


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

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.


Claire Decodé, Insee Ile-de-France

En Ile-de-France, le nombre de logements vacants s'établit à 329 000 en 2006  ①. Depuis 1968, leur nombre a été multiplié par deux en Ile-de-France, contre 1,6 en province. Cependant, la période 1999-2006 marque une rupture de tendance dans la région. Le nombre de logements vacants baisse de 20 % 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 Ile-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  ②. La ville de Paris représente, à elle seule, 37 % des logements vacants de la région, pour un quart du parc total de logements. 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  ③. 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'oc-

① Paris et la petite couronne concentrent 70 % des logements vacants

	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
Ile-de-France	5 309 100	100,0	329 000	100,0	6,2

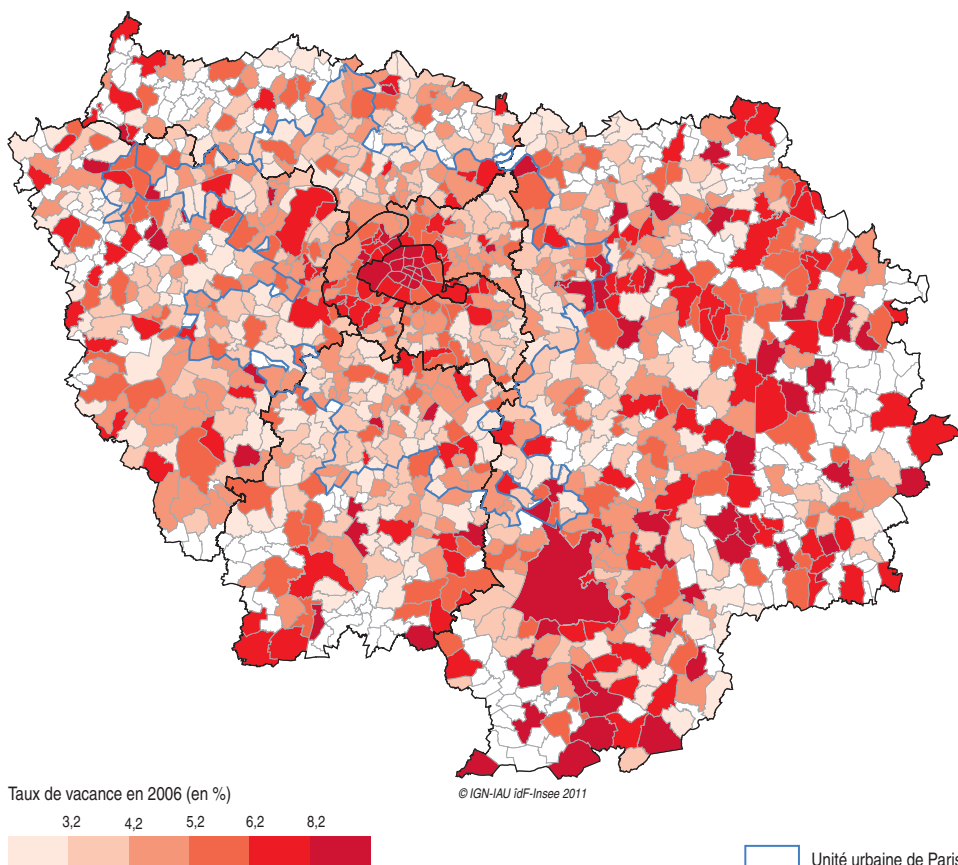
cupation que sont la propriété, le parc locatif privé et le parc locatif social.

**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 (⇒ Définition). 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

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



Champ : communes d'au moins 200 logements.

Source : Insee, recensement de la population 2006

3 Une vacance forte en Seine-et-Marne et dans les Hauts-de-Seine

Les 20 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
Dammarié-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

Définition

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 vériste).

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 ».

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 % ont été construits avant 1975. Or, l'exiguïté 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

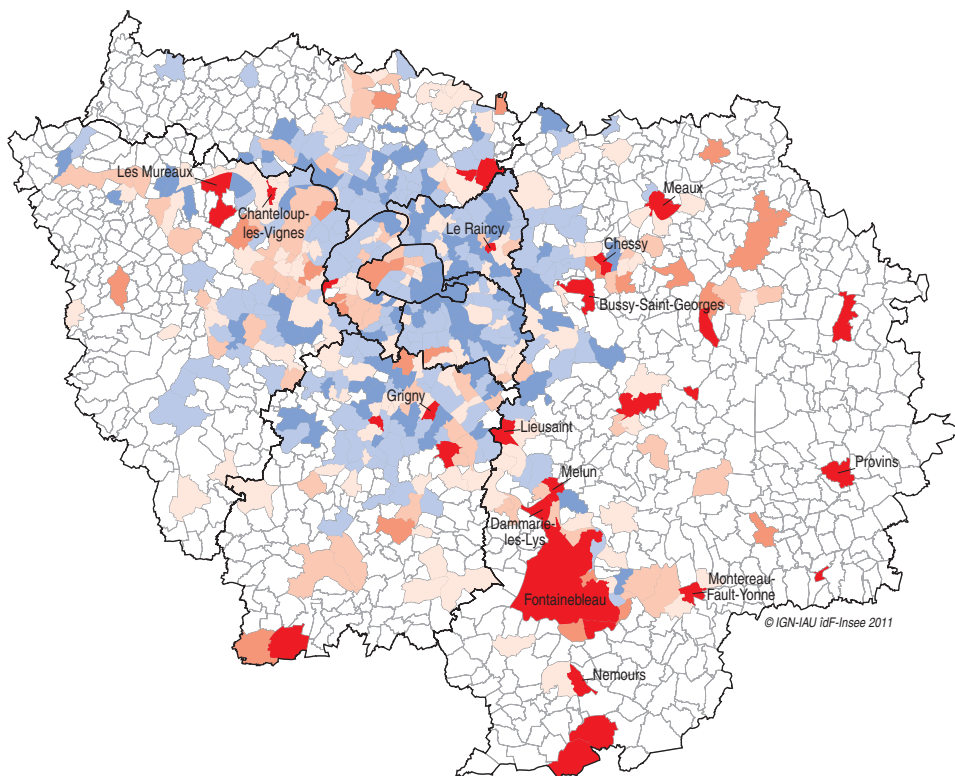
Le parc de logements de grande couronne se partage à égalité entre les maisons et les appartements. Dans ces logements, souvent plus récents, plus grands et habités par leur propriétaire, la mobilité est bien moins élevée et la vacance également.

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.

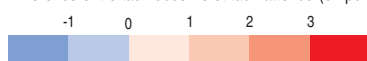
Calcul de la vacance attendue en fonction de la structure du parc de logements et comparaison avec le taux de vacance observé

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.

4 En grande couronne, une vacance parfois plus élevée que celle attendue



Différence entre taux observé et taux attendu (en points)



Champ : communes d'au moins 1 000 logements.

Source : Insee, recensement de la population 2006

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

Cependant, la structure du parc de logement 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 (⇒ Calcul de la vacance attendue en fonction de la structure du parc de logements et comparaison avec le taux de vacance observé) 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 4.

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.

A Bussy-Saint-Georges, Lieusaint ou Chessy (77), où près de la moitié du parc a été construit depuis 1999, c'est le dy-

namisme 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 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 40 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 logements 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 7 ans.

5 Au niveau départemental, une baisse plus faible en Seine-et-Marne

	Nombre de logements vacants		Variation 2006/1999 (en %)
	2006	1999	
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
Ile-de-France	329 000	409 500	-19,7

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

6 Le nombre de logements vacants a très fortement baissé dans des communes de l'Essonne et du Val-d'Oise

Les 20 communes de plus de 10 000 habitants ayant les plus fortes baisses de la vacance entre 1999 et 2006

	Nombre de logements vacants		Variation 2006/1999 (en %)
	2006	1999	
Ris-Orangis (91)	263	790	-66,7
Villetaneuse (93)	154	426	-63,8
Eragny (95)	125	346	-63,7
Epinay-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
Epinay-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

Baisse de la vacance plus forte au cœur de l'agglomération

La baisse de la vacance n'est pas du tout uniforme dans la région 5 et 6. Elle est généralement plus forte dans les départements où la population a le plus augmenté 7. 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. A Paris, où la population augmente également mais à un rythme plus faible que dans le reste de la région (2,6 % contre 5,3 % en Ile-de-France), la baisse de la vacance est deux fois moins élevée qu'au niveau régional. Enfin, en Seine-et-Marne, la 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.

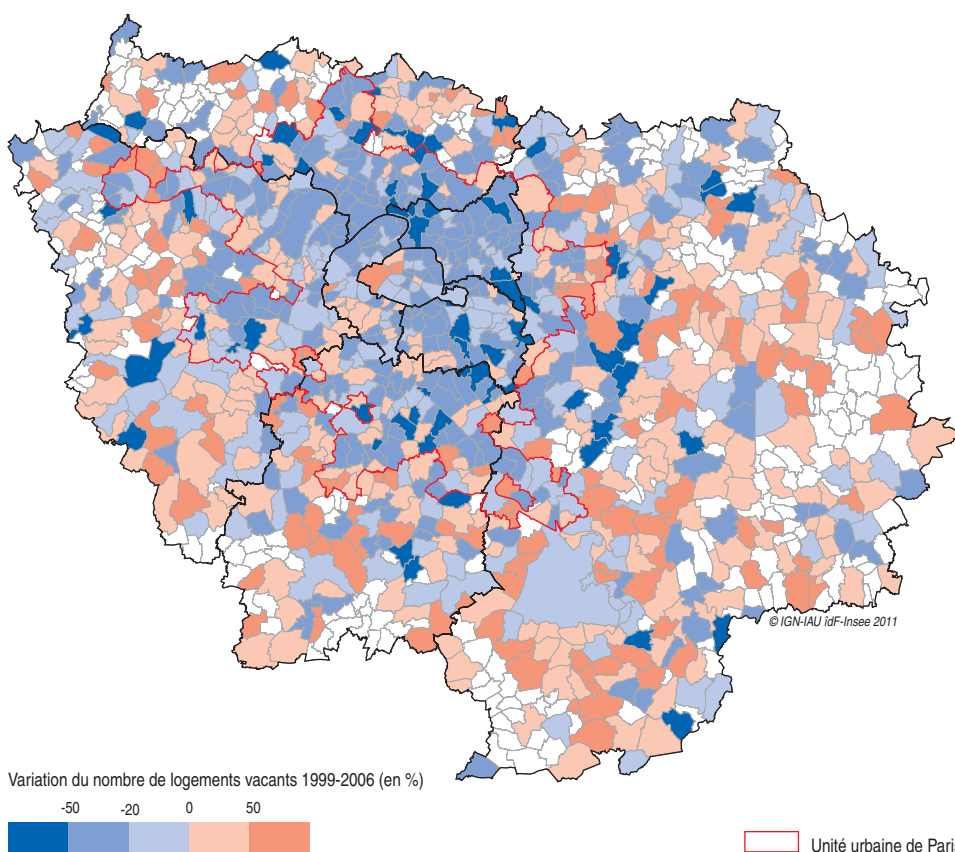
Attractivité et pression de la demande, facteurs de l'évolution de la vacance

Dans de nombreuses communes, comme à l'échelle de la région, le parc de logements a crû 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 (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 (⇒■). Les facteurs explicatifs de la vacance entre 1999 et 2006 au niveau communal (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 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

7 La baisse de la vacance est plus marquée dans le centre de l'agglomération parisienne



Champ : communes d'au moins 200 logements.

Source : Insee, recensements de la population 1999 et 2006

Les 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'Ile-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	**

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.

Lecture : dans une commune de l'unité urbaine de Paris dont le parc de logements a augmenté de 1 % entre 1999 et 2006, le taux de vacance a augmenté de 4,4 %.

Champ : communes d'au moins 25 logements vacants.

Source : Insee, recensement de la population 2006

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

A 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.

A 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.

- A 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.

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. En revanche, dans l'unité urbaine de Paris, un taux de migrants élevé (part des ménages arrivés depuis moins de 5 ans dans l'ensemble des ménages), preuve de l'attrait de la commune, s'accompagnerait d'une baisse de la vacance.

Pour en savoir plus

Guillouet J.-J., Pauquet P. : « Croissances du parc principal et de la propriété se confondent en Ile-de-France », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 382, janvier 2012.

Guillouet J.-J., Pauquet P. : « Un parc vacant généré avant tout par la mobilité résidentielle des ménages », IAU Ile-de-France, *Note rapide*, n° 506, mai 2010.

Charrier R. : « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006 », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 298, juin 2008.

laurif-Insee, *Atlas des Franciliens*, tome 2 - Logement, chapitre 2, 2001.

INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ETUDES ECONOMIQUES

Direction régionale d'Ile-de-France

7, rue Stephenson - Montigny-le-Bretonneux
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication : Sylvie Lagarde
Comité de rédaction : Patrick Hernandez
Chef de projet : François Dubujet
Rédactrice en chef : Christel Collin
Conception graphique : PAO Insee Ile-de-France
Maquette : Nathalie Droux - Nicolas Renaud
Impression : Jouve

© Insee 2012

Publication téléchargeable à partir du site Internet : www.insee.fr/ile-de-france

ISSN 0984-4724
Commission paritaire n° 2133 AD
Code Sage I1238152

Dépôt légal : 1^{er} semestre 2012

Insee Ile-de-Fr@nce Infos : la Lettre d'information électronique vous informe tous les mois de l'activité de l'Insee Ile-de-France

www.insee.fr/ile-de-france