

Première baisse significative de la vacance en Île-de-France depuis plusieurs décennies



E. Garault / IAU îdF

Atlas des Franciliens

Cette Note rapide constitue l'une des planches du futur Atlas des Franciliens, à paraître courant 2012 sous l'égide de l'IAU îdF. Elle est élaborée dans le cadre d'une convention partenariale avec la direction régionale Insee d'Île-de-France.

Les logements vacants sont sensiblement moins nombreux en 2006 qu'en 1999. Leur nombre a baissé de 20 %, passant de 409 500 à 329 000. Ils restent concentrés dans l'agglomération parisienne et dans les plus grandes villes de la grande couronne.

En Île-de-France, le nombre de logements vacants s'établit à 329 000 en 2006. Depuis 1968, leur nombre a été multiplié par deux en Île-de-France, contre 1,6 en province. Cependant, la période 1999-2006 marque une rupture de tendance dans la région. On y enregistre une baisse de 20 % des logements vacants alors que la hausse se poursuit en province (+ 2,6 %). La part des logements

vacants dans le parc total de logements est désormais comparable en Île-de-France (6,2 %) et en province (6,3 %).

70 % des logements vacants concentrés dans le cœur de l'agglomération

70 % des logements vacants sont concentrés à Paris et en petite couronne. La ville de Paris représente, à elle seule, 37 % des logements vacants de la région, pour un quart du parc total de loge-

ments. La part des logements vacants dans le parc total de logements, qui est de 9,2 %, est de loin la plus élevée de la région. Dans la petite couronne, elle est de 5,6 % et en grande couronne de 4,8 %. Cependant,

certaines communes de petite couronne (Le Raincy, Asnières-sur-Seine, Puteaux) et certaines grandes villes de la grande couronne (Meaux, Fontainebleau, Montereau-Fault-Yonne, Nemours, Provins, Grigny ou Melun) ont aussi une part élevée de logements vacants, proche de celle de Paris. Cette géographie de la vacance est très dépendante de la structure du parc de logements des communes et du poids relatif des trois principaux secteurs d'occupation que sont la propriété, le parc locatif privé et le parc locatif social.

Répartition des logements vacants par département dans la région

	Ensemble des logements		Logements vacants		Taux de vacance (en %)
	Nombre	Répartition (en %)	Nombre	Répartition (en %)	
Paris	1 334 800	25,1	122 700	37,2	9,2
Hauts-de-Seine	745 000	14,0	47 900	14,6	6,4
Seine-Saint-Denis	604 100	11,4	30 700	9,3	5,1
Val-de-Marne	577 600	10,9	29 200	8,9	5,1
Petite couronne	1 926 700	36,3	107 800	32,8	5,6
Seine-et-Marne	528 500	10,0	29 700	9,0	5,6
Yvelines	578 700	10,9	27 900	8,5	4,8
Essonne	488 800	9,2	22 300	6,8	4,6
Val-d'Oise	451 600	8,5	18 600	5,7	4,1
Grande couronne	2 047 600	38,6	98 600	30,0	4,8
Île-de-France	5 309 100	100,0	329 000	100,0	6,2

Source: Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale.

Au cœur de l'agglomération, les petits logements locatifs du parc privé plus souvent vacants que les autres

La plus grande partie des logements vacants correspond en fait à des logements proposés à la vente ou à la location, ou déjà attribués. Cette vacance, dite « conjoncturelle », est généralement de courte durée et dépend fortement de la mobilité des ménages. Plus cette dernière est élevée, plus la probabilité qu'un logement soit vacant au moment du recensement est grande. Or la mobilité des ménages varie sensiblement selon le type de logement : faible dans le parc en propriété ou dans le parc HLM, elle atteint son plus haut niveau dans le parc locatif privé. En effet, ce dernier constitue un parc d'accueil pour les jeunes décohabitants en début de parcours résidentiel, ou de transition pour des ménages ayant

connu un changement dans leur vie conjugale ou professionnelle. Au contraire, les logements occupés en propriété ou ceux du parc locatif social sont plutôt recherchés par des ménages plus âgés et stables pour une installation durable. Dans le cœur de l'agglomération où le parc locatif privé est important, la mobilité, et donc le taux de vacance, atteignent généralement les niveaux les plus élevés.

Ce parc locatif privé francilien est composé pour une bonne part d'appartements petits et anciens. 59 % de ces logements ne comptent qu'une ou deux pièces et 72 % et ont été construits avant 1975. Or, l'exigüité des logements et leur vétusté sont des facteurs favorisant la vacance. Alors que le taux de vacance des appartements est en moyenne de 7 %, il atteint 10,3 % pour ceux d'une ou deux

pièces et 11,6 % s'ils ont été construits avant 1975. Ces caractéristiques se retrouvent à Paris, où les appartements à la fois petits et anciens représentent 49 % du parc de logements et composent l'essentiel de ce parc locatif privé, ainsi que dans quelques communes de proche couronne.

En périphérie, une vacance très faible et un parc locatif privé peu présent

Le parc de logements de grande couronne se partage à égalité entre les maisons et les appartements. Dans ces logements, souvent plus récents, plus grands et habités par leur propriétaire, la mobilité est bien moins élevée et la vacance également. Ainsi dans 65 communes de plus de 1 000 logements, le parc locatif privé est peu présent, représentant en moyenne 10 % du parc total. L'essentiel du parc se partage entre la propriété et le secteur locatif HLM.

Dans ces communes, situées pour la plupart en grande couronne, la part des logements vacants est très faible (moins de 3%). Les principales sont Elancourt, Guyancourt (78), Ris-Orangis, Sainte-Geneviève-des-Bois, Yerres (91), Herblay et Sarcelles (95). Si dans l'ensemble de leur parc, la mobilité est à peine inférieure à la moyenne régionale, elle est plutôt élevée dans les logements de 1 et 2 pièces, dont la moitié des occupants sont arrivés depuis moins de cinq ans. Toutefois, cette forte

rotation dans une petite fraction du parc (en moyenne 12 %) entraîne peu de vacance.

Localement, d'importantes opérations d'aménagement peuvent expliquer une vacance élevée

Cependant, la structure du parc de logements ne constitue pas le seul élément explicatif de la vacance. Au niveau communal, on peut estimer le taux de vacance attendu en fonction de la structure du parc et le rapprocher du taux réellement observé dans la commune. On peut ainsi vérifier le lien entre nature du parc et vacance, mais aussi identifier des décalages intéressants. Trois cas de figure peuvent expliquer ceux-ci.

Des opérations importantes de rénovation urbaine peuvent justifier la présence de nombreux logements vides, comme à Meaux, Montereau-Fault-Yonne (77), Chanteloup-les-Vignes ou Les Mureaux (78). Dans ces communes, mais aussi à Dammarie-les-Lys, Melun, Nemours, Provins (77) et Grigny (91), la vacance dans le parc HLM est importante (entre 8 % et 15 %) alors que celui-ci représente plus de 30 % des logements.

À Bussy-Saint-Georges, Lieusaint ou Chessy (77), où près de la moitié du parc a été construit depuis 1999, c'est le dynamisme de la construction et le nombre de logements neufs en attente d'un occupant qui expliquent une bonne part de la vacance.

Enfin, à Vincennes et dans trois

Les vingt communes de plus de 10 000 habitants hors Paris ayant les taux de vacance les plus élevés

	Résidences principales	Logements occasionnels et résidences secondaires	Logements vacants	Total	Taux de vacance (en %)
Fontainebleau (77)	7 693	406	1 059	9 158	11,6
Provins (77)	5 085	123	655	5 863	11,2
Grigny (91)	8 717	61	1 002	9 780	10,3
Bussy-Saint-Georges (77)	6 921	49	766	7 735	9,9
Dammarie-les-Lys (77)	7 956	32	857	8 845	9,7
Le Raincy (93)	6 213	78	674	6 964	9,7
Montereau-Fault-Yonne (77)	6 665	78	717	7 460	9,6
Nemours (77)	5 272	112	556	5 940	9,4
Melun (77)	16 389	75	1 648	18 113	9,1
Asnières-sur-Seine (92)	36 057	1 130	3 702	40 890	9,1
Meaux (77)	18 968	148	1 857	20 973	8,9
Puteaux (92)	20 431	606	1 979	23 015	8,6
Clichy (92)	26 854	563	2 511	29 929	8,4
Ville-d'Avray (92)	4 665	71	421	5 157	8,2
Montrouge (92)	22 861	579	2 077	25 517	8,1
Les Mureaux (78)	10 799	37	957	11 793	8,1
Chaville (92)	8 307	66	720	9 093	7,9
Maisons-Laffitte (78)	9 867	282	868	11 017	7,9
Saint-Germain-en-Laye (78)	17 254	435	1 475	19 164	7,7
Corbeil-Essonnes (91)	16 303	97	1 362	17 763	7,7

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation principale.

Champ : communes d'au moins 1 000 logements.

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

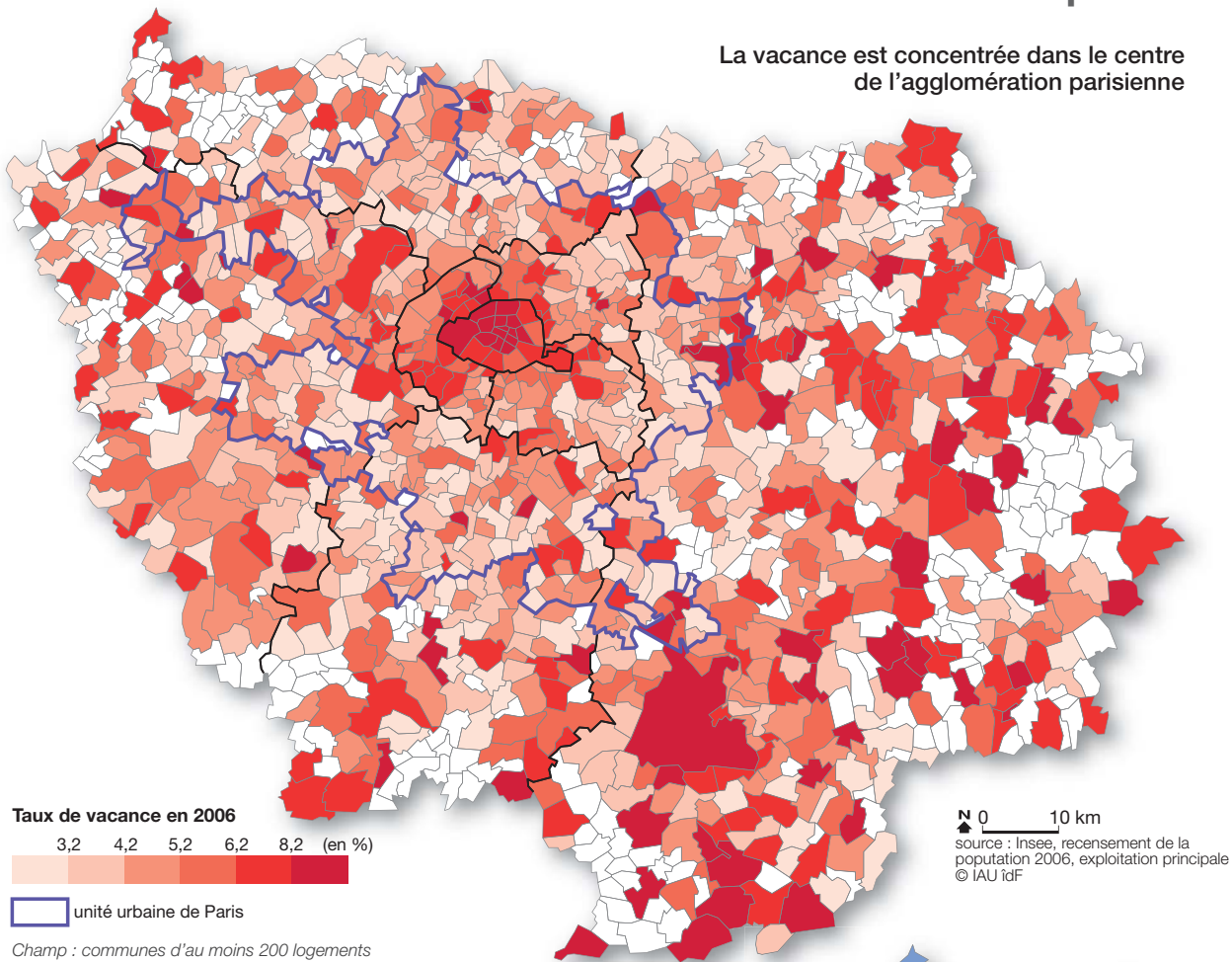
Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Dans les deux premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est courte, cette vacance temporaire est dite « conjoncturelle » ; dans les autres cas, elle est qualifiée de « structurelle ».

Le parc des logements va

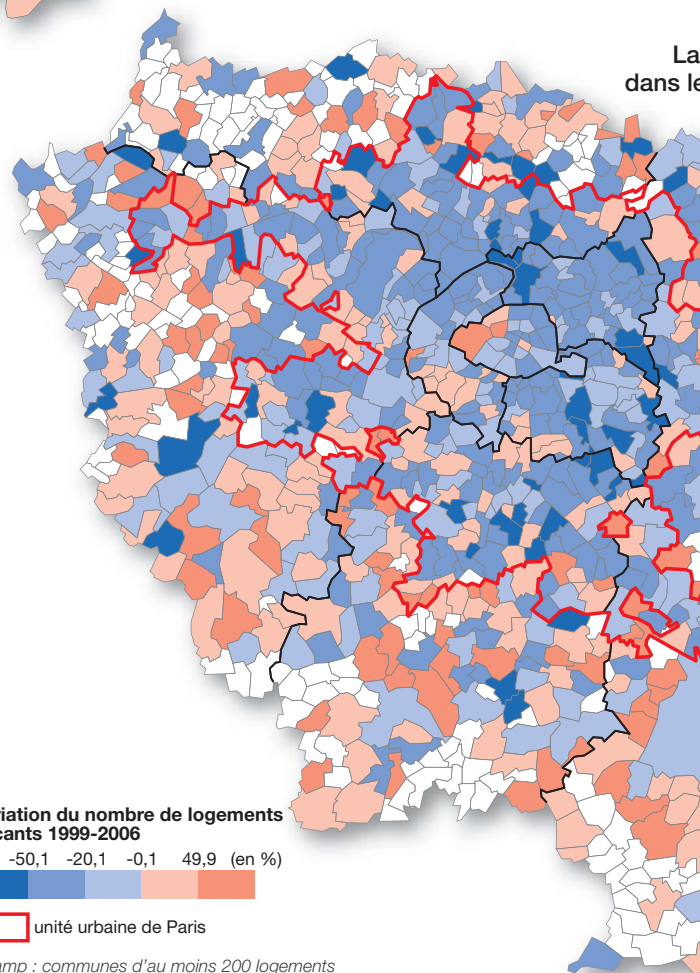
La vacance est concentrée dans le centre de l'agglomération parisienne



Unité urbaine

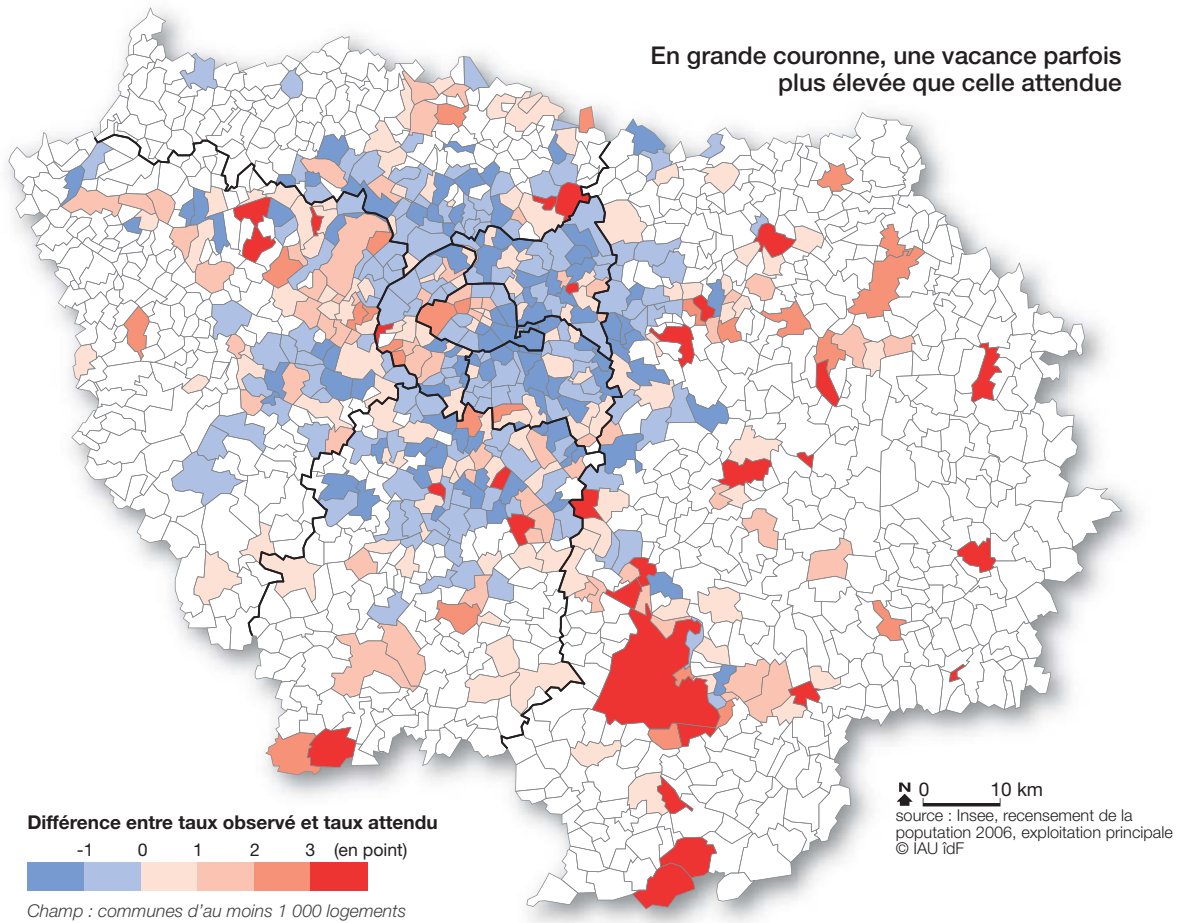
La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2000 habitants.

Les unités urbaines sont redéfinies périodiquement. Une première délimitation des villes et agglomérations a été réalisée à l'occasion du recensement de 1954. De nouvelles unités urbaines ont ensuite été constituées lors des recensements de 1962, 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 (définition Insee).

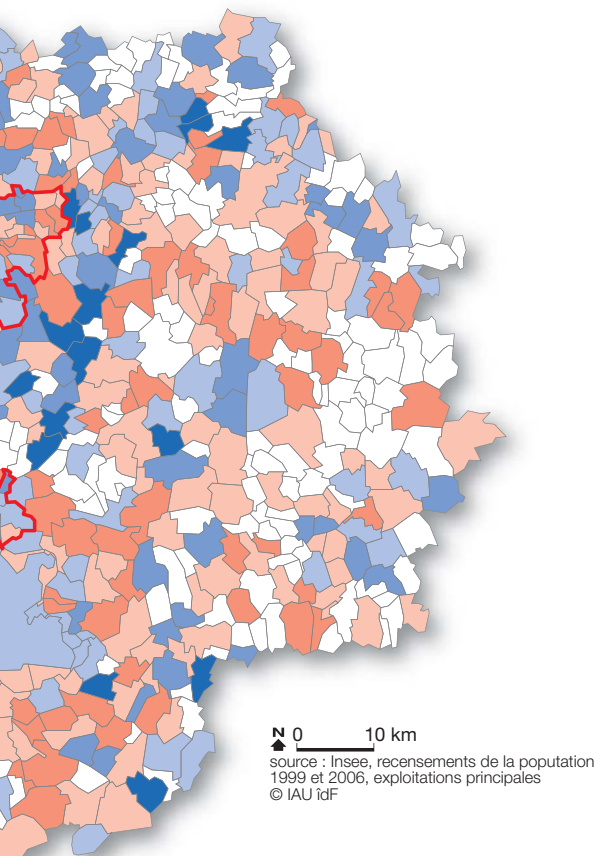


La
dans le

vacants franciliens en 2006



baisse de la vacance est concentrée
e centre de l'agglomération parisienne



Calcul de la vacance attendue en fonction de la structure du parc de logements et comparaison avec le taux de vacance observé

Le parc de logements a été découpé en 31 segments, selon le type de construction, la période d'achèvement, le nombre de pièces et l'appartenance ou non à un organisme HLM. Pour chaque commune, on applique à chaque segment du parc le taux de vacance régional du segment ; on obtient ainsi un nombre attendu de logements vacants dans la commune, qui ne dépend que de la structure du parc. L'écart entre le taux observé et le taux attendu permet d'isoler la part du taux de vacance observé, liée à d'autres facteurs. Dans cette analyse, seules les communes d'au moins 1 000 logements ont été retenues afin que le taux attendu calculé soit pertinent.

arrondissements parisiens (5^e, 11^e et 12^e), le parc de logements présente les mêmes caractéristiques, mais la vacance observée est inférieure à celle attendue, ce qui est le signe d'un marché en tension.

La vacance, variable d'ajustement entre l'offre et la demande

Entre 1999 et 2006, l'accroissement du parc de logements dans la région a été relativement faible (+ 4,5 %). Il a été deux fois moins élevé qu'en province et, pour la

première fois depuis quarante ans, il a été inférieur à celui de la population (+ 5,3 %). Par conséquent, le parc total a moins augmenté que le nombre de résidences principales (+ 7,1 %).

Dans le même temps, le nombre de logements mis en service a encore reculé. De 40 000 logements mis en chantier en moyenne chaque année au cours de la période 1982-1990, il est passé à 37 000 entre 1990 et 1999 et à 33 000 entre 1999 et 2006. La construction de loge-

ments ne suffit donc plus à répondre aux besoins des habitants. Sous la pression de la demande, des logements qui n'étaient jusque-là pas utilisés comme résidences principales sont mis sur le marché. Le parc secondaire (résidences secondaires et logements occasionnels) est sollicité et décroît de 8%, et le parc vacant, également mobilisé, diminue pour sa part de 20% en sept ans.

Baisse de la vacance plus forte en cœur d'agglomération

La baisse de la vacance n'est pas du tout uniforme dans la région. Elle est généralement plus forte dans les départements où la

population a le plus augmenté. Elle atteint ainsi 40% en Seine-Saint-Denis, département où la hausse de la population est la plus forte (+ 7,9%) tandis que la croissance du parc de logements est la plus faible (+ 4,1%) après Paris. Alors que ce département avait, en 1999, le taux de vacance le plus élevé après Paris, c'est aussi celui où le recul est le plus important. À Paris, où l'on observe également une augmentation de la population, cependant moins rapide que dans le reste de la région (2,6% contre 5,3% en Île-de-France), la baisse de la vacance est deux fois moins élevée qu'au niveau régional. Enfin, en Seine-et-Marne, la

Évolution de la vacance entre 1999 et 2006, selon les départements

	Nombre de logements vacants 2006	Nombre de logements vacants 1999	Variation 2006/1999 (en %)
Paris	122 700	136 554	- 10,2
Hauts-de-Seine	47 900	59 300	- 19,3
Seine-Saint-Denis	30 700	49 100	- 37,5
Val-de-Marne	29 200	41 200	- 29,0
Petite couronne	107 800	149 600	- 28,0
Seine-et-Marne	29 700	31 900	- 6,7
Yvelines	27 900	34 100	- 18,3
Essonne	22 300	30 400	- 26,7
Val-d'Oise	18 600	26 900	- 30,8
Grande couronne	98 500	123 300	- 20,1
Île-de-France	329 000	409 500	- 19,7

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006, exploitations principales.

Les vingt communes de 10 000 habitants ayant les plus fortes baisses de la vacance entre 1999 et 2006

	Nombre de logements vacants 2006	Nombre de logements vacants 1999	Variation 2006/1999 (en %)
Ris-Orangis (91)	263	790	- 66,7
Villetaneuse (93)	154	426	- 63,8
Eragny (95)	125	346	- 63,7
Épinay-sous-Sénart (91)	113	293	- 61,4
Juvisy-sur-Orge (91)	361	899	- 59,9
Sainte-Geneviève-des-Bois (91)	354	868	- 59,2
Osny (95)	120	290	- 58,5
Villepinte (93)	360	861	- 58,2
Boissy-Saint-Léger (94)	215	504	- 57,4
Soisy-sous-Montmorency (95)	193	444	- 56,5
Enghien-les-Bains (95)	329	743	- 55,7
Sarcelles (95)	567	1 259	- 55,0
Épinay-sur-Seine (93)	961	2 117	- 54,6
Aubergenville (78)	119	261	- 54,6
Neuilly-sur-Marne (93)	327	714	- 54,2
Valenton (94)	111	241	- 54,0
Yerres (91)	316	684	- 53,9
Morsang-sur-Orge (91)	248	527	- 52,9
La Queue-en-Brie (94)	61	129	- 52,7
Vauréal (95)	63	131	- 52,3

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006, exploitations principales.

Facteurs explicatifs de l'évolution de la vacance entre 1999 et 2006 au niveau communal (modèle économétrique)

Des modèles économétriques, estimés sur les communes d'Île-de-France, ont permis de mesurer le lien entre différents facteurs explicatifs et l'évolution de la vacance entre 1999 et 2006. Certains facteurs étant spécifiques aux communes situées dans l'unité urbaine de Paris ou au contraire aux communes situées en-dehors de celle-ci, deux modèles ont été estimés. Seuls les facteurs ayant un coefficient significativement différent de 0 ont été retenus.

Le taux de vacance en 1999, principal facteur explicatif de l'évolution 1999-2006 notamment en dehors de l'unité urbaine de Paris

Paramètres	Unité urbaine de Paris N = 415, R ² = 0,42		Hors unité urbaine de Paris N = 271, R ² = 0,30	
	Coefficient	Qualité	Coefficient	Qualité
Constante	0,1	n.s.	0,338	***
Ville centre d'une unité urbaine	-	-	- 0,291	***
Taux de vacance en 1999 (en %)	- 4,384	***	- 9,15	***
Variation du parc de logements (en %)	4,4	***	3,017	***
Variation du nombre de ménages (en %)	- 2,4	***	- 1,389	***
Distance moyenne à l'emploi (en km)	-	-	0,029	***
Part du parc locatif privé (en %)	1,205	***	-	-
Taux de migrants (en %)	- 1,002	*	-	-
Part du parc locatif HLM (en %)	- 0,274	*	-	-
Variation du parc locatif privé (en %)	- 0,222	**	- 0,236	**

Champ : communes d'au moins 25 logements vacants.

Lecture : toutes choses égales par ailleurs, dans une commune de l'unité urbaine de Paris dont le parc de logements augmenterait de 1% entre 1999 et 2006, le taux de vacance augmenterait de 4,4%.

Qualité : *** significatif au seuil de 0,1%, ** significatif au seuil de 1%, * significatif au seuil de 5%.

N indique le nombre de communes, R² le coefficient de corrélation linéaire.

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire.

diminution du parc vacant est la plus faible de la région (-7 %). Dans ce département où la croissance du nombre de logements (8,7 %) est supérieure à celle de la population (6,7 %), la pression de la demande de logements est moins forte.

Attractivité et pression de la demande, facteurs de l'évolution de la vacance

Dans de nombreuses communes, comme à l'échelle de la région, le parc de logements a cru moins vite que la population et la vacance a diminué. C'est le cas de Melun, Les Mureaux, Grigny et Le Raincy. Inversement, la baisse de population accompagnée d'une progression du parc de logements peut se traduire, en partie, par une hausse de la vacance (Nemours ou Lisses). Dans tous les cas, de nombreux facteurs peuvent influencer sur la variation du nombre de logements vacants : la croissance de la population, celle du parc de logements, la structure de ce parc de logements (en propriété, logements locatifs HLM ou non...) ou le niveau de la vacance en début de période. Mais aussi des facteurs plus généraux comme l'attractivité du territoire à travers la proximité de l'emploi, la notoriété de la commune, le cadre de vie...

Ces liens entre différents facteurs et la variation du nombre de logements vacants entre 1999 et 2006, ont été estimés à l'aide d'un modèle économétrique. Cet exercice fait apparaître logiquement que dans un marché tendu dans l'ensemble de l'agglomération, la baisse de la vacance est d'autant plus élevée que son

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 1500 euros, mise en place entre 1995 et 2005 par le conseil régional d'Île-de-France 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.

taux était élevé en 1999. On note aussi que lorsque le taux était faible en 1999, il a peu diminué car il existe un taux « plancher » relativement incompressible, de l'ordre de 2 %.

Cette approche confirme également, dans les communes accueillant des programmes de construction, le lien entre augmentation du parc de logements et augmentation de la vacance. Enfin, l'éloignement de l'emploi par rapport au domicile, mesuré par la distance moyenne parcourue par les actifs de la commune

pour se rendre à leur lieu de travail, s'accompagne fréquemment d'une hausse de la vacance, en particulier pour les communes situées hors de l'agglomération parisienne. Par ailleurs, dans l'unité urbaine de Paris, un taux de migrants élevé (part des ménages arrivés depuis moins de cinq ans dans l'ensemble des ménages), preuve de l'attrait de la commune, s'accompagnerait d'une baisse de la vacance.

Claire Decodé
et François Dubujet (Insee) ■

Pour en savoir plus

- GUILLOUET J.-J. et PAUQUET P., « Un parc vacant généré avant tout par la mobilité résidentielle des ménages », IAU Île-de-France, *Note rapide*, n° 506, mai 2010.
- CHARRIER R., GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph. et TURPIN M. *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, IAU idF, Insee, Dreif, 2009.
- CHARRIER R., « Les conditions de logement en Île-de-France en 2006 », *Insee Île-de-France à la page*, n° 298, juin 2008.
- IAURIF, INSEE, *Atlas des Franciliens*, tome 2 - Logement, chapitre 2, 2001.

Atlas des Franciliens Habitat

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

> **Chef de projet Insee** : François Dubujet (francois.dubujet@insee.fr), sous la direction de Patrick Hernandez.

Directeur de la publication François Dugeny

Responsable des éditions
Frédéric Theulé

Rédactrice en chef
Marie-Anne Portier

Maquette
Vay Olivier
Cartographie
Marion Tillet - Jean-Eudes Tilloy

Diffusion par abonnement
80 € par an (≈ 40 numéros) - 3 € le numéro

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