : enquête sur le parc locatif social de 2006, Aorif).

(9) À titre d'exemple, à Paris, un peu moins de 1 000 logements ont été confiés à la société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris (Siemp) entre 2002 et 2008 dans le cadre de la « mission des logements vacants ».

Pour en savoir plus

- GUILLOUET J.-J. et PAUQUET Ph., *La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006*, Paris, IAU îdF, juin 2009.
- GUILLOUET J.-J. et PAUQUET Ph., « La mobilité résidentielle des ménages franciliens entre 1984 et 2006 », *Note rapide*, n° 463, IAU îdF, janvier 2009.
- GUILLOUET J.-J. et PAUQUET Ph., « Les logements vacants en île-de-France. Un parc qui participe très largement au fonctionnement du marché », *Supplément Habitat*, n° 40, Iaurif, février 2006.
- GUILLOUET J.-J. et PAUQUET Ph., *Les logements vacants en Île-de-France. Un parc qui participe très largement au fonctionnement du marché*, Paris, Iaurif, janvier 2006.
- PAUQUET Ph. et GUILLOUET J.-J., « Les ménages franciliens plus satisfaits de leur logement en 2006 qu'en 1984 », *Note rapide*, n° 475, IAU îdF, juin 2009.

Atlas des Franciliens Logement

> Chef de projet IAU îdF : Jean-Jacques Guillouet (jean-jacques.guillouet@iau-idf.fr), sous la direction de Christine Corbillé.

Directeur de la publication

François Dugeny

Directrice de la communication

Corinne Guillemot

Responsable des éditions

Frédéric Theulé

Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

Maquette

Vay Ollivier

Cartographie

Marion Dautherville - Jean-Eudes Tilloy

Diffusion par abonnement

76 € les 40 numéros (sur deux ans)

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144