



atelier parisien d'urbanisme

17, BOULEVARD MORLAND - 75004 PARIS
TÉL : 01 42 71 28 14 - TÉLÉCOPIE : 01 42 76 24 05

Enquête auprès des propriétaires de logements vacants à Paris

Méthodes, résultats, propositions

Résumé

Octobre 1997

Introduction

A la demande de la Ville de Paris, l'APUR a réalisé en 1996 une enquête auprès des particuliers propriétaires de logements vacants. Cette enquête a reçu le soutien du Ministère du Logement, de la Préfecture de Paris et de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). La mise en oeuvre a été confiée à la société Citémétrie, avec également une participation de l'IFOP.

C'est sans doute la première fois qu'une enquête spécifique sur la vacance est réalisée à cette échelle dans une grande ville française.

Sujet complexe, la vacance se révèle être un objet d'enquête difficile, ce qui explique que l'on n'ait pas cherché à en aborder tous les aspects. L'enquête laisse dans l'ombre la question du nombre de logements vacants (estimé à 118 000, soit 9% du parc, par le recensement de 1990 mais probablement surestimé). Elle n'aborde pas la vacance dans le parc des personnes morales, propriétaires institutionnels et bailleurs sociaux. Elle ne renseigne pas non plus sur la géographie des logements vacants dans Paris.

Elle apporte en revanche un éclairage nouveau sur la vacance dans le parc des personnes physiques, qui représente plus des trois-quarts du parc parisien.

Sources et méthodes

L'échantillon a été obtenu par tirage au sort dans la liste des personnes physiques propriétaires d'un logement vacant à Paris, au 1er janvier 1995. Cette liste, issue de la taxe d'habitation 1995, a été fournie par la Direction générale des impôts (DGI), après avis de la Commission Nationale pour l'Informatique et les Libertés (CNIL).

Sur un total de 2 473 adresses exploitées, 1 398 contacts ont pu être établis avec des propriétaires et 235 questionnaires ont été finalement réalisés. Le « rendement » de l'enquête est donc faible (9,5%).

La déperdition se produit à travers quatre niveaux de chute successifs :

- Le propriétaire est décédé ou l'adresse du fichier est inutilisable : 423 cas soit 17%
- La tentative de contact est infructueuse : 652 cas soit 26%
- Le propriétaire refuse de répondre : 715 cas soit 29%
- Le propriétaire est « hors cible » (logement non vacant) : 448 cas soit 18%
- L'enquête est réalisée : 235 cas soit 9,5%

L'enquête ne peut prétendre à une représentativité statistique rigoureuse. D'une part, les résultats sont fondés sur un effectif relativement faible. D'autre part, le taux de refus, calculé par rapport aux 1 398 personnes avec lesquelles un contact s'est établi, est élevé (51%).

Enfin et surtout, il faut souligner que les propriétaires qui ont répondu, les plus ouverts à ce type d'approche, sont confrontés à une vacance longue et se situent parmi les personnes les plus aisées. L'échantillon recueilli comprend 77% de logements vacants depuis plus de 6 mois, ce qui traduit une surreprésentation de la vacance de longue durée.

Ces caractéristiques influent fortement sur les résultats.

1) Les caractéristiques des logements et des propriétaires

L'enquête met en évidence un contraste très net entre la physionomie des logements vacants - petits, anciens, peu confortables - et celle des propriétaires, qui forment une population plutôt aisée.

La faible qualité des logements vacants, déjà connue par le recensement de 1990, apparaît à travers la superficie moyenne de 43 m² (contre 59 m² pour la moyenne des logements) et une proportion de logements sans confort de 29% (contre 17% en moyenne). A noter d'autre part que les deux-tiers des logements vacants étaient auparavant occupés par un locataire.

L'enquête confirme également que les propriétaires de logements vacants se recrutent plutôt dans les couches aisées de la population, comme beaucoup de propriétaires parisiens. Ils ont une soixantaine d'années en moyenne et se partagent entre retraités, cadres supérieurs et artisans-commerçants. La majorité a un patrimoine immobilier d'au moins 3 logements, ce qui explique que 29% acquittent l'impôt de solidarité sur la fortune. Ils sont près d'un quart à vivre en province. Ces caractéristiques - âge élevé, revenus élevés, patrimoine important - sont particulièrement marquées chez les propriétaires confrontés à une vacance de longue durée (la sur-représentation de ce type de vacance renforce donc ces caractères dans l'échantillon des personnes rencontrées).

Si la moitié des propriétaires se plaint du « manque à gagner » qu'occasionne la vacance, l'autre moitié ne se sent pas pénalisée. Les propriétaires que la vacance ne gêne pas sont parmi les plus aisés financièrement, ils n'ont pas l'intention de louer et voient dans l'inoccupation du logement une phase nécessaire à l'accomplissement d'un projet (faire des travaux, vendre, récupérer pour soi, etc.). Il y a donc une vacance « subie » qui coexiste avec une vacance plus délibérée, bien moins fréquente.

On note l'existence d'**une frange d'environ 20% des propriétaires expressément hostile à la location**, souvent par suite d'une expérience désastreuse avec un locataire. Ceux-là gardent en mémoire leur appartement « *saccagé* », leur locataire « *qui s'est envolé sans laisser d'adresse* » ou le souvenir d'une « *guerre d'usure* » pour récupérer le logement, pour reprendre des expressions qui reviennent souvent.

2) Les causes de vacance

Au premier abord, les propriétaires sont nombreux à dire que leur logement n'est « *pas vraiment vacant* », voulant dire par là qu'une action est en cours (des travaux, la recherche d'un acheteur, l'emménagement éventuel d'un enfant). Ils posent donc un regard différent sur leur cas personnel et sur les logements vacants en général. « *La vacance, c'est les autres* », pourrait-on dire.

Interrogés plus au fond, les propriétaires admettent bien sûr l'inoccupation du logement et l'expliquent par des raisons mêlées. Deux ou trois causes simultanées sont généralement citées, parfois quatre ou cinq.

Si l'on s'attache aux causes principales de vacance, **deux causes se détachent par rapport à toutes les autres**. Ce sont les travaux en cours ou en projet (37%) et les délais de commercialisation (30% dont 17% à vendre et 13% à louer).

Les autres raisons se rapportent à un projet de démolition ou de rénovation d'immeuble (7%), au mauvais état du logement (7%), aux hésitations du propriétaire (8%), à la volonté du propriétaire de conserver le logement pour lui-même ou pour un de ses enfants (7%) et à des situations de blocage à caractère juridique (3%).

Les durées moyennes d'inoccupation, calculées de façon approchée, varient en fonction de la cause. Elles sont relativement brèves si le logement est à louer (7 mois), plus longue si la vacance est due à des travaux (27 mois), si le logement est à vendre (31 mois) ou si le propriétaire est hésitant (32 mois). Au-delà, la vacance tend à s'éterniser quand le propriétaire se réserve l'usage du logement (42 mois), quand il y a un blocage juridique (49 mois) et surtout quand le logement est en très mauvais état (59 mois).

On trouve dans cette dernière catégorie des propriétaires qui baissent les bras face une inhabitabilité trop difficile à résorber (anciennes loges de concierge, pièces sans fenêtre, logements de moins de 10 m²) : « *On ne peut rien en faire, c'est inhabitable* ».

Causes et durées de vacance

Cause principale de vacance au 1er janvier 1995	%	Durée moyenne de vacance
des travaux sont en projet, en cours ou juste achevés	37%	27 mois
le logement est à vendre	17%	31 mois
le logement est à louer	13%	7 mois
le propriétaire hésite	8%	32 mois
le logement est en trop mauvais état pour être occupé	7%	59 mois
l'immeuble doit être démoli ou rénové	7%	non significatif
le propriétaire se réserve le logement	7%	42 mois
raisons juridiques	3%	49 mois
Total logements	100%	29 mois

Note : calcul des durées de vacance tronqué pour les logements encore vacants au moment de l'enquête (58% de l'échantillon).

Rappelons que l'échantillon d'enquête surestime largement la vacance de longue durée et omet pratiquement les logements - très nombreux - dont la vacance ne dépasse pas quelques semaines.

3) Les projets d'utilisation

Une distinction intéressante est à faire entre les propriétaires qui ont un projet concernant leur logement (75%) et ceux qui n'en ont pas (25%). Dans le premier cas, la vacance est seulement une étape, dans l'autre elle s'apparente à un état.

Les propriétaires sans projet sont, pour certains, hésitants : relativement jeunes, hostiles à la location, ils balancent entre l'idée de vendre le logement et celle de le conserver « *au cas où...* ». Leurs logements, auparavant utilisés comme commodité familiale ou pour la location, sont en général très petits (28 m2 en moyenne).

Les autres propriétaires sans projet sont ceux qui n'expriment aucune intention. Ce sont des personnes très aisées et favorables à la location mais confrontées à une situation inextricable : une situation juridique bloquée (souvent un conflit dans une indivision), des projets de travaux particulièrement lourds (fusion de chambres de service, planchers affaissés..), l'inhabitabilité d'un local, trop petit ou mal configuré. On est en présence d'une vacance « dure », c'est-à-dire longue et incertaine quant à son issue.

Les propriétaires qui ont un projet n'ont pas tous le même profil. Ceux qui ont l'intention de louer - les plus nombreux - sont âgés, aisés, souvent à la tête d'un patrimoine locatif assez important (60% possèdent au moins 3 logements). Ils limitent la vacance au temps nécessaire aux travaux et à la recherche d'un locataire, sauf les moins fortunés d'entre eux, qui ont besoin de temps pour financer les travaux.

Projets d'utilisation et durées de vacance

Intention concernant le logement	%	Durée moyenne de vacance
louer	34%	11 mois
vendre	26%	36 mois
occuper le logement / le laisser à un proche	14%	38 mois
hésite	14%	35 mois
pas d'intention arrêtée	12%	51 mois
Total logements (sauf immeubles à démolir ou à rénover)	100%	29 mois

Note : calcul des durées de vacance tronqué pour les logements encore vacants au moment de l'enquête (58% de l'échantillon).

Les propriétaires vendeurs ont peu de particularités saillantes, sinon leur demande fréquente de prix élevés qui est à l'origine de longs délais de vacance. Enfin les propriétaires qui se réservent l'usage du logement, plus jeunes que la moyenne, n'ont pas toujours une idée précise de ce que sera cet usage mais ils tiennent à garder un logement d'appoint : pied-à-terre, logement des enfants, dépannage pour la famille...

4) Les opinions et les attentes des propriétaires

On souhaitait tout d'abord évaluer la connaissance qu'ont les propriétaires des aides financières et fiscales existantes (destinées à encourager la location). Au vu des réponses, le niveau d'information apparaît assez médiocre. Sur 4 dispositifs cités, qui sont parmi les plus connus et les plus sollicités, les deux-tiers des propriétaires n'ont entendu parler que de 2 au plus.

Seules les *déductions fiscales pour travaux dans un logement locatif* ont une très bonne notoriété (79% en ont entendu parler), loin devant les *aides de l'ANAH* (53%). Pour le reste, moins d'un tiers des propriétaires connaissent la *prime du Conseil régional* et les *exonérations fiscales* réservées aux propriétaires de logements vacants qui se décident à louer (exonérations qui ont été supprimées en 1997).

Dans le prolongement de ce constat, on voulait savoir si les propriétaires seraient intéressés par la mise en place (éventuelle) d'un service d'information sur la vacance, susceptible de les aider dans leurs démarches.

Les réponses varient selon le dispositif proposé. Les propriétaires sont assez peu nombreux à souhaiter un système d'assistance très personnalisé (34%). Par contre, un service téléphonique gratuit qui se limiterait à donner des informations et à mettre les propriétaires en relation avec les services compétents intéresse la moitié d'entre eux (49%).

Dans la perspective de création d'un tel service, les thèmes qui suscitent le plus d'intérêt sont *la recherche d'aides financières*, *les questions juridiques* et *l'aide à la recherche d'un locataire*.

En cas d'inoccupation de votre logement, seriez-vous intéressé par un service téléphonique gratuit qui vous donnerait des informations et vous mettrait en relation avec les services compétents ?	
très intéressé	26%
assez intéressé	23%
peu intéressé	16%
pas du tout intéressé	35%

Enfin, les propriétaires ont été interrogés sur les **orientations souhaitables**, selon eux, pour faire baisser la vacance. Au rang des toutes premières priorités, ils demandent à être mieux prémunis contre les risques locatifs (impayés de loyers, refus du locataire de quitter les lieux). La revendication qui vient en second est celle d'une diminution de l'imposition sur les revenus locatifs.

A noter aussi qu'une partie des propriétaires - minoritaire - montre un intérêt pour les formules de location à des personnes défavorisées en échange d'une réhabilitation gratuite de leur logement et d'une garantie de paiement du loyer (principe du bail à réhabilitation).

5) Propositions

L'**objectif** est de mobiliser une partie du parc vacant en vue d'accroître l'offre globale de logements. Face à la pénurie que connaît l'agglomération parisienne en matière d'habitat, la diminution du nombre de logements vacants, même très partielle, pourrait contribuer à réduire les tensions.

Un autre objectif est de drainer une partie des sorties de vacance au profit du logement des plus défavorisés.

Des moyens existent déjà pour encourager la mise en location des logements vides. Ce sont les aides fiscales et financières (déductions fiscales, aides ANAH¹, prime régionale, aides du FSL²), les services d'aide et de conseil (ADIL 75³, PACTE⁴, chambres syndicales), les services d'aide à la recherche d'un locataire (AIVS 75⁵, organismes de logement des fonctionnaires), les services privés de banque et d'assurance, les services privés d'aide à la gestion (syndics de copropriété, gérants d'immeubles, agents immobiliers), parmi d'autres.

Ces moyens sont sous-utilisés. En particulier, les propriétaires connaissent mal les aides financières créées à leur intention. Il faut dire que le dispositif d'aides est modifié presque tous les ans, ce qui le rend incompréhensible pour les néophytes.

Une nouvelle série de changements profonds vient d'ailleurs d'intervenir début 1997 avec l'abandon du régime d'exonération fiscale, la redéfinition de la prime du conseil régional et la modification des aides ANAH pour les logements vacants.

- Pour la mise en place expérimentale d'un service d'information et d'orientation

Deux voies peuvent être imaginées pour réduire la vacance dans le parc des personnes physiques.

La première vise à résorber au cas par cas des situations de vacance qui se prolongent. Cela suppose d'une part d'identifier les logements concernés et leurs propriétaires, ce qui n'est pas facile, d'autre part de proposer à ces derniers des aides financières motivantes, ce qui est coûteux. C'est l'option d'une démarche ciblée sur la vacance « dure ». Elle nécessite des moyens importants et complexes à mettre en oeuvre.

L'autre option, que l'on privilégie ici, tend à **accroître la vitesse générale de réoccupation du parc vacant** sans ciblage particulier. Toute réduction des délais de vacance contribue en effet à faire baisser le stock.

(1) Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

(2) Fonds de Solidarité Logement

(3) Association Départementale d'Information sur le Logement

(4) Protection, Amélioration, Conservation, Transformation, Entretien

(5) Agence à Vocation Immobilière et Sociale. Créée fin 1996 avec le soutien des pouvoirs publics, l'AIVS a pour but de mobiliser des logements vacants du parc privé au profit de personnes à ressources modestes présentées par les associations fondatrices. L'initiative du projet revient en effet à quatre associations confrontées à l'insertion par le logement de personnes défavorisées.

Le faible niveau d'information des propriétaires - et la demande qu'ils expriment à cet égard - donnent à penser que la réduction des durées de vacance passe par une élévation du niveau de connaissance des aides et services existants. L'idée est que **toute information qui vient à point accélère la prise de décision**. C'est ce qui conduit à proposer la mise en place expérimentale d'un service d'information et d'orientation à l'usage des propriétaires de logements vacants.

L'efficacité d'un service d'information est évidemment tributaire de sa notoriété. Le meilleur résultat serait sans doute obtenu par un **téléphone vert** bénéficiant d'une promotion médiatique appuyée et de **mailings massifs**.

La cible de ces mailings seraient les propriétaires de logements vacants ainsi que les détenteurs de gros patrimoines (au moins 5 logements), ce qui représente environ 80 000 personnes d'après les fichiers de la Direction des impôts. Mais sans doute faudrait-il commencer par **un test sur quelques dizaines de milliers d'adresses** pour estimer l'efficacité du procédé. En toute hypothèse, la mise en oeuvre d'un mailing réclame l'accord de la CNIL et de la Direction des impôts.

En rendant plus faciles et plus efficaces les démarches des propriétaires, ce service favoriserait une réduction des durées de vacance. Loin de faire double emploi avec les structures existantes, il jouerait un rôle d'aiguillage qui manque actuellement.

Ce serait aussi le moyen de faciliter les contacts entre les propriétaires intéressés par des montages à finalité sociale et les organismes spécialisés (associations, AIVS 75), avec pour résultat un flux plus important de sorties de vacance au profit des personnes défavorisées. Enfin, la synthèse des appels et des courriers reçus fournirait la matière d'**une meilleure connaissance de la vacance à Paris**.

Objectifs et missions du service premiers éléments

Objectifs généraux	<ul style="list-style-type: none"> - Accroître l'offre globale de logements par une augmentation de la vitesse moyenne de réoccupation des logements vacants - Drainer une partie des sorties de vacance vers les formules d'accès au logement de personnes défavorisées
Objectifs pratiques	<ul style="list-style-type: none"> - Rendre plus efficaces les démarches des propriétaires - Mettre les propriétaires qui le souhaitent en contact avec un organisme de logement de personnes défavorisées - Constituer un observatoire de la vacance
Missions	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux demandes d'informations simples - Aiguiller les autres demandes vers les structures adaptées - Suivi statistique
Moyens	<ul style="list-style-type: none"> - Téléphone vert - Publicité - Mailing ciblé sur les propriétaires de logements vacants et les propriétaires de 5 logements au moins (total : 80 000 environ) <p style="margin-left: 20px;">Les autorisations de la CNIL et de la DGI sont nécessaires pour ces mailings</p>

La mise en place de ce service et la définition exacte de ses missions et moyens appellent une évaluation plus précise de la part de la Ville de Paris.

Du **point de vue des propriétaires**, tel qu'il s'exprime dans l'enquête et par la voix des organisations professionnelles, la réduction de la vacance passe par une sécurisation des bailleurs allée à une revalorisation économique de leur fonction. L'idée mise en avant est que « *la vacance est une situation subie et non voulue par le propriétaire, qui en est la première victime* » (UNPI)⁶.

Quant à la fraction de propriétaires qui renonce à louer par hostilité à la location, des moyens devraient être recherchés pour leur redonner l'envie de louer.

Les revendications vont donc dans le sens d'un accroissement des garanties face aux risques locatifs, d'un abaissement de l'imposition sur les revenus de la location, d'une augmentation des subventions pour travaux et d'un assouplissement de certaines dispositions du droit locatif au profit des propriétaires. Les actions qui tendraient à contraindre les propriétaires (réquisition, taxation) sont évidemment rejetées.

Mais les mesures proposées se heurtent pour certaines à des limites budgétaires, et pour d'autres, à la remise en cause qu'elles impliqueraient dans les relations entre bailleurs et locataires.

Dans ce contexte, l'une des fonctions du service d'information et d'orientation (proposé ci-dessus) serait de développer l'information sur des services existants et mal connus : assurances loyers impayés, cautions d'un tiers, possibilités de prise en charge des loyers impayés par le FSL, garanties de loyer offertes par certains organismes, etc.

Etude réalisée par Audry JEAN-MARIE
à partir des enquêtes confiées à CITEMETRIE et pour partie à l'IFOP

Etude 2 - 2 - 27

(6) Union Nationale de la Propriété Immobilière