

18 600 LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS À PARIS

 NOTE n°206

SEPTEMBRE 2021



© Apur - François Mohrt



1,3 %

des logements parisiens
sont vacants
depuis plus de deux ans

D'après le fichier « LOVAC », outil mis à disposition des collectivités par l'État dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants lancé il y a un an, 18 648 logements étaient vacants depuis plus de 2 ans, à Paris, fin 2020. Ce fichier permet d'avoir un regard précis sur les situations de vacance de longue durée en neutralisant la vacance frictionnelle.

Dans le recensement de la population réalisé par l'Insee, la vacance recouvre un périmètre plus large, intégrant cette vacance frictionnelle, c'est-à-dire la vacance de courte durée liée à un changement de propriétaire ou de locataire mais aussi les logements qui sont en attente de règlement de succession, ou encore conservés par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, etc. Le fichier LOVAC, issu d'un croisement entre deux fichiers fiscaux (1 767 Biscom et fichiers fonciers),

porte, quant à lui, sur les logements déclarés vacants par leur propriétaire aux services fiscaux depuis plus de deux ans, soit des situations de vacance de longue durée, dite vacance « structurelle ».

Dans une ville comme Paris, où le marché de l'immobilier est dynamique et la mobilité (départs et arrivées) élevée, ces deux approches entraînent un important écart d'estimation : 117 082 logements vacants selon le recensement (soit 8,5 % du parc de logements en 2017) et 18 648 logements vacants selon le fichier LOVAC en 2020.

Par ailleurs, rappelons qu'à ces logements vacants s'ajoutent d'autres logements inoccupés selon les dénominations de l'Insee, c'est-à-dire des logements qui ne sont pas la résidence principale de ménages. Il s'agit des résidences secondaires et des locations saisonnières. Au total, les logements inoccupés représentent 17,4 % du parc parisien de logements.

Les 18 648 logements durablement vacants présents dans le fichier LOVAC représentent 1,3 % du parc de logements parisien. Répartis dans l'ensemble du territoire parisien, ils sont surreprésentés dans le Quartier Central des Affaires rive droite et, sur la rive gauche, dans les 6^e et le 7^e arrondissement. Le 8^e arrondissement compte près de 1 200 logements vacants, soit 4 % du parc de l'arrondissement. Les quartiers situés en périphérie de la capitale, le long des boulevards des Maréchaux et le quart nord-est notamment, sont moins concernés par la vacance de longue durée que les quartiers du centre (0,7 % de logements vacants dans le 20^e arrondissement par exemple).

Autre enseignement, le caractère diffus de cette vacance au sein des immeubles. Les 18 648 logements parisiens concernés correspondent à 11 197 immeubles différents. Dans 70 % des cas, on ne trouve qu'un logement vacant par immeuble (7 852 adresses) et dans 23 % des cas, seuls 2

ou 3 logements vacants par immeuble (2 625 adresses).

Cette géographie de la vacance, diffuse et présente dans tous les quartiers de Paris, tient au fait que les logements sont vacants pour des raisons très différentes les unes des autres. Une partie des logements vacants sont des petits logements sans confort nécessitant des travaux de remise en état pour être loués tandis que d'autres sont des logements en bon état correspondant à des investissements immobiliers et laissés vides par leur propriétaire.

Dans une note à paraître fin 2021, l'Apur poursuivra l'analyse des caractéristiques des logements durablement vacants (surface, nombre de pièces, niveau de confort, etc.) et détaillera le profil des propriétaires concernés. Ce travail permettra d'accompagner les dispositifs mis en place par la Ville de Paris et l'État afin d'agir sur la vacance structurelle et notamment de favoriser la remise des biens sur le marché.

NOMBRE DE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS PAR ARRONDISSEMENT

	Nombre de logements (DGFI 2019)	Dont logements vacants (LOVAC 2020)	% de logements vacants
Paris Centre	84 261	1 802	2,1 %
5 ^e	41 832	601	1,4 %
6 ^e	33 838	772	2,3 %
7 ^e	39 354	850	2,2 %
8 ^e	29 100	1 182	4,1 %
9 ^e	41 969	629	1,5 %
10 ^e	62 513	1 006	1,6 %
11 ^e	103 291	1 291	1,2 %
12 ^e	88 133	816	0,9 %
13 ^e	107 926	1 122	1,0 %
14 ^e	87 652	1 019	1,2 %
15 ^e	152 492	1 598	1,0 %
16 ^e	101 594	1 588	1,6 %
17 ^e	107 317	1 094	1,0 %
18 ^e	125 133	1 519	1,2 %
19 ^e	100 247	969	1,0 %
20 ^e	110 388	790	0,7 %
Paris	1 417 040	18 648	1,3 %

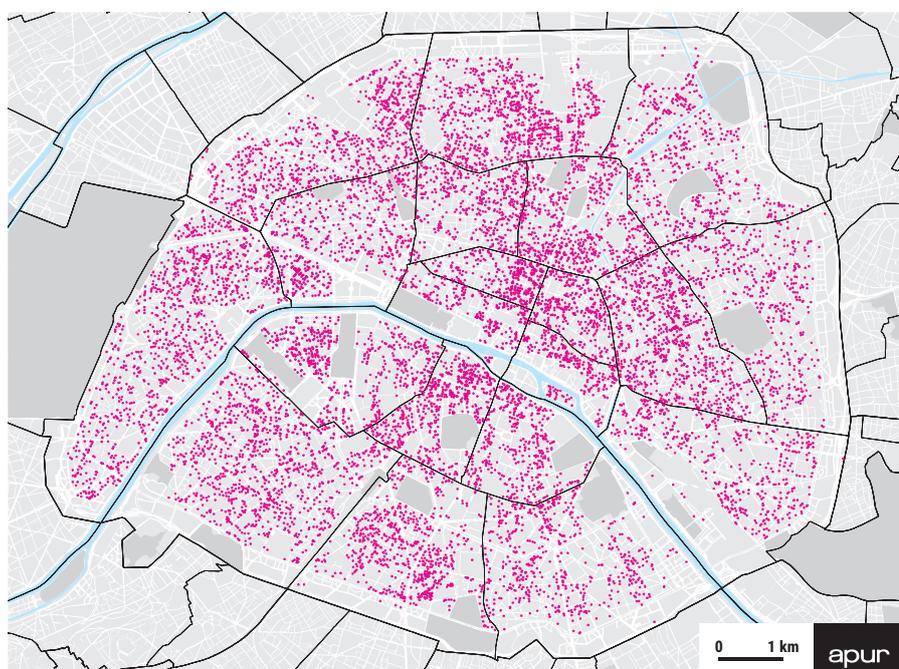
Sources : DGFI 2019, LOVAC 2020, traitement de données Apur

Note de lecture : l'arrondissement de Paris Centre compte 84 261 logements, dont 1 802 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit 2,1 % du parc de logements de l'arrondissement.

LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS À PARIS EN 2020

- Logement(s) vacant(s) depuis plus de deux ans

Source : Base LOVAC, DHUP 2020



Directrices de la publication :

Dominique ALBA
Patricia PELLOUX

Note réalisée par :

Jean-François ARÈNES
et Gabriella TANVÉ

Sous la direction de :

Stéphanie JANKEL

Cartographie et traitement statistique :

Christine DELAHAYE

Photos et illustrations :

Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

