apur

ÉTUDE

18 600 LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS À PARIS EN 2020

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET PROFIL DES PROPRIÉTAIRES D'APRÈS UNE EXPLOITATION DU FICHIER LOVAC

JUILLET 2022

© istockphoto.com / Pascale Gueret

Directrices de la publication : **Dominique ALBA**
Patricia PELLOUX
Étude réalisée par : **Jean-François ARÈNES et Gabriella TANVÉ, avec le concours de Corentin ORTAIS**
Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**
Cartographie et traitement statistique : **Christine DELAHAYE et Anne SERVAIS**
Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**
Mise en page : **Apur**
www.apur.org

22P020305

Sommaire

INTRODUCTION 4

1. Quelle répartition géographique ? 10
18 648 logements durablement vacants répartis dans tout Paris et une concentration dans le Quartier Central des Affaires

2. Quelle concentration au sein des parcelles ? 16
Peu de parcelles avec une majorité de logements durablement vacants

3. Quelles caractéristiques ? 18
Des logements durablement vacants anciens, de petite taille et de faible niveau de confort

4. Depuis combien de temps sont-ils vacants ? 22
Plus de 40 % des logements durablement vacants le sont depuis plus de 5 ans

5. Qui sont les propriétaires ? 26
Une forte présence de personnes morales privées parmi les propriétaires de logements durablement vacants

6. Combien de logements concernés par des projets ? 32
Environ 2 000 logements vacants en raison de la mise en œuvre de projets

CONCLUSION 34

INTRODUCTION

La lutte contre la vacance un enjeu urbain et social

À Paris, la progression continue des logements inoccupés, qu'il s'agisse de résidences secondaires, de logements vacants ou de locations meublées touristiques, c'est-à-dire de tous les logements qui ne sont pas occupés par un ménage résidant à l'année, contribue à alimenter les tensions sur le marché du logement.

Le fichier LOVAC est un nouvel outil de connaissance mis à disposition des collectivités pour analyser les caractéristiques des logements laissés vacants plusieurs années et pour essayer de cerner le profil des propriétaires. Il permet ainsi de mieux comprendre les ressorts qui conduisent des propriétaires à laisser un logement vide malgré sa valeur locative. Ce nouveau fichier permet de distinguer la vacance de longue durée, soumise à la taxe sur le logement vacant renforcée depuis 2013, des logements vides quelques mois au cours d'une année en raison d'un déménagement ou d'une vente.

L'objectif de ces analyses est de permettre aux acteurs publics de développer des actions ciblées permettant la remise sur le marché des logements et l'optimisation de l'occupation du parc de logements existants pour loger des ménages.

Ce travail sur le fichier LOVAC s'inscrit dans un programme d'études plus large mené par l'Apur sur les logements inoccupés. Il fait suite à une première note parue en septembre 2021 dont l'objet était de dénombrer les logements durablement vacants à Paris[1]. D'autres travaux suivront pour documenter plus largement la question des logements inoccupés. Le premier millésime du fichier LOVAC apporte de précieux enseignements sur la nature des logements laissés vacants mais pose aussi de nombreuses questions car certaines données restent ouvertes à l'interprétation.

LOVAC, un nouveau fichier pour identifier la vacance de longue durée et la distinguer de la vacance frictionnelle

Créé dans le cadre du plan national de mobilisation des logements vacants de 2020, le fichier LOVAC est un outil supplémentaire pour les collectivités et les services déconcentrés de l'État pour le repérage et la caractérisation des logements vacants sur un territoire. Il recense spécifiquement les situations de vacance structurelle, c'est-à-dire les logements vides depuis plus de 2 ans, appelés également « logements durablement vacants » dans cette note[2].

LOVAC est issu du croisement entre le fichier fiscal des logements vacants « 1767 BISCOM » (utilisé pour prélever la taxe sur le logement vacant) et les fichiers fonciers (base issue de la taxe foncière contenant les informations sur les parcelles, locaux et propriétaires en France). Ce croisement, réalisé par le Cerema, permet de compléter les informations sur les logements vacants du « 1767 BISCOM » (taxation, durée de la vacance, date de la dernière mutation) avec les informations disponibles dans les fichiers fonciers (surface et nombre de pièces, niveau de confort, type de propriétaire, etc.).

Un accès au fichier LOVAC peut être donné aux collectivités territoriales, aux services de l'État et l'Anah à des fins de connaissance et de prise de contact des propriétaires pour leur proposer une aide à la remise sur le marché de leur bien. Dans le cadre du Plan de lutte contre les logements vacants, dans la continuité des politiques menées, la Ville de Paris, en partenariat avec l'Apur, a demandé l'accès à cette base de données pour une étude fine de la vacance structurelle. Le fichier analysé ici résulte du croisement de l'année 2020 (premier millésime du traitement) : il recense l'ensemble des logements déclarés vacants par leur propriétaire au plus tard au 31 décembre 2017 et toujours vacants au 31 décembre 2019.

1 – Apur, *18 600 logements durablement vacants à Paris* (2021). https://www.apur.org/fr/nos-travaux/18600-logements-durablement-vacants-paris

2 – Dans les prochaines versions du fichier, ce sont TOUS les logements soumis à la taxe sur le logement vacant, y compris les logements vacants depuis moins d'un an, qui seront présents dans le fichier.

Plus de 18 600 logements durablement vacants à Paris en 2020

Le fichier LOVAC 2020 indique que 18 648 logements sont durablement vacants à Paris. Ce dénombrement est à rapprocher d'autres sources statistiques concernant les logements vacants, notamment le recensement de la population réalisé par l'Insee. Dans le recensement, la vacance recouvre un périmètre plus large car elle intègre la 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.

Dans une ville comme Paris, où le marché de l'immobilier est dynamique et la mobilité (départs et arrivées) élevée, les deux approches LOVAC et recensement entraînent un important écart d'estimation sous une même dénomination de « logements vacants » : 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 (soit 1,3 % du parc de logements en 2020). Ce décompte des logements durablement vacants est donc un enseignement particulièrement important, puisqu'il permet de mettre en perspective les statistiques du recensement. Il indique ainsi que parmi les plus de 117 000 logements vacants à Paris, la grande majorité relève de la vacance de courte durée, ou vacance frictionnelle.

Par ailleurs, au-delà des logements vacants, il existe d'autres catégories de logements dits « inoccupés » selon les dénominations de l'Insee : il s'agit des logements qui ne sont pas la résidence principale d'un ménage, à savoir les résidences secondaires, les logements occasionnels et les locations saisonnières. Au total, selon les données du recensement de l'Insee, les logements inoccupés représentent 17,4 % du parc parisien de logements en 2017.

Une taxe sur le logement vacant renforcée en 2013 mais encore peu dissuasive

Pour lutter contre la crise du logement, l'État a renforcé, avec la loi de finances de 2013, le dispositif de taxe sur les logements vacants (TLV) créée en 1998[3] : extension des zones concernées pour cibler les « zones tendues », élargissement de la notion de vacance et augmentation du taux de la taxe.

Les logements vacants sont repérés par les services des impôts lorsque pour un logement donné, il n'y a pas d'occupant à qui adresser une taxe d'habitation. Dans ce cas, au bout d'un an de vacance, un premier niveau de taxe sur la vacance est réclamée, puis au bout de 2 ans, le niveau de la taxe est renforcée. Le propriétaire peut éventuellement signifier qu'il se trouve dans une des situations qui permettent une exonération, afin de ne pas devoir payer la TLV (voir ci-dessous les conditions qui doivent être remplies pour qu'un propriétaire soit tenu de payer la TLV).

La taxe sur les logements vacants, prélevée par l'État, est calculée à partir de la valeur locative[4] du logement x 1,125 (taux de taxe 12,5 %) pour la première année d'imposition au titre de la vacance, puis x 1,25 (taux de taxe 25 %) à partir des années suivantes. S'ajoutent également les frais de gestion fixés à 9 % du montant de la taxe.

La TLV payée au cours de l'année N porte sur la vacance au cours de l'année N-1 si le logement a été déclaré vacant au 31/12/N-1, et était vacant depuis au moins le 31/12/N-2. Autrement dit, sont imposables les logements laissés vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition. À noter que la durée de la vacance s'apprécie au regard du même propriétaire (ou redevable).

3 – La loi de lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 avait créé une taxe sur les logements vacants (TLV) applicable dans les « communes appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 200 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées ». Cette taxe est perçue au profit de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

4 – Pour les locaux d'habitation, les paramètres d'évaluation des valeurs locatives utilisées dans les calculs fiscaux ont été fixés en 1970. Les valeurs locatives ont été actualisées en 1980 par application d'un coefficient départemental (1,85 à Paris), puis revalorisées forfaitairement chaque année depuis 1980 par un coefficient national censé refléter les variations des loyers. Depuis 2018 cette revalorisation est fixée en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation harmonisé (ICPH) sur un an (article 1518 bis du code général des impôts). Le coefficient de revalorisation est fixé à 1,0092 pour 2020 pour les résidences principales (+0,9 %) et à 1,012 pour les résidences secondaires (+1,2 %).

Pour être assujettie à la TLV, la vacance d'un logement doit donc être avérée depuis plus d'un an. Très exactement, plusieurs conditions doivent être remplies :

- le bien doit être habitable (si le bien est inhabitable, il est exonéré de TLV[5]) ;
- le bien doit être vacant au 1er janvier de l'année d'imposition et devait déjà l'être au 1er janvier de l'année précédente ;
- pendant cette période, le bien ne doit pas avoir été occupé plus de 90 jours consécutifs (si le bien a été occupé plus de 3 mois sur la période, il est exonéré de TLV) ;
- la vacance doit être volontaire (si un logement est vacant pour une raison indépendante de la volonté de son propriétaire, il est exonéré de TLV).

Depuis 2013, la taxe sur la vacance a été étendue et renforcée. Elle est désormais plus lourde que la taxe sur les résidences secondaires par exemple, ce qui a pu éventuellement conduire certains contribuables à modifier leur déclaration de situation pour limiter le niveau de la taxe qui leur est appliquée. Logement vacant et résidence secondaire ne sont pas des synonymes mais certains propriétaires ont pu faire le calcul de déclarer un changement de situation de leur logement pour limiter leurs charges fiscales[6].

Le propriétaire d'une résidence secondaire est en effet redevable de la taxe d'habitation sur ce logement au même titre que sur sa résidence principale[7]. Le montant de la taxe est calculé de la même manière que la taxe d'habitation pour les résidences principales : à la valeur locative cadastrale du logement et de ses dépendances (sans prise en compte cependant des éventuels abattements et plafonnements fonctions du revenu), est appliqué un taux voté par la collectivité locale du lieu de situation du bien immobilier (intégrant une potentielle majoration par rapport au taux habituel de la taxe d'habitation, majoration plafonnée à 60 % [8], dans les communes où s'applique la TLV).

À Paris, le taux de la taxe d'habitation est de 13,38 % et la Ville a souhaité porter, en 2017, la majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires au plafond légal de 60 % : le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est ainsi en conséquence de 21,41 % à Paris, soit un montant de taxe égal à la valeur locative x 1,2141. À cette taxe, s'ajoutent des frais de gestion versés à l'État, fixés à 4,5 % dans le cas d'une résidence secondaire, qui s'appliquent sur le montant de la taxe et non à la base de l'imposition. Par ailleurs, un prélèvement supplémentaire sur résidences secondaires, de 1,5 % est également réclamé. Il est dû pour les locaux meublés non affectés à l'habitation principale et il est calculé sur le total de la taxe d'habitation revenant à la commune de Paris.

Pour autant même s'il est plus pénalisant que la taxe sur les résidences secondaires (21,41 % de la valeur locative + 4,5 % du montant de la taxe de frais de gestion), le montant de la TLV pour les situations de vacances de longue durée (25 % de la valeur locative + 9 % du montant de la taxe de frais de gestion) semble ne pas être très dissuasif, en particulier pour les logements anciens, construits avant les années 1970 situés à Paris, dont les valeurs locatives légales sont relativement faibles comparativement aux valorisations immobilières actuelles.
À titre d'exemple, la TLV sur un logement de 35 m² faisant partie d'un immeuble haussmannien situé à proximité du Père Lachaise est de 775 € par an, et de 2 100 € pour un logement de 60 m² situé dans un immeuble construit en 1979 dans le quartier de Javel dans le 15e à partir de la 2e année d'imposition (taux 25 %). Cela revient à dire que ces montants de taxe s'avèrent inférieurs à un mois de loyer pour chacun de ces logements dans la situation du marché immobilier actuelle, et cela souligne l'absence de caractère dissuasif de la taxe. Ce constat interroge sur une évolution de la taxe dans l'optique de renforcer son objectif premier.

À la suite de la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales qui en 2023 concernera tous les contribuables, des réflexions sont en cours pour faire évoluer la fiscalité sur les résidences secondaires et les logements vacants, voire la réformer afin de pénaliser toutes les formes d'inoccupation des logements dans une logique d'optimisation de l'occupation du parc bâti existant et de limiter les extensions urbaines et la consommation foncière. Ces évolutions pourraient être l'occasion de rendre plus dissuasive la taxe sur la vacance qui pourrait être renforcée de plusieurs manières : augmentation du taux de la taxe de la première et/ou de la deuxième année, indexation de son montant sur la durée de vacance, ou bien encore en ciblant plus particulièrement les propriétaires de plusieurs logements vacants.

Le fichier LOVAC mobilisé pour la présente analyse porte sur les logements qui étaient potentiellement soumis à la TLV à Paris en 2020 (puisqu'ils étaient vacants depuis plus de 2 ans) et non sur les seuls logements qui se sont effectivement acquittés de la taxe pour cette même période. À l'avenir d'autres millésimes de données permettront de mesurer l'évolution des logements durablement vacants. Toutefois, les données fiscales montrent une forme de stabilité du nombre de logements durablement vacants à Paris par rapport au début des années 2000, et peut-être même une légère diminution depuis 2012, année précédant le dernier renforcement du mécanisme de taxation par la loi de finances de 2013. Jusqu'en 2012, la TLV s'appliquait uniquement aux logements durablement vacants, c'est-à-dire aux logements vacants depuis au moins 2 ans, ce qui offre un périmètre comparable à celui du fichier LOVAC. En 2000, 25 403 logements étaient assujettis à la TLV, soit un niveau quasiment équivalent à celui de l'année 2012 (23 979). Cela semble indiquer que la vacance de longue durée aurait légèrement baissé en 2020 comparativement à la décennie précédente, avec « seulement » 18 600 logements durablement vacants. D'une manière générale, à Paris, le taux de vacance de longue durée semble osciller entre 1,5 % à 2 % du parc de logements selon les années (cf. tableau page suivante).

Les nouveaux millésimes du fichier LOVAC permettront de renouveler les analyses et de connaître l'évolution du nombre de logements durablement vacants et le taux de renouvellement du fichier. Et ce, dans un contexte où le nombre de logements durablement vacants pourrait augmenter en quelques années, en lien avec les nouvelles obligations de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. En effet, même s'il est à ce jour difficile d'apprécier l'impact de cette loi, l'interdiction progressive à la location des logements classés F et G en termes de performance énergétique à compter de 2025 pourrait entraîner un retrait (au moins temporaire) du marché locatif d'un certain nombre de logements à Paris sachant que la moitié des résidences principales sont classées E, F ou G à Paris en 2018[9].

5 – Les propriétaires de logements déclarés vacants peuvent être exonérés de la taxe idoine si le logement n'est pas propice à l'habitation : absence d'éléments de confort minimum (douche, baignoire ou toilette), surface inférieure à 9 m² ou besoin de travaux qui dépassent 25 % de la valeur du logement. Les résidences secondaires ou les logements en vente qui ne trouvent pas d'acquéreur sont également exonérés.

6 – Les critères du choix pour un propriétaire de déclarer une situation ou une autre pour optimiser sa fiscalité ne se limitent pas à la seule comparaison du taux des taxes. La comparaison des conditions d'exonération est également réalisée, et cela peut être pertinent parce que les conditions d'exonérations diffèrent entre la TLV et la taxe sur les résidences secondaires.

7 – Depuis 2018, suite à une évolution légale, la taxe d'habitation est en cours de suppression progressive d'ici 2023.

8 – Article 1407 ter, du code général des impôts : **https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033814140/**

9 – https://www.apur.org/fr/nos-travaux/paris-enjeux-renovation-energetique-forts-plus-moitie-logements

SÉRIE STATISTIQUE ANCIENNE SUR LE NOMBRE DE LOGEMENTS ASSUJETTIS À LA TLV À PARIS

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2011	2012
Nombre de logements durablement vacants	25 403	23 401	22 495	21 198	20 011	17 814	18 564	17 592	18 627	22 129	23 979
% du parc de logements	1,90 %	1,80 %	1,70 %	1,60 %	1,50 %	1,30 %	1,40 %	1,30 %	1,40 %	1,70 %	1,80 %

Source : Ville de Paris. Les données des années postérieures à 2012 ne sont pas disponibles.

Sources mobilisées pour cette étude

Le nombre, les caractéristiques des logements durablement vacants et le profil de propriétaires présentés dans cette étude sont principalement issus d'une analyse du fichier LOVAC, dans sa version détaillée (fichier au logement) [10].
Certains traitements ont toutefois nécessité de croiser le fichier LOVAC avec d'autres sources.

C'est le cas pour la description des propriétaires de logements durablement vacants. Il a été nécessaire de retraiter certaines informations du fichier LOVAC portant sur les propriétaires des logements car elles ne sont pas directement exploitables.
Le travail de catégorisation des noms détaillés des propriétaires s'est appuyé sur les traitements des fichiers fonciers effectué par l'Apur depuis près de 50 ans (fichiers transmis par le Cerema, MAJIC III de la DGFIP). Le recollement entre les logements durablement vacants du fichier LOVAC et les fichiers fonciers a été réalisé grâce au « numéro invariant » du local (numéro unique du local, variable « invariant ») qui permet de relier les locaux à leur propriétaire dans la base « propriétaire » des fichiers fonciers.

Ce croisement a permis de dépasser les problèmes de qualité de données affectant le fichier LOVAC concernant la description des propriétaires. En effet, dans les colonnes concernant le nom des propriétaires, le fichier LOVAC indique à la fois l'identité du gestionnaire du logement (syndic, agence immobilière, etc.) et celle du propriétaire du logement. Lorsque les deux informations sont présentes, la catégorisation de propriétaires semble reprendre les deux niveaux d'information et non la simple information « propriétaire ». De plus, un même propriétaire (ou, si gestionnaire, un même couple propriétaire/gestionnaire) peut aussi être catégorisé de deux manières différentes. Pour les personnes physiques, il semblerait qu'une troisième variable (« dénomination de personne physique ou morale », variable « ffdenom ») entre en jeu pour la catégorisation des propriétaires. Lorsque cette colonne est remplie, les propriétaires sont identifiés comme « personne physique », quel que soit le type de propriétaire.

Deux autres sources ont été mobilisées pour **identifier les logements concernés par la mise en œuvre de projets**. Pour distinguer les situations de vacance qui relèvent de projets d'aménagement ou d'opérations de création de logements des situations de vacance sans justification évidente, des croisements ont été réalisés à l'échelle des parcelles, d'une part avec le fichier des permis de construire (fichier de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris) et d'autre part avec le fichier de suivi de la programmation de logement social (Direction du logement et de l'Habitat de la Ville de Paris).

10 – LOVAC, données foncières pour l'aménagement | Datafoncier Cerema

LES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS À PARIS

18 648

logements durablement vacants à Paris en 2020, selon le fichier LOVAC dont 16 606 sans rattachement à un projet immobilier

1 200

logements vacants dans le 8e, soit **4 %** du parc de l'arrondissement (contre 1,3 % pour Paris)

44 %

des logements durablement vacants ont une surface inférieure à **30 m²**

Plus de **40 %**

des logements durablement vacants le sont depuis **plus de 5 ans**

13 652

propriétaires différents sont identifiés dans le fichier LOVAC en 2020 à Paris

2 042

logements sont concernés par un projet, dont **57 %** visés par un projet d'initiative privée

1. Quelle répartition géographique ?

18 648 logements durablement vacants répartis dans tout Paris et une concentration dans le Quartier Central des Affaires

La vacance de longue durée concerne 1,3 % des logements parisiens.

Les 18 648 logements durablement vacants parisiens sont répartis dans tout Paris, au sein de 11 197 parcelles au total. Cela représente un peu plus de 1 % de l'ensemble des logements parisiens (1,3 %).
En proportion du total des logements, ces logements durablement vacants sont surreprésentés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) rive droite et, sur la rive gauche, dans les 6e et le 7e arrondissement. Le 8e arrondissement compte ainsi près de 1 200 logements vacants, soit 4 % du parc de l'arrondissement, un taux très supérieur au taux parisien (1,3 %). D'une manière générale, les arrondissements où le parc ancien est le plus important sont aussi ceux où la part de logements durablement vacants est plus importante. Les quartiers situés aux portes de Paris, le long des boulevards des Maréchaux et dans le quart nord-est de la capitale notamment, sont moins concernés par la vacance de longue durée que les quartiers du centre : il y a moins de 1 % de logements vacants dans le 20e arrondissement, contre plus de 2 % dans l'arrondissement Paris Centre, dans le 6e et dans le 7e arrondissement, et plus de 4 % dans le 8e arrondissement.

La géographie de la vacance parisienne observée par le prisme du recensement de l'Insee, ressemble à celle de la vacance de longue durée observée avec LOVAC, malgré certaines différences.

Les arrondissements centraux (notamment Paris centre et le 8e arrondissement) ressortent dans les deux cas comme accueillant une plus forte proportion de logements vacants. Cette concentration est légèrement plus polarisée pour les logements durablement vacants : Paris centre accueille une proportion de logements durablement vacants 1,6 fois plus élevée qu'en moyenne à Paris (contre 1,1 fois plus élevée pour les logements vacants au sens de l'Insee). Quant au 8e arrondissement, cœur du Quartier Central des Affaires (QCA), il a une place à part : il comprend une proportion de logements durablement vacants 3,2 fois plus élevée qu'en moyenne à Paris (contre 1,5 fois plus élevée pour les logements vacants au sens de l'Insee).

À ce titre, la géographie de la vacance de longue durée ressemble à celle de la vacance en général (c'est-à-dire au sens de l'Insee, incluant la vacance frictionnelle), mais elle est légèrement plus concentrée dans les arrondissements centraux et de l'ouest (Paris centre, 6e, 7e, 8e arrondissements notamment).

NOMBRE DE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS D'APRÈS LOVAC ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS D'APRÈS LE RECENSEMENT

	D'APRÈS FICHIERS FONCIERS ET LOVAC			D'APRÈS RECENSEMENT INSEE		
	Nombre de logements	Dont logements durablement vacants	Dont % de logements durablement vacants	Nombre de logements	Dont logements vacants	Dont % de logements vacants
Paris Centre	84 261	1 802	2,1 %	80 189	7 673	9,6 %
5e	41 832	601	1,4 %	39 600	2 142	5,4 %
6e	33 838	772	2,3 %	31 606	1 706	5,4 %
7e	39 354	850	2,2 %	39 675	3 297	8,3 %
8e	29 100	1 182	4,1 %	27 195	3 368	12,4 %
9e	41 969	629	1,5 %	40 620	3 417	8,4 %
10e	62 513	1 006	1,6 %	59 790	8 269	13,8 %
11e	103 291	1 291	1,2 %	100 815	9 908	9,8 %
12e	88 133	816	0,9 %	87 384	5 870	6,7 %
13e	107 926	1 122	1,0 %	105 665	7 034	6,7 %
14e	87 652	1 019	1,2 %	84 337	8 024	9,5 %
15e	152 492	1 598	1,0 %	151 916	12 850	8,5 %
16e	101 594	1 588	1,6 %	102 748	8 754	8,5 %
17e	107 317	1 094	1,0 %	105 711	9 968	9,4 %
18e	125 133	1 519	1,2 %	122 925	11 298	9,2 %
19e	100 247	969	1,0 %	98 919	7 993	8,1 %
20e	110 388	790	0,7 %	107 750	6 096	5,7 %
Total Paris	**1 417 040**	**18 648**	**1,3 %**	**1 386 846**	**117 666**	**8,5 %**

Sources : DGFIP 2019, LOVAC 2020 et Recensement Insee 2018

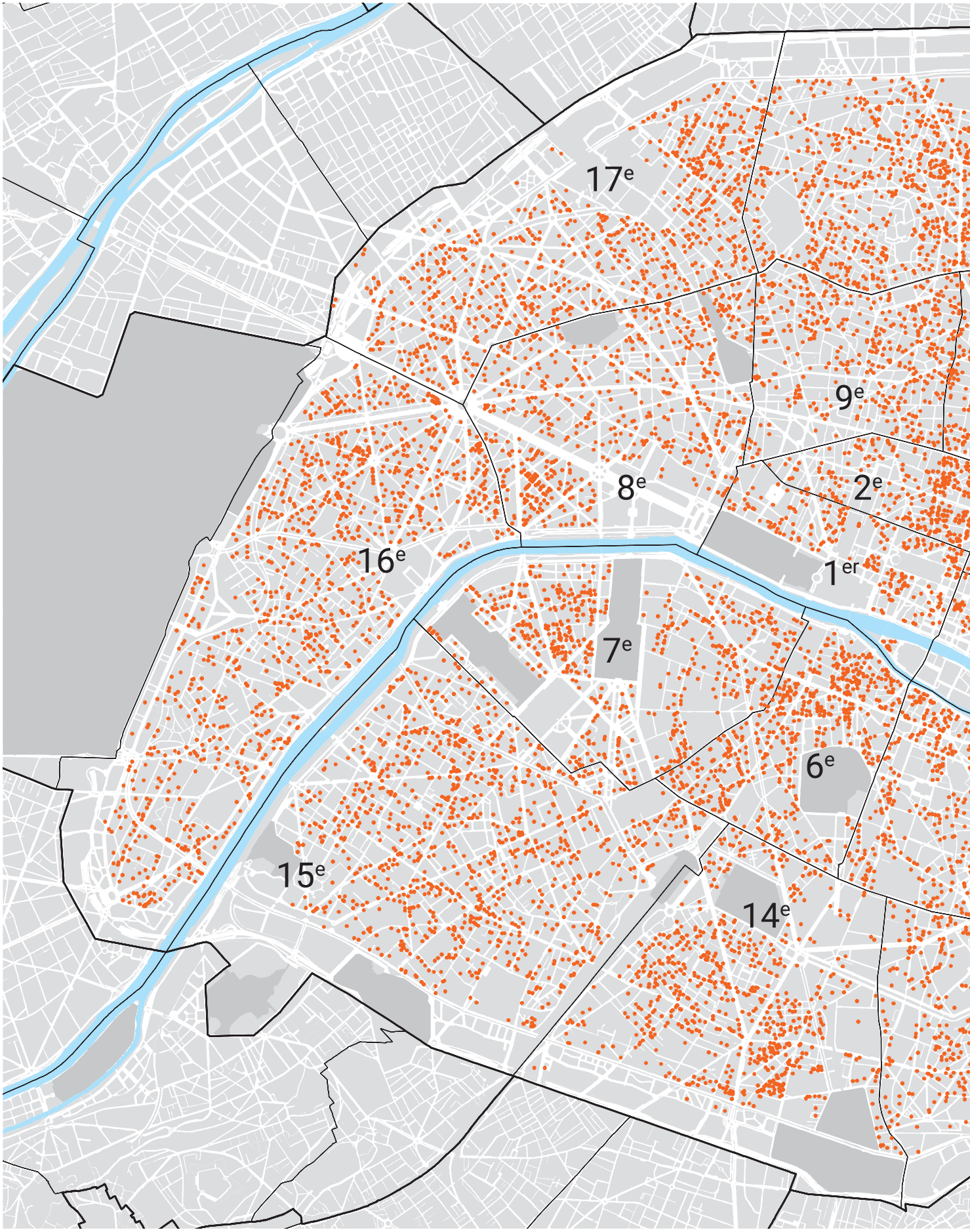
Note de lecture : d'après le fichier de la DGFIP et LOVAC, Paris compte 1 417 040 logements, dont 18 648 logements (durablement) vacants, soit 1,3 % du parc total. Selon les données du recensement de l'Insee, Paris compte 1 386 846 logements, dont 117 666 sont recensés comme vacants (au sens du recensement), soit 8,5 % du parc.

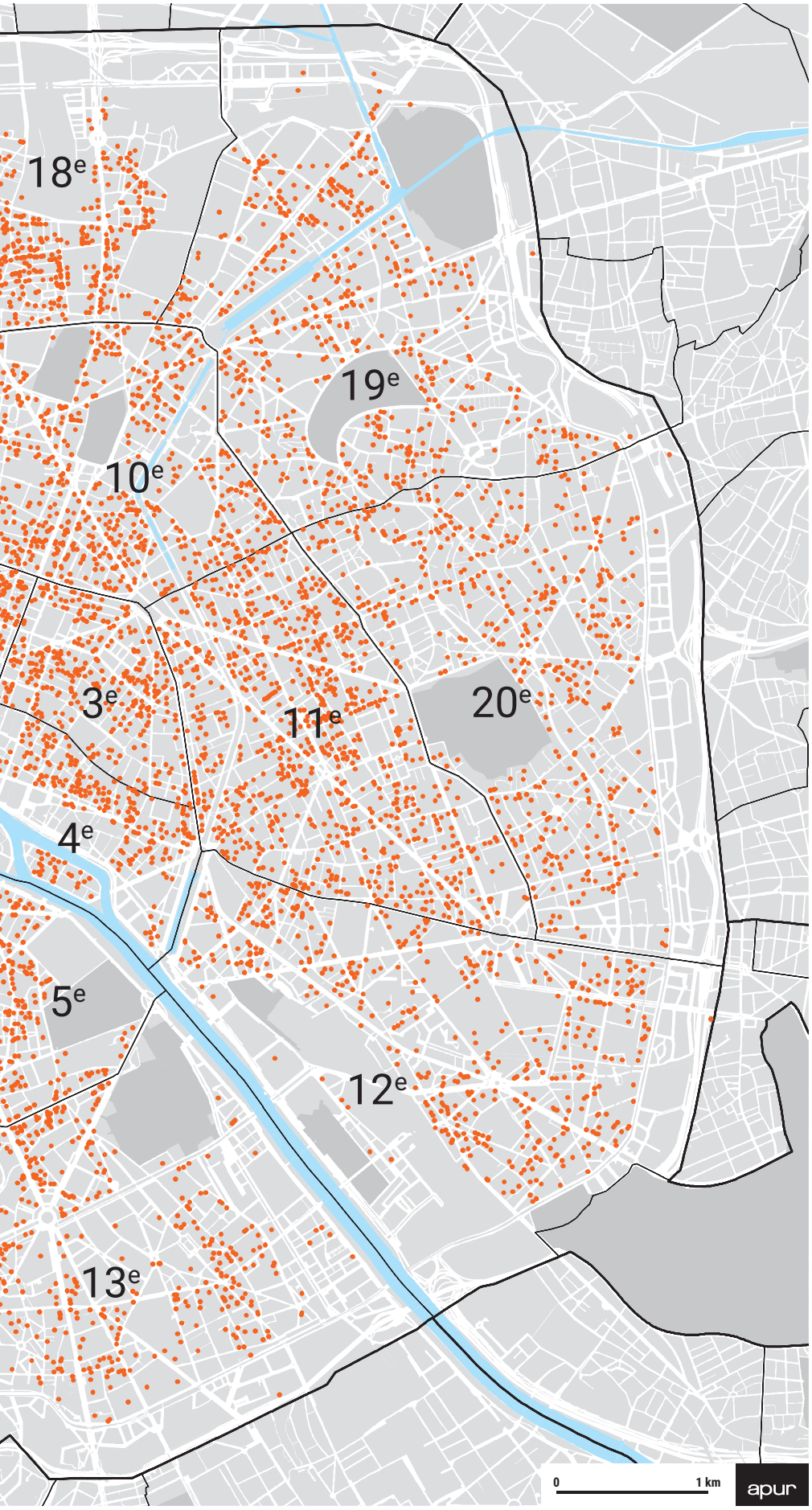
À une échelle plus fine, certains quartiers, comme Bastille et Parmentier dans le 11e arrondissement, ainsi que le quartier de Denfert-Rochereau dans le 14e arrondissement, semblent en revanche affectés par une vacance plus frictionnelle que structurelle : ils apparaissent avec un taux de vacance significatif dans le recensement mais ils ne semblent pas particulièrement concernés par la vacance de longue durée au sens de LOVAC. Cela peut s'expliquer par le poids du parc locatif privé dans ces quartiers, parc où les déménagements sont plus fréquents par comparaison avec le parc privé occupé par les propriétaires ou le parc social.

Synthèse

La distribution géographique des 18 648 logements durablement vacants montre que l'ensemble du territoire parisien est touché par le phénomène (à l'exception de la ceinture HBM). En proportion du nombre de logements, les arrondissements centraux sont ceux qui ressortent le plus, notamment Paris centre, le 6e, le 7e, et surtout le 8e arrondissement, où plus de 4 % des logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

Par rapport aux logements vacants au sens de l'Insee, le fichier LOVAC fait ressortir une distribution assez similaire, mais légèrement plus concentrée dans les arrondissements du centre et de l'ouest.


17e
9e
8e
2e
16e
1er
7e
6e
15e
14e

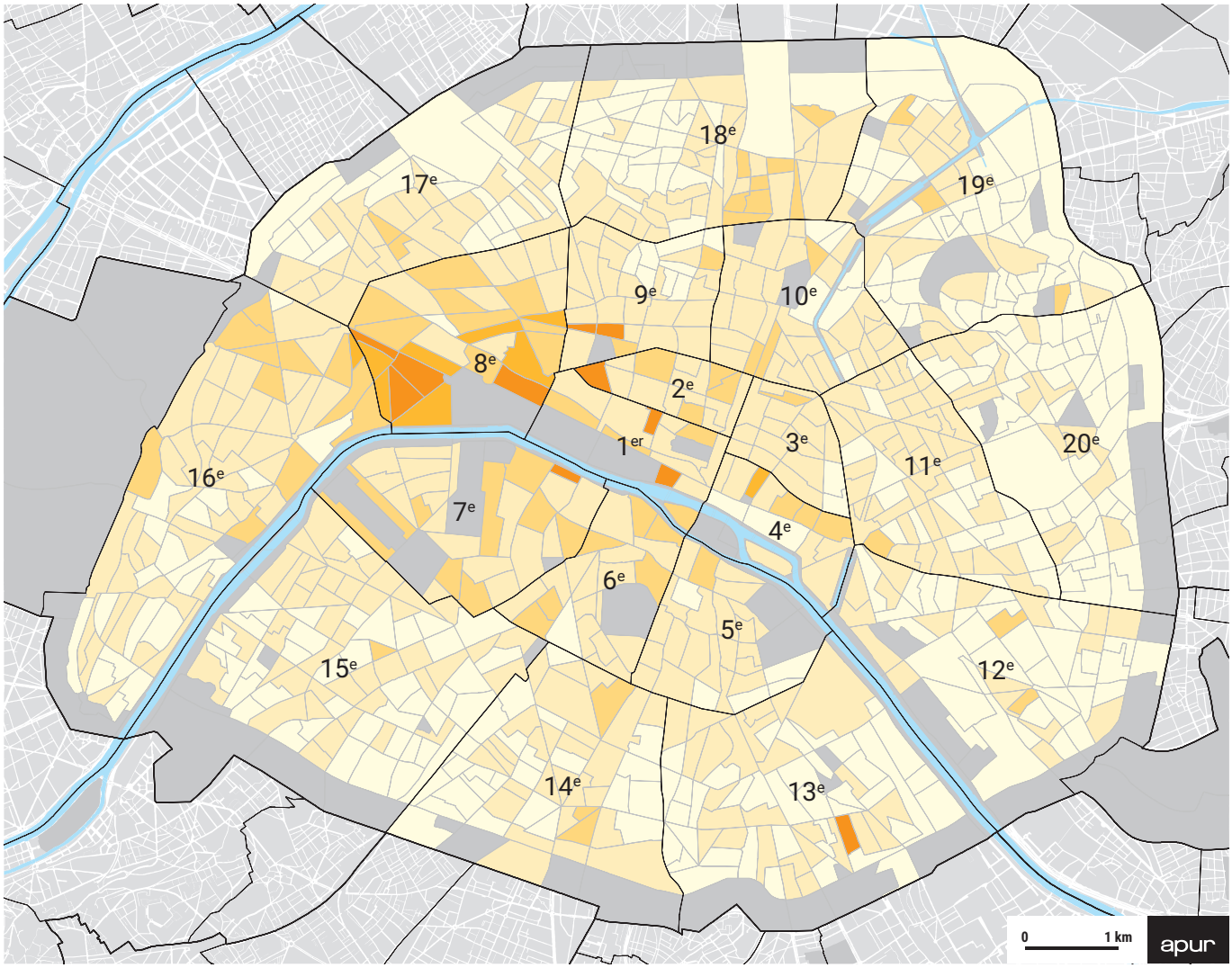


LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS À PARIS

Source : Base LOVAC, DHUP 2020

1 200

logements durablement vacants dans le 8e, soit 4 % des logements de l'arrondissement



PART DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS D'APRÈS LOVAC

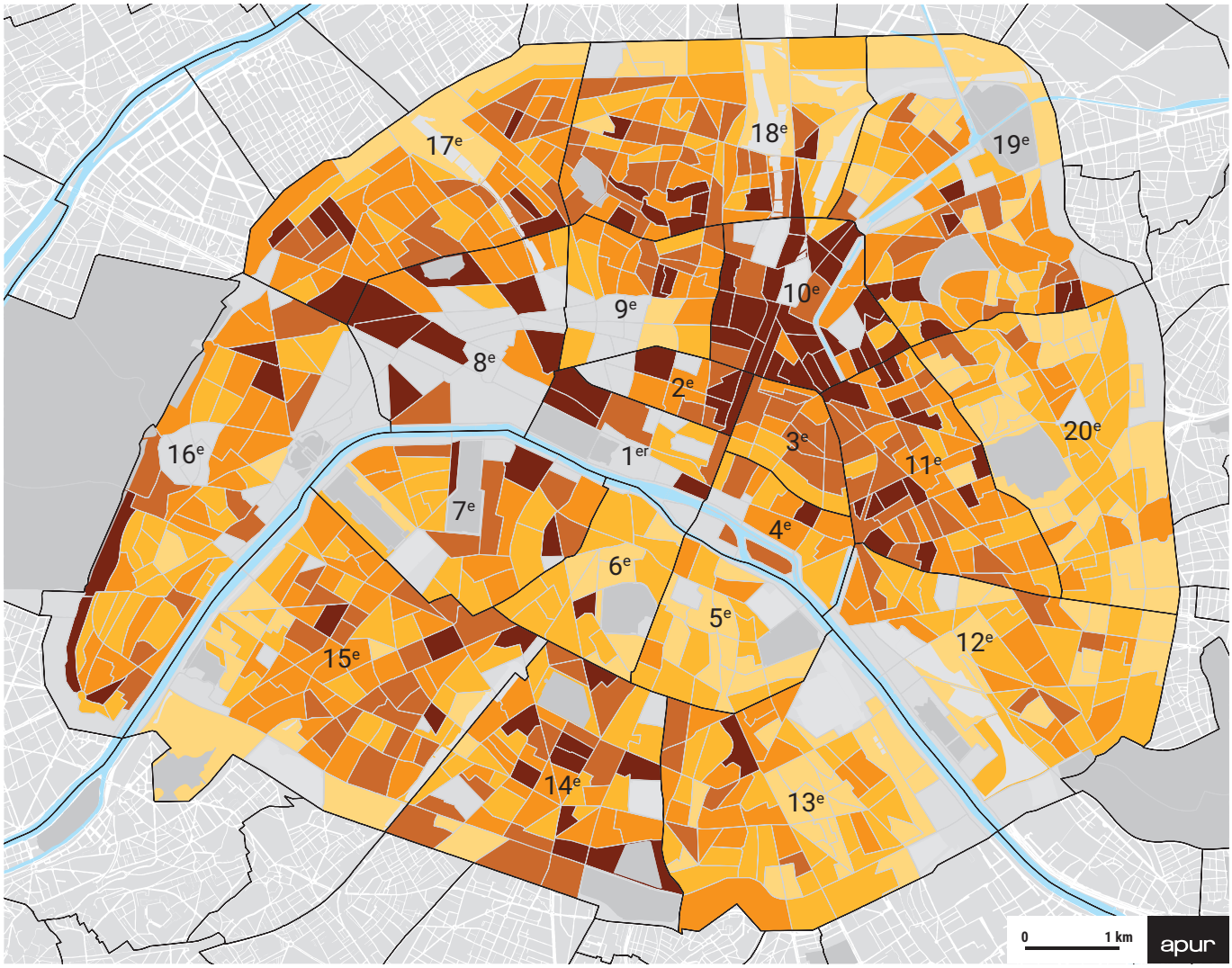
Part des logements durablement vacants sur le nombre total de logements par IRIS

- 1 % et moins
- De 1 à 2,5 %
- De 2,5 à 5 %
- De 5 à 7,5 %
- Plus de 7,5 %
- IRIS sans logement vacant

Moyenne Paris = 1,3 % des logements parisiens sont vacants depuis plus de 2 ans

Source : Base LOVAC, DHUP 2020, DGI 2019

Une vacance de longue durée qui concerne tout Paris, avec une concentration plus particulière dans Paris Centre, les 6e, 7e et 8e arrondissements.



PART DES LOGEMENTS VACANTS (LONGUE DURÉE ET VACANCE FRICTIONNELLE) D'APRÈS LE RECENSEMENT

Part des logements vacants dans le total des logements par IRIS

- Moins de 5 %
- De 5 à 7,5 %
- De 7,5 à 10 %
- De 10 à 12,5 %
- Plus de 12,5 %

Moyenne Paris = 8,5 %

Les IRIS non significatifs, les emprises des principaux espaces verts et équipements apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018

Certains quartiers, comme Bastille et Parmentier dans le 11e arrondissement, ainsi que le quartier de Denfert-Rochereau dans le 14e arrondissement, semblent en revanche affectés par une vacance plus frictionnelle que structurelle.

2. Quelle concentration au sein des parcelles ?

Peu de parcelles avec une majorité de logements durablement vacants

11 197

parcelles comportant au moins 1 logement durablement vacant

Le traitement des données a été en partie réalisé à la parcelle, une parcelle correspondant généralement à un immeuble (une adresse), pouvant regrouper un ou plusieurs bâtiments. **À Paris, 70 % des parcelles concernées par la vacance n'accueillent qu'un seul logement durablement vacant.**
Toutefois, 10 796 logements durablement vacants se trouvent sur des parcelles qui comptent plusieurs logements durablement vacants, soit 3 345 parcelles sur les 11 197 parcelles de logements durablement vacants. En proportion, cela signifie que 58 % des logements durablement vacants se trouvent sur 30 % des parcelles concernées par la vacance.

Parmi les 3 345 parcelles concernées par plusieurs logements durablement vacants, 91 seulement comptent plus de 10 logements durablement vacants. Ces 91 parcelles accueillent 1 587 logements durablement vacants. Parmi ces 91 parcelles, 13 sont dans le périmètre de Paris Centre, 12 dans le 8e arrondissement et 9 dans le 13e arrondissement. Il faut cependant noter qu'un nombre élevé de logements durablement vacants dans une même parcelle ne signifie pas nécessairement que l'ensemble (ni même la majorité) des logements de la parcelle sont durablement vacants. Certaines parcelles rassemblent un nombre élevé de logements (immeubles de grande hauteur, vastes parcelles avec plusieurs bâtiments, etc.), d'où l'intérêt de regarder aussi la proportion de logements vacants par parcelle, et pas seulement le nombre.

À cet égard, **243 parcelles comptent plus de 80 % de logements durablement vacants**. Elles regroupent 809 logements durablement vacants au total. Ces parcelles sont elles aussi surreprésentées dans le 8e arrondissement (15 % des parcelles et 13 % des logements, 36 parcelles et 104 logements) et le 16e arrondissement (9 % des parcelles et 4 % des logements, dont plusieurs hôtels particuliers, soit 22 parcelles et 34 logements).

Les raisons de la forte proportion de logements durablement vacants à l'échelle d'une même parcelle sont multiples. Quelques biens, assez peu nombreux, sont laissés entièrement vides, souvent dans l'attente d'un projet de vente ou de construction.
Dans d'autres cas, **la forte proportion de logements vacants sur une même parcelle, s'explique par la présence d'activités économiques sur la parcelle**. La très grande majorité des 243 parcelles avec au moins 80 % de logements durablement vacants comptent moins de 5 logements (194 parcelles sur 243). La moitié (123 parcelles sur 243) a une dominante d'activité[11], 90 parcelles seulement ont une dominante d'habitation[12] et 30 sont mixtes (c'est-à-dire sans dominante entre surfaces d'activité et surfaces d'habitation).

11 – Plus de 70 % de la surface de la parcelle est affectée à l'activité économique (exploitation Apur du fichier foncier).
12 – Plus de 70 % de la surface de la parcelle est affectée à l'habitation (exploitation Apur du fichier foncier).

28 parcelles parmi les 243 ne comportent que des immeubles dédiés à l'habitation[13]. Elles regroupent 303 logements durablement vacants au total. Ce sont des parcelles qui pourraient, *a priori*, faire l'objet d'une intervention publique (par exemple, une préemption ou une intégration à la liste des emplacements réservés du PLU) visant à développer le parc de logements sociaux afin d'atteindre l'objectif fixé par la loi SRU.

13 – Ces parcelles comportent au maximum 2 locaux commerciaux et au minimum 2 logements (exploitation Apur du fichier foncier).

Synthèse

Lorsqu'on regarde la concentration des logements durablement vacants à l'échelle de la parcelle, le constat qui ressort est celui d'une vacance de longue durée assez dispersée.

70 % des parcelles concernées par la vacance n'accueillent qu'un seul logement durablement vacant. Seuls 809 logements durablement vacants sont concentrés sur des parcelles comptant plus de 80 % de vacance. Ces situations de concentration, assez rares, concernent surtout de petites parcelles (moins de 5 logements) ou des parcelles mixtes, avec une forte proportion d'activités économiques.

Cette dispersion de la vacance rend plus difficiles les interventions publiques à l'échelle de la parcelle.

NOMBRE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS PAR PARCELLE

	Nombre de logements durablement vacants concernés	% dans le total des logements durablement vacants	Nombre de parcelles concernées	% dans le total des parcelles concernées
1 logement	7 852	42,1 %	7 852	70,1 %
2 à 3	5 905	31,7 %	2 625	23,4 %
4 à 5	1 827	9,8 %	425	3,8 %
6 à 10	1 477	7,9 %	204	1,8 %
Plus de 10	1 587	8,5 %	91	0,8 %
Total des logements durablement vacants	**18 648**	**100 %**	**11 197**	**100 %**

Source : LOVAC 2020 et DGFIP 2020

Note de lecture : 5 905 logements durablement vacants (soit 31,7 % du total des logements durablement vacants) se trouvent sur une parcelle qui comprend 2 ou 3 logements durablement vacants. Ces 5 905 logements se situent au total sur 2 625 parcelles, qui constituent 23,4 % des parcelles de logements durablement vacants à Paris.

CONCENTRATION DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS PAR PARCELLE

Part des logements vacants dans la parcelle	Nombre de logements durablement vacants	% dans le total des logements durablement vacants	Nombre de parcelles concernées	% dans le total des parcelles concernées
Moins de 20 %	14 409	77,3 %	10 077	90,0 %
De 20 % à moins de 40 %	2 003	10,7 %	637	5,7 %
De 40 % à moins de 60 %	917	4,9 %	159	1,4 %
De 60 % à moins de 80 %	497	2,7 %	77	0,7 %
80 % ou plus	809	4,3 %	243	2,2 %
Non renseigné	13	0,1 %	4	0,0 %
Total	**18 648**	**100 %**	**11 197**	**100 %**

Source : LOVAC 2020 et DGFIP 2020

Note de lecture : 809 logements durablement vacants se trouvent sur des parcelles qui comptent 80 % (ou plus) de logements vacants, soit 4,3 % de l'ensemble des logements durablement vacants identifiés dans Paris en 2020. Ces 809 logements sont situés sur 243 parcelles (soit 2,2 % de l'ensemble des parcelles accueillant un ou des logements vacants).

3. Quelles caractéristiques ?

Des logements durablement vacants anciens, de petite taille et de faible niveau de confort

Les logements durablement vacants identifiés dans LOVAC sont le plus souvent des **logements de petite taille**. Les logements d'une seule pièce sont sur-représentés par rapport à leur poids dans l'ensemble du parc de logements parisiens : ils représentent 43 % des logements durablement vacants contre 23 % de l'ensemble des logements parisiens.

La petite taille des logements durablement vacants est confirmée par les **données de surface**. La surface moyenne des logements durablement vacants est de 49 m² (médiane 32 m²), à comparer à la surface moyenne des résidences principales à Paris qui est de 59 m² selon l'Enquête Nationale Logement (2013).

44 % des logements durablement vacants, soit 8 211 logements, ont une surface inférieure à 30 m² tandis que les logements de moins de 30 m² représentent 23 % des résidences principales parisiennes selon le Recensement 2018.

3 % des logements durablement vacants (552 logements) ont une surface inférieure à 9 m², qui correspond à la surface d'habitabilité minimale légale[14]. À titre de comparaison, moins de 1 % des logements parisiens ont une surface inférieure à 9 m², selon les données de la DGFIP.

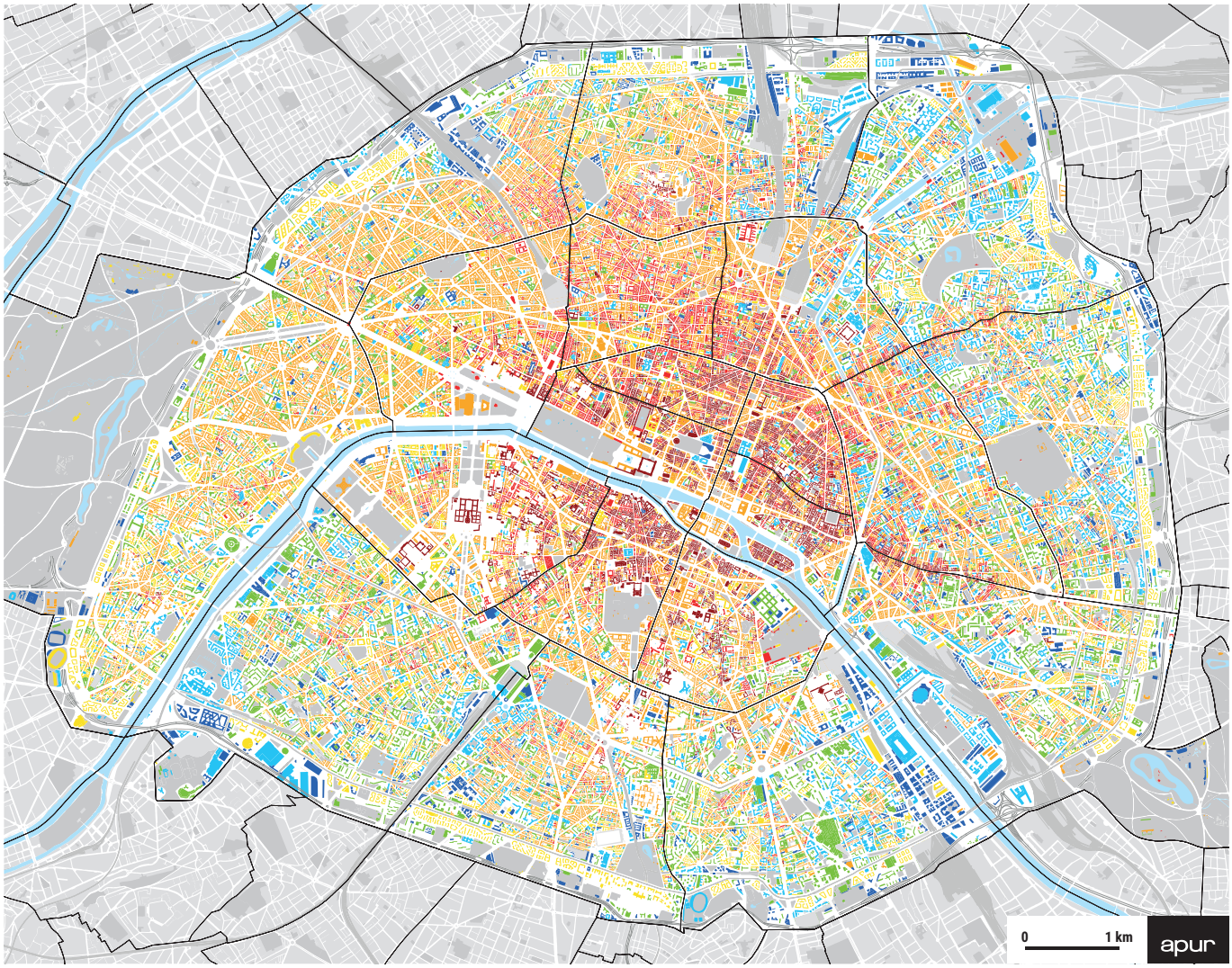
NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS VACANTS À PARIS

	Nombre de logements durablement vacants	% dans les logements durablement vacants	% dans l'ensemble des logements
T1	8 102	43,4 %	23,0 %
T2	5 833	31,3 %	31,6 %
T3	2 485	13,3 %	23,5 %
T4	1 121	6,0 %	12,9 %
T5 ou plus	1 107	5,9 %	9,1 %
Total	**18 648**	**100 %**	**100 %**

Source : LOVAC 2020 et Insee, recensement 2017

Note de lecture : les logements de type T1 représentent 43,4 % des logements durablement vacants (8 102 logements) et 23,0 % de l'ensemble des logements parisiens.

14 – Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, article 4 « Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. ».



DATATION DU BÂTI

Période de construction

- Avant 1800
- 1800 - 1850
- 1850 - 1914
- 1914 - 1939
- 1939 - 1975
- 1975 - 2000
- Après 2000
- Non renseigné

Source : Apur - 2020

Les logements durablement vacants sont majoritairement anciens.
70 % ont été construits avant 1914, contre 51 % pour l'ensemble du parc parisien.

Les logements durablement vacants sont majoritairement anciens. 70 % ont été construits avant 1914, contre 51 % pour l'ensemble du parc parisien.

Par ailleurs, **les logements « sans confort » sont surreprésentés parmi les logements durablement vacants**. L'absence d'éléments de confort de base (absence de baignoire ou douche et/ou de WC) dans le logement concerne surtout les logements anciens et explique probablement en partie pourquoi ces logements ont été laissés vides par leur propriétaire. **Au total, 6571 logements sont dépourvus de confort, soit plus du tiers des logements durablement vacants (35,2 %).** À titre de comparaison, moins de 3 % des résidences principales à Paris sont dépourvues de confort (d'après l'Enquête Nationale Logement 2013).
L'inconfort est cependant probablement surestimé dans le fichier LOVAC du fait d'une mauvaise actualisation des informations concernant la présence effective de baignoire ou douche et de WC. Une éventuelle actualisation est normalement fondée sur les déclarations fiscales des propriétaires de logements qui réalisent des travaux, mais ceux-ci ne font pas toujours remonter l'information.
Les logements « sans confort » sont généralement des logements anciens de petite taille : 83 % des logements durablement vacants sans confort (5446 logements sur 6571) datent d'avant 1914 et 47 % ont une surface inférieure à 20 m² (contre 12 % pour les logements vacants avec confort). Les logements durablement vacants sans confort sont également plus concernés par la vacance de très longue durée (plus de 5 ans) : 48 % des logements durablement vacants « sans confort » sont vacants depuis plus de 5 ans contre « seulement » 38 % des logements « confortables ».
Ainsi, compte tenu, d'une part, de la valeur locative des biens à Paris et d'autre part, des caractéristiques des logements durablement vacants, les situations de vacance de longue durée à Paris s'expliquent notamment par la plus fréquente mauvaise qualité des logements concernés (très petite surface, absence de confort ou dégradation), ce qui rend leur occupation difficile.

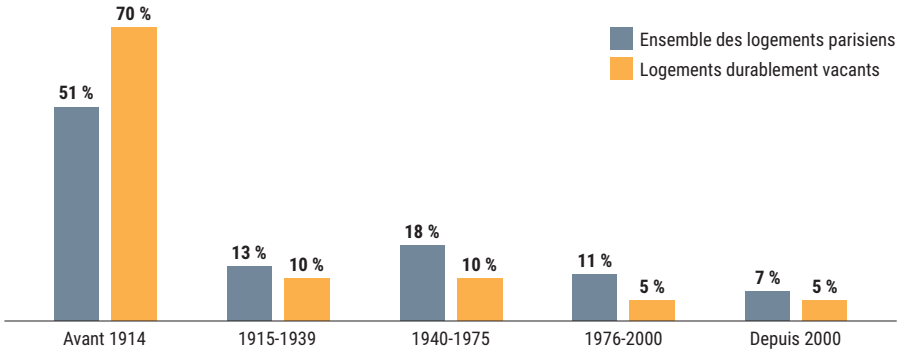
Synthèse

L'analyse des caractéristiques des logements durablement vacants fait ressortir plusieurs éléments-clés : ce sont des logements souvent anciens, de petite taille, et sans confort. Ainsi, 44 % ont une surface inférieure à 30 m², 70 % ont été construits il y a plus de 100 ans, et 35 % sont dépourvus d'éléments de confort sanitaire (absence de salle de bains et/ou de WC). À partir de ces caractéristiques, on peut formuler l'hypothèse que certains de ces logements sont laissés vides du fait de leur mauvaise qualité, qui rend leur occupation difficile.

35 %

de logements vacants sont sans confort sanitaire

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS



Source : LOVAC 2020, DGFIP 2020, Traitement de données Apur

Note de lecture : 51 % des logements parisiens sont situés dans des immeubles construits avant 1914, et 70 % des logements durablement vacants sont situés dans ce même type d'immeuble.

14 – Apur, *Prévention de la dégradation du bâti à Paris Résultats* (2021) https://www.apur.org/fr/nos-travaux/prevention-degradation-bati-paris-resultats-2021. Il est à noter que le fichier LOVAC a été utilisé pour l'identification d'immeubles potentiellement dégradés, la forte concentration de logements vacants à l'échelle de la parcelle étant un indicateur de fragilité.

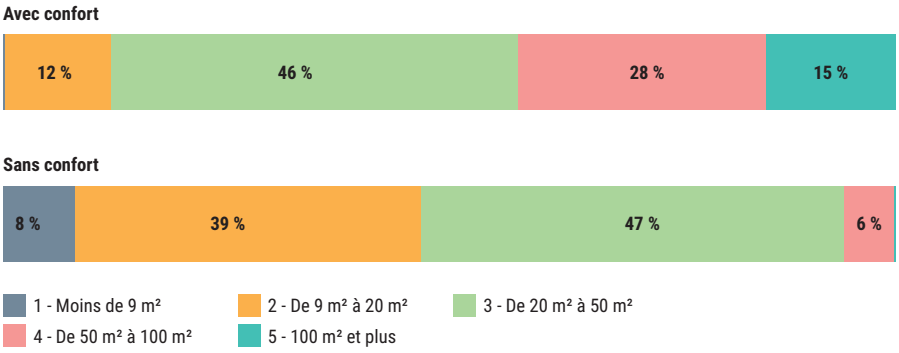
NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

	Nombre de logements durablement vacants	% vertical de logements durablement vacants
Logements avec confort	12 077	64,8 %
Logements sans confort (absence de salle de bains et/ou de WC)	6 571	35,2 %
Total	**18 648**	**100 %**

Source : LOVAC 2020

Note de lecture : 6 571 logements, soit 35,2 % des logements durablement vacants, sont des logements sans confort (absence de baignoire ou douche, et/ou de WC).

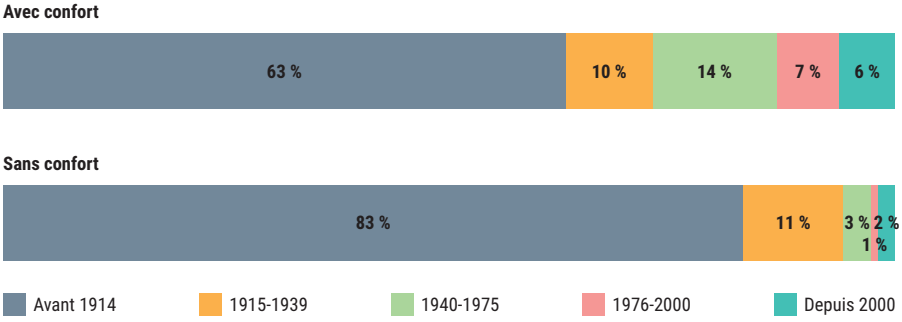
SURFACE DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS ET NIVEAUX DE CONFORT



Source : LOVAC 2020, Traitement de données Apur

Note de lecture : les logement de 9 m² à moins de 20 m² représentent 12 % des logements durablement vacants « confortables » et 39 % des logements durablement vacants « sans confort », c'est-à-dire des logements dans lesquels il manque une salle de bains et/ou les WC.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS ET NIVEAUX DE CONFORT



Source : LOVAC 2020, Traitement de données Apur

Note de lecture : les logements construits avant 1914 représentent 63 % des logements durablement vacants « confortables » et 83 % des logements durablement vacants « sans confort », c'est-à-dire des logements dans lesquels il manque une salle de bains et/ou les WC.

4. Depuis combien de temps sont-ils vacants ?

Plus de 40 % des logements durablement vacants le sont depuis plus de 5 ans

Les 18 648 logements recensés dans le fichier LOVAC et présentés dans cette étude sont vacants depuis au moins 2 ans. Parmi eux, la majorité de ces logements sont vacants depuis moins de 5 ans (58,5 % soit 10 901 logements). 30,4 % sont vacants depuis 5 à 10 ans (5 669 logements), 9,4 % (1 751) depuis 10 à 20 ans et **1,8 %, soit 327 logements, sont vacants depuis plus de 20 ans**.

Parmi les 327 logements vacants depuis plus de 20 ans, 46 sont situés dans Paris Centre (14 %) et 32 dans le 9e arrondissement (10 %). Ces deux arrondissements concentrent ainsi près du quart (24 %) des logements vacants depuis plus de 20 ans, alors qu'ils n'abritent que 13 % de tous les logements durablement vacants de la capitale.

Parmi les logements vacants depuis moins de 5 ans (et plus de 2 ans), 42 % sont des studios, 32 % des T2, 14 % des T3 et 12 % des T4 et plus. Il ne semble pas y avoir de lien fort entre l'ancienneté de la vacance et la taille des logements, même si la part des petits logements est légèrement plus importante encore quand la vacance est installée depuis longtemps (plus de 45 %).

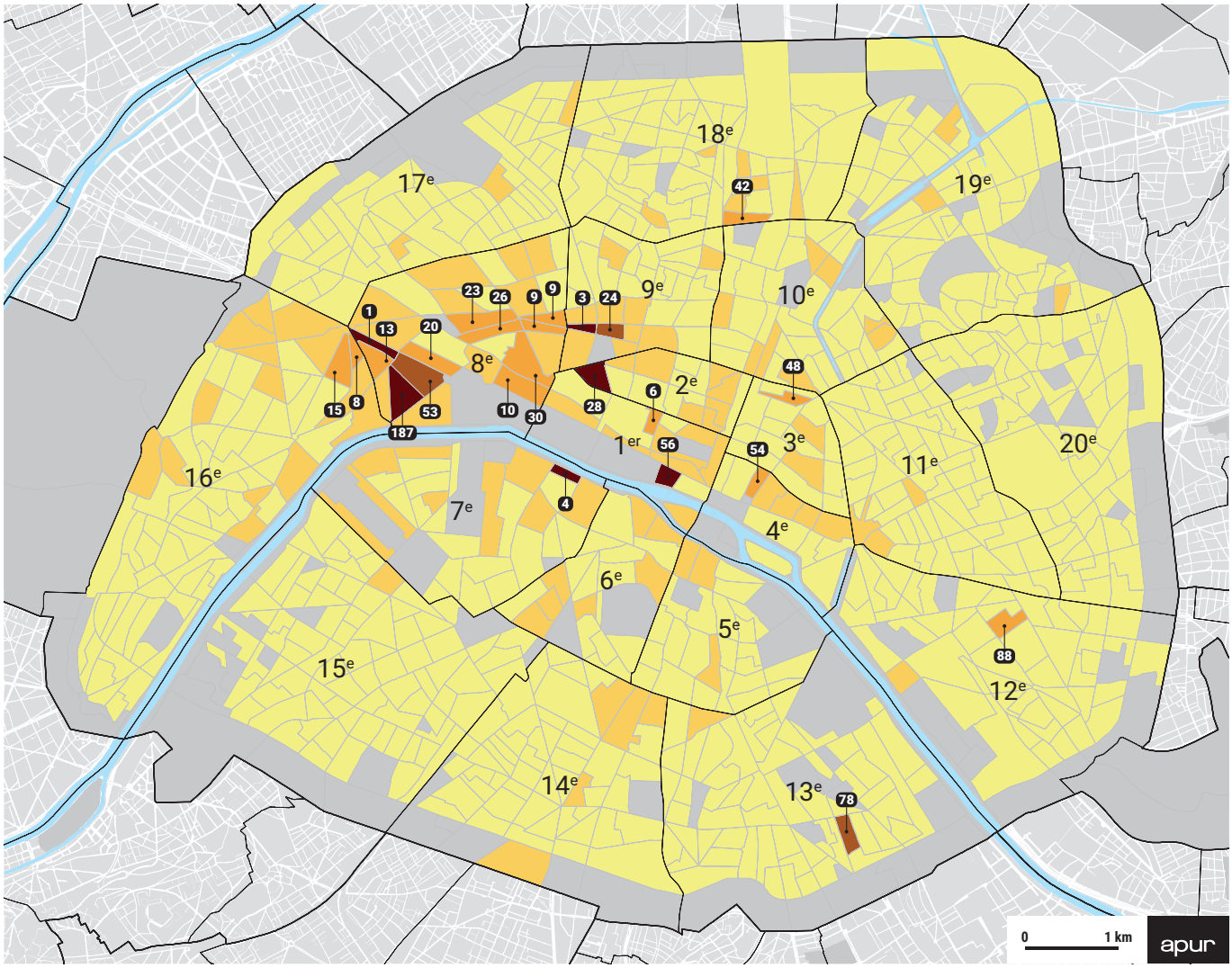
En revanche, la vacance de très longue durée peut être liée à l'absence d'éléments de confort (baignoire ou douche et/ou de WC) dans le logement : 16 % des logements durablement vacants « sans confort » sont vacants depuis plus de 10 ans (5 532 logements), soit le double du pourcentage que représentent les logements (8 %, 11 038 logements) vacants depuis plus de 10 ans parmi les logements durablement vacants « confortables ».

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE

	Nombre de logements durablement vacants	% de logements durablement vacants
1 – Plus de 20 ans (avant 2001)	327	1,8 %
2 – Entre 20 et 10 ans (2001 à 2010)	1 751	9,4 %
3 – Entre 10 ans et 5 ans (2011 à 2015)	5 669	30,4 %
4 – Entre 5 et 2 ans (2016 à 2018)	10 901	58,5 %
Total	**18 648**	**100 %**

Source : LOVAC 2020

Note de lecture : les logements vacants depuis plus de 20 ans représentent 1,8 % des logements durablement vacants (327 logements).



LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS DE 5 ANS À PARIS EN 2020

Part des logements vacants depuis plus de 5 ans sur le nombre de logements DGFiP à l'IRIS

- 1 % et moins
- De 1 à 2,5 %
- De 2,5 à 5 %
- De 5 à 7,5 %
- Plus de 7,5 %
- IRIS sans logement durablement vacant
- 15 Nombre de logements vacants depuis plus de 5 ans

Moyenne Paris = 0,5 % des logements parisiens sont vacants depuis plus de 5 ans

Source : Base LOVAC, DHUP 2020, DGFiP 2019

La carte fait apparaître un lien entre activité et vacance, à plusieurs échelles : les quartiers d'activité (en premier lieu le 8e arrondissement) ainsi que les parcelles mixtes ou à dominante d'activité.

Plus largement, 48 % des logements durablement vacants sans confort sont vacants depuis plus de 5 ans, contre seulement 38 % pour ceux qui disposent d'éléments de confort.

En ce qui concerne les changements de propriétaires, seuls 6 % des logements durablement vacants ont fait l'objet d'une mutation récente (en 2019 ou en 2020), soit 1 209 logements qui étaient déjà vacants et qui sont toujours durablement vacants malgré le changement de propriétaire. Près de la moitié des logements durablement vacants (8 753, 47 %) appartiennent au même propriétaire depuis plus de 10 ans.

Synthèse

Les 18 648 logements vacants depuis plus de 2 ans ne restent pas tous vides pendant la même durée. Si seuls 327 logements (1,8 %) sont vacants depuis plus de 20 ans, on compte tout de même 7 747 logements vacants depuis plus de 5 ans (41,5 %). Il existe un lien entre durée de la vacance et niveau de confort des logements, les logements vacants sur une plus longue durée étant plus souvent des logements sans confort.

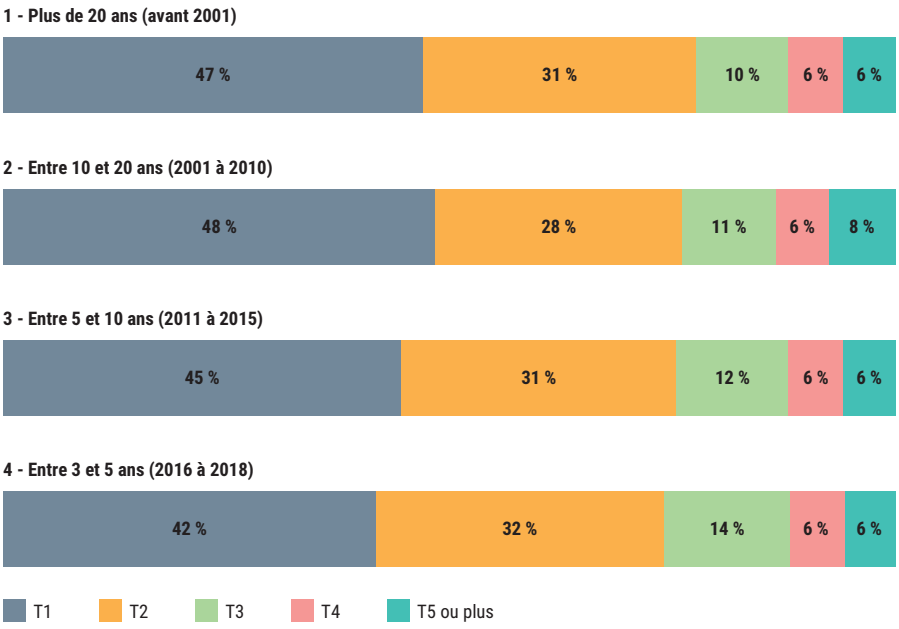
DATE DE MUTATION DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

	Nombre de logements durablement vacants	% vertical de logements durablement vacants
1 — Plus de 20 ans (avant 2001)	4 127	22,1 %
2 — Entre 10 et 20 ans (2001 à 2010)	4 626	24,8 %
3 — Entre 5 et 10 ans (2011 à 2015)	3 558	19,1 %
4 — Entre 3 et 5 ans (2016 à 2018)	3 462	18,6 %
5 — 2 ans et moins (2019 et 2020)	1 209	6,5 %
6 — NR	1 666	8,9 %
Total	**18 648**	**100 %**

Source : LOVAC 2020

Note de lecture : les logements durablement vacants qui ont fait l'objet d'une mutation il y a plus de 20 ans, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas changé de propriétaire depuis au moins 20 ans, représentent 22,1 % des logements durablement vacants (4 127 logements).

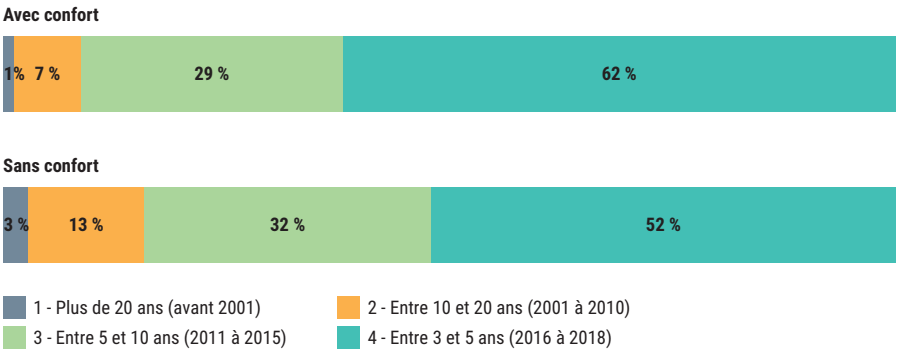
ANCIENNETÉ DE LA VACANCE SELON LE NOMBRE DE PIÈCE DES LOGEMENTS



Source : LOVAC 2020

Note de lecture : les logements de type T1 représentent 47 % des logements vacants depuis plus de 20 ans.

ANCIENNETÉ DE LA VACANCE SELON LE NIVEAU DE CONFORT

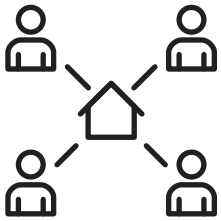


Source : LOVAC 2020

Note de lecture : les logements vacants depuis plus de 20 ans représentent 1 % des logements durablement vacants avec confort et 3 % des logements durablement vacants sans confort, c'est-à-dire des logements dans lesquels il manque une salle de bains et/ou les WC.

5. Qui sont les propriétaires ?

Une forte présence de personnes morales privées parmi les propriétaires de logements durablement vacants



79 %

des logements durablement vacants sont en copropriété.

Une part prépondérante de situation de copropriété

Pour mieux identifier les profils des propriétaires et les enjeux de remise sur le marché des logements durablement vacants propres à chaque groupe de propriétaires, il est possible de distinguer les parcelles en monopropriété des parcelles en copropriété.

Les logements vacants sont plus souvent en situation de copropriété que la moyenne parisienne. 87 % des parcelles comportant au moins un logement durablement vacant sont des **copropriétés** (9 725 parcelles, 14 691 logements) et 13 % des 11 197 parcelles du fichier LOVAC sont des **monopropriétés** (1 472 parcelles, 3 957 logements) alors qu'à Paris, 68 % de l'ensemble des parcelles bâties sont des copropriétés et 32 % des monopropriétés.

Ces parcelles en monopropriété regroupent cependant 21 % des 18 648 logements durablement vacants de Paris, soit 3 957 logements. À titre de comparaison, les parcelles en monopropriété concentrent 24 % des logements de la capitale.

TYPE DE PROPRIÉTÉ DES PARCELLES DE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

	Nombre de parcelles	Part des parcelles	Nombre de logements concernés	Part des logements
Copropriété	9 725	86,9 %	14 691	78,8 %
Monopropriété	1 472	13,1 %	3 957	21,2 %
Total	**11 197**	**100 %**	**18 648**	**100 %**

Source : LOVAC 2020, DGFIP 2020 et traitements Apur

Note de lecture : les parcelles en copropriété représentent 86,9 % des parcelles de logements durablement vacants (9 725 parcelles et 14 691 logements concernés).

Une sur-représentation des personnes morales privées parmi les monopropriétaires

Parmi les logements durablement vacants situés sur des parcelles en monopropriété :
• 68 % appartiennent à des personnes morales privées,
• 8 % à des personnes morales publiques,
• 21 % à des personnes physiques.

Que ce soit concernant des parcelles en monopropriété, ou des logements au sein d'une copropriété, on distingue 3 types de propriétaires :

- Les personnes physiques, c'est-à-dire des particuliers, propriétaires en leur nom ;
- Les personnes morales privées, par exemple des entreprises ou des associations ;
- Les personnes morales publiques, par exemple l'État ou les collectivités territoriales.

Parmi les 1 472 parcelles en monopropriété, les personnes morales privées sont fortement représentées : 64 % des parcelles et 68 % des logements durablement vacants situés sur des monopropriétés (947 parcelles et 2 693 logements). À titre de comparaison, à l'échelle de Paris, les personnes morales privées détiennent un peu moins de 60 % des logements en monopropriété[15].

En ce qui concerne les 947 parcelles de logements durablement vacants en monopropriété possédées par des personnes morales privées, les propriétaires sont principalement des sociétés civiles immobilières (SCI), un type de structure légale permettant l'achat et l'acquisition d'un bien immobilier par au moins 2 personnes. Par exemple, les SCI familiales permettent aux membres d'une même famille d'être propriétaires d'un ou plusieurs biens immobiliers ensemble, dans un but non commercial. Une partie des propriétaires qui ont le statut de personnes morales privées sont donc à rapprocher des personnes physiques, tandis que, d'autre part, certains propriétaires avec le statut de personnes morales privées sont de grandes entreprises du secteur de l'immobilier notamment (voir 5.4).

Les personnes morales publiques détiennent 7 % des parcelles en monopropriété et 8 % des logements durablement vacants (102 parcelles et 315 logements vacants).

Il s'agit principalement de logements appartenant à la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP, 35 logements en monopropriété), la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA, 33 logements), ou encore la société publique locale (SPL) Paris & Métropole Aménagement (15 logements). Dans ces cas-là, la vacance s'explique par la réalisation de projets de travaux ou de vente qui nécessitent de vider entièrement un immeuble, par exemple dans les quartiers du NPNRU, les secteurs d'aménagement (ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul par exemple) ou encore les opérations de traitement de l'habitat indigne menées par la SOREQA (cf. dernière partie de l'étude).

Enfin, les personnes physiques détiennent 27 % des parcelles en monopropriété et 21 % des logements (397 parcelles et 833 logements durablement vacants). De manière générale, à Paris, la part des personnes physiques monopropriétaires diminue au profit de la copropriété. Les personnes physiques étaient jusque dans les années 1920 les principaux intervenants en matière de construction et possèdent encore aujourd'hui une part importante de patrimoine. À titre de comparaison, les personnes physiques détiennent environ 17 % des logements en monopropriété à Paris, soit une proportion proche de celle des logements durablement vacants en monopropriété.

15 – Apur, *Les propriétaires d'immeubles entiers à Paris – bilan du PLH*, 24 juillet 2013.

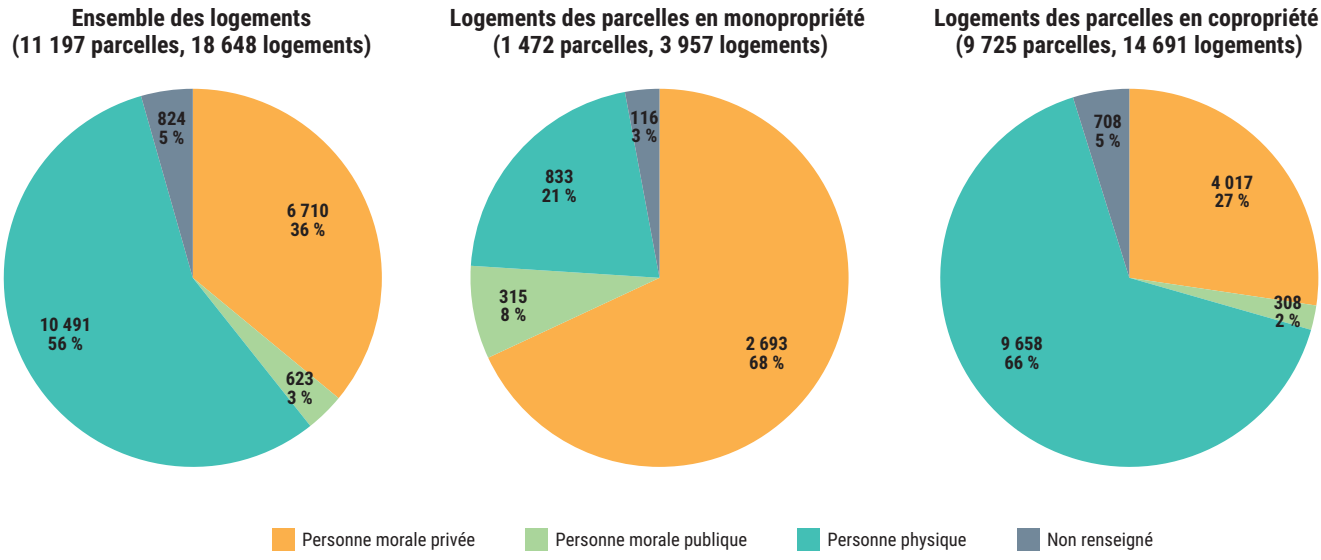
DÉTAIL DE LA RÉPARTITION PAR PROPRIÉTAIRE DES PARCELLES EN MONOPROPRIÉTÉ

	Parcelles	Part des parcelles	Logements vacants concernés	Part des logements vacants
Personne morale privée	**947**	**64 %**	**2 693**	**68 %**
Association, organisme caritatif, fondation	26	2 %	58	1 %
Diocèse, congrégation, association religieuse	14	1 %	30	1 %
Assurance	47	3 %	105	3 %
Autre organisme financier	26	2 %	171	4 %
Banque	23	2 %	45	1 %
Caisse de retraite, assurance vieillesse, de prévoyance	39	3 %	70	2 %
Mutuelle	11	1 %	25	1 %
Coopérative, Syndicat professionnel, parti politique	1	0 %	1	0 %
Entrepôt, garage, hôtel	6	0 %	25	0 %
Société industrielle ou commerciale	23	2 %	70	2 %
Organisme de promotion immobilière et placement immobilier (sauf SCI)	300	20 %	936	24 %
Société Civile Immobilière (SCI)	431	29 %	1 157	29 %
Personne morale publique	**102**	**7 %**	**315**	**8 %**
Ambassade, état étranger, institution internationale	3	0 %	11	0 %
EDF, SNCF, RFF, RATP, IDFM	4	0 %	9	0 %
État, Collectivité Publique liée à l'État, Enseignement	16	1 %	47	1 %
Organisme HLM, Hébergement social	53	4 %	160	4 %
Organisme social (SECU, ASSEDIC, URSAFF, etc.)	17	1 %	29	1 %
Région	1	0 %	1	0 %
Société d'aménagement lié à la Ville de Paris	6	0 %	53	1 %
Ville et Département de Paris	2	0 %	5	0 %
Personne physique	**397**	**27 %**	**833**	**21 %**
Non renseigné	**26**	**2 %**	**116**	**3 %**
Total général	**1 472**	**100 %**	**3 957**	**100 %**

Source : LOVAC 2020, DGFIP 2020 et traitements Apur

Note de lecture : les parcelles en copropriété représentent 86,9 % des parcelles de logements durablement vacants (9 725 parcelles et 14 691 logements concernés).

TYPE DE PROPRIÉTAIRE DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS



Sources : LOVAC 2020, DGFIP 2020 et traitements Apur

Les personnes physiques sont majoritaires mais moins représentées parmi les propriétaires de logements durablement vacants qu'au sein de l'ensemble du parc de logement.

56 % des logements vacants sont détenus par des personnes physiques

Si l'on considère l'ensemble des logements durablement vacants, qu'ils fassent partie d'une monopropriété ou d'une copropriété, ils sont en majorité la propriété de personnes physiques.

Les **personnes physiques** jouent un rôle essentiel à Paris, à la fois comme propriétaires occupants (35 %) et comme bailleurs (39 %), où elles représentent près de 75 % des propriétaires de résidences principales[16]. Elles sont en revanche un peu moins représentées parmi les propriétaires des logements durablement vacants, même si elles restent majoritaires. Les personnes physiques possèdent en effet 56 % des logements durablement vacants (10 491 des 18 648 logements durablement vacants).

Les personnes physiques possèdent généralement des petits logements durablement vacants. 60 % des logements T1 sont ainsi détenus par des personnes physiques et 31 % pour les personnes morales privées. Ce ratio s'inverse pour les très grands logements, avec 29 % de T5 et plus détenus par des personnes physiques et 61 % par des personnes morales privées.

Des multi-propriétaires de logements vacants

13 652 propriétaires différents sont identifiés dans le fichier LOVAC en 2020 à Paris (pour 18 648 logements durablement vacants au total).

La très grande majorité des propriétaires de logements durablement vacants n'en possèdent qu'un seul (88 %, soit 11 656 propriétaires d'un seul logement).

On compte ensuite 1 601 propriétaires qui possèdent plus d'un logement durablement vacant (6 992 logements sont concernés). L'écart entre la proportion de multipropriétaires (12 % des propriétaires) et la proportion de logements qu'ils possèdent (35 % des logements durablement vacants) souligne la concentration de logements durablement vacants dans les mains de certains propriétaires.

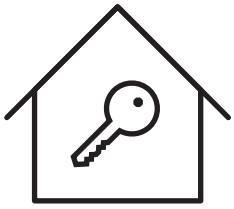
Une analyse au cas par cas permet d'identifier les plus grands propriétaires de logements vacants, ceux qui détiennent 50 logements durablement vacants ou plus d'après le fichier LOVAC 2020.

La société Akelius figure au 1er rang des multi-propriétaires de logements durablement vacants à Paris, devant plusieurs autres acteurs immobiliers spécialisés dont quelques grands investisseurs dits institutionnels (banques ou sociétés d'assurance notamment), qui semblent ré-investir le marché résidentiel parisien depuis quelques années après l'avoir déserté au moment de la crise immobilière des années 1990. Ce mouvement, encore léger, a été conforté par la crise née de la Covid-19 : le logement semble à nouveau perçu comme un « actif » refuge, moins rentable mais plus stable que l'immobilier d'entreprise.

16 – D'après les données de la dernière Enquête Nationale Logement (2013).

• La société Akelius est propriétaire de 139 logements vacants depuis plus de deux ans. C'est le plus grand propriétaire de logements durablement vacants à Paris en 2020. La particularité d'Akelius est par ailleurs de détenir des immeubles entiers de logement (sur les 139 logements durablement vacants détenus par Akelius, 118 sont situés dans des parcelles en monopropriété et seulement 21 en copropriété). Les pratiques de la société suédoise Akelius, détenant plus de 50 000 logements en Europe, ont récemment fait l'objet de plusieurs enquêtes de journalistes et articles autour du mouvement de financiarisation du logement et de ses conséquences défavorables pour les locataires[17]. Elles étaient à l'origine du référendum berlinois organisé en septembre 2021 et qui a conduit les citoyens à se prononcer pour l'expropriation des sociétés immobilières privées détenant plus de 3 000 appartements de la capitale allemande.

• La société GEC 7, société d'assurance et gestion de fonds, est propriétaire de 108 logements vacants. La société



12 %

des propriétaires détiennent 35 % des logements durablement vacants

DÉTAIL DE LA RÉPARTITION PAR PROPRIÉTAIRE DES PARCELLES EN COPROPRIÉTÉ

	Nombre de logements concernés	Part des logements
Personne morale privée	**4 017**	**27 %**
Association, organisme caritatif, fondation	58	0 %
Diocèse, congrégation, association religieuse	137	1 %
Assurance	59	0 %
Autre organisme financier	98	1 %
Banque	13	0 %
Caisse de retraite, assurance vieillesse, de prévoyance	20	0 %
Mutuelle	4	0 %
Coopérative, Syndicat professionnel, parti politique	5	0 %
Entrepôt, garage, hôtel	12	0 %
Société industrielle ou commerciale	156	1 %
Organisme de promotion immobilière et placement immobilier (sauf SCI)	935	6 %
Société Civile Immobilière (SCI)	2 520	17 %
Personne morale publique	**308**	**2 %**
Ambassade, état étranger, institution internationale	5	0 %
Caisse des Dépôts	4	0 %
Commune (Hors Paris)	1	0 %
EDF, SNCF, RFF, RATP, IDFM	4	0 %
État, Collectivité Publique liée à l'État, Enseignement	16	0 %
Organisme HLM, Hébergement social	213	1 %
Organisme social (SECU, ASSEDIC, URSAFF, etc.)	13	0 %
Société d'aménagement lié à la Ville de Paris	50	0 %
Ville et Département de Paris	2	0 %
Personne physique	**9 658**	**66 %**
Copropriété	**585**	**4 %**
Non renseigné	**123**	**1 %**
Total général	**14 691**	**100 %**

Source : LOVAC 2020, DGFIP 2020 et traitements Apur

Note de lecture : les parcelles en copropriété représentent 86,9 % des parcelles de logements durablement vacants (9 725 parcelles et 14 691 logements concernés).

17 – https://www.mediapart.fr/journal/economie/280421/logement-comment-les-grands-investisseurs-prives-ecrasent-les-locataires https://www.lesechos.fr/monde/europe/les-berlinois-votent-pour-lexpropriation-des-grands-promoteurs-immobiliers-1349625

Savills Gestion, entreprise de conseil en immobilier, est propriétaire de 71 logements vacants. Alma patrimoine immobilier et Gecina, grande foncière spécialisée dans l'immobilier de bureaux, sont représentés avec, respectivement, une cinquantaine de logements vacants chacune.

- Allianz, groupe d'assurances et l'un des plus gros gestionnaires d'actifs au monde, est propriétaire de 107 logements durablement vacants. On trouve aussi dans le fichier Groupama Immobilier avec 69 logements vacants.

- In'li est une filiale du groupe Action Logement dédiée au logement intermédiaire. Elle est présente dans le fichier en tant que gestionnaire de 113 logements durablement vacants à Paris en 2020.

- Enfin, la SOREQA (SPL) et 1 001 vies Habitat (ESH) sont deux acteurs de la sphère publique qui détiennent des logements vacants dans l'attente de projets ayant pour but la création de logements sociaux.

Les personnes morales privées sont surreprésentées parmi les propriétaires de plusieurs logements vacants (57 % des logements détenus par plusieurs propriétaires). À l'inverse, les personnes physiques sont surreprésentées parmi les propriétaires d'un seul logement vacant (71 % des logements détenus par un seul propriétaire).

Synthèse

Le fichier LOVAC permet d'identifier les propriétaires de logements durablement vacants, afin notamment de faciliter la prise de contact par les pouvoirs publics, qui peuvent les accompagner pour remettre ces logements sur le marché.
L'analyse des propriétaires fait ressortir une prédominance de parcelles en copropriété. Les propriétaires des logements vacants sont majoritairement des personnes physiques (56 %) ou des personnes morales privées (36 %), parmi lesquelles on compte de nombreuses SCI.
Par ailleurs, 35 % des logements vacants sont possédés par 12 % de multi-propriétaires, qui sont principalement des personnes morales privées.

PRINCIPAUX PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS À PARIS

Nom propriétaire	Nombre de logements
AKELIUS (toutes filiales)	139
IN'LI	113
GEC 7	108
ALLIANZ (toutes filiales)	107
SOCIETE DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS	81
1 001 VIES HABITAT	72
SAVILLS GESTION	71
GROUPAMA IMMOBILIER	69
ALMA PATRIMOINE FRANÇOIS 1er	54
GECINA	50
Total	**864**

Source : LOVAC 2020, traitement Apur 2020

6. Combien de logements concernés par des projets ?

Environ 2 000 logements vacants en raison de la mise en œuvre de projets

Des projets de vente ou de travaux de réhabilitation lourde à l'échelle de l'immeuble peuvent expliquer la vacance de longue durée. Ces projets sont souvent le fait de propriétaires privés mais peuvent aussi être le fait d'aménageurs publics ou de bailleurs sociaux.
Ces situations ont été identifiées par des croisements, à la parcelle, entre le fichier LOVAC et la base de données sur les permis de construire ainsi que celle sur le financement du logement social.

975 logements durablement vacants (5 %) sont situés dans des parcelles sur lesquelles une opération de création de logements sociaux a été financée.
Même quand elle porte sur des immeubles et logements existants, une opération de production de logement social implique souvent des travaux qui ne sont pas réalisables si les logements demeurent occupés, ce qui constitue l'explication la plus probable de la vacance de ces logements.
454 logements durablement vacants appartiennent à un aménageur public. Le premier aménageur identifié est la SOREQA, principal opérateur de la lutte contre l'habitat indigne à Paris. La SOREQA détient 81 logements répartis dans 8 immeubles (1 adresse dans le 13e, 5 adresses dans le 18e, 1 dans le 19e et 1 dans le 20e). Sur les 8 immeubles, 5 sont concernés par une **opération de réhabilitation** (52 logements au total) et 3 sont concernés par une **démolition** (33 logements au total).
15 logements durablement vacants sont situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans le 14e arrondissement et appartiennent à la Société Publique Locale Paris et Métropole Aménagement, aménageur en charge de la reconversion du site.
Enfin, 1 312 logements durablement vacants (7 %) sont situés sur des parcelles concernées par un permis de construire autorisé par la Ville de Paris. L'information parcelle présente dans le fichier LOVAC a été rapprochée de celle présente dans la base de données des permis de construire à Paris (cart@ds) entre 2016 et 2020 (un permis de construire est théoriquement valable pour une durée de 3 ans et renouvelable deux fois un an).
Au total, en additionnant ces 3 situations sans faire de double compte, 2 042 logements durablement vacants sont visés par un projet à court terme : avec un permis de construire autorisé, une

IDENTIFICATION DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS CONCERNÉS PAR UN PROJET EN COURS

	Nombre de logements durablement vacants
Logements vacants avec un projet en cours (total sans double compte)	**2 042**
Programmation de logement social	975
Propriété d'un aménageur public	454
Permis de construire autorisé	1 312
Logements vacants sans projet identifié	**16 606**
Total	**18 648**

Source : LOVAC 2020 et traitement de données Apur

opération publique d'aménagement programmée ou la création de logements sociaux dont le financement est d'ores et déjà sécurisé. Cela représente 11 % des 18 648 logements vacants depuis plus de 2 ans et 7 % des parcelles sur lesquelles sont situés les logements durablement vacants du fichier LOVAC.

Plus de la moitié des logements durablement vacants visés par un projet relève d'initiatives privées. Sur les 2 042 logements concernés par un projet, 1 158 sont concernés par un projet d'initiative privée (présence d'un permis de construire sur la parcelle), soit 57 % des logements durablement vacants visés par un projet (et 6 % du total des logements durablement vacants à Paris). 884 sont concernés par des opérations d'initiative publique (logements détenus par des aménageurs publics ou présence d'une opération de programmation de logement social sur la parcelle), soit 43 % des logements visés par des projets (et 5 % du total des logements durablement vacants à Paris).

C'est à Paris Centre et dans le 8e arrondissement, que la proportion de logements associés à des projets est la plus forte. À l'inverse, dans le 15e et le 16e arrondissement, il y a une plus forte proportion de logements durablement vacants sans projet.

Synthèse

Parmi les 18 648 logements durablement vacants, 2 042 logements (soit 11 %) sont concernés par la mise en œuvre d'un projet, qu'il s'agisse d'un projet d'aménagement public, d'une construction de logements sociaux programmée, ou d'un permis de construire déposé par un acteur privé. Le 8e arrondissement ressort comme particulièrement concerné par les projets (24 % des logements durablement vacants font l'objet d'une opération).

PART DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS CONCERNÉS PAR UN PROJET

	Nombre de logements durablement vacants avec projet identifié	Nombre de logements durablement vacants sans projet identifié	Ratio logements avec projet / ensemble des logements durablement vacants	Ratio logements sans projet / ensemble des logements durablement vacants
Paris Centre	266	1 536	15 %	85 %
5e	46	555	8 %	92 %
6e	48	724	6 %	94 %
7e	106	744	12 %	88 %
8e	282	900	24 %	76 %
9e	41	588	7 %	93 %
10e	115	891	11 %	89 %
11e	105	1 186	8 %	92 %
12e	71	745	9 %	91 %
13e	107	1 015	10 %	90 %
14e	115	904	11 %	89 %
15e	110	1 488	7 %	93 %
16e	76	1 512	5 %	95 %
17e	82	1 012	7 %	93 %
18e	199	1 320	13 %	87 %
19e	161	808	17 %	83 %
20e	112	678	14 %	86 %
Paris	**2 042**	**16 606**	**11 %**	**89 %**

Source : LOVAC 2020, DGFIP 2020 et traitement de données Apur

Note de lecture : dans le 8e arrondissement 282 logements durablement vacants sont concernés par un projet, soit 24 % des logements durablement vacants de l'arrondissement alors que pour tout Paris ce sont en moyenne 11 % des logements durablement vacants qui sont dans cette situation.

CONCLUSION

Connaître les caractéristiques des logements vacants et le profil des propriétaires qui préfèrent laisser un logement vide plutôt que d'exploiter sa valeur locative constitue un enjeu urbain et social dans une ville au marché immobilier aussi tendu que Paris.

L'analyse du fichier LOVAC fait apparaître que 18 600 logements sont durablement vacants à Paris en 2020. Cela correspond à un nombre finalement relativement limité de logements (1,3 % du parc parisien), par comparaison avec la vacance frictionnelle liée à la mobilité des ménages (environ 100 000 logements en 2018), au nombre de résidences secondaires (128 000 logements en 2018) ou bien encore aux locations meublées touristiques (plusieurs dizaines de milliers de logements concernés).

Les cartographies réalisées à partir du fichier LOVAC montrent que les situations de vacance de logement de longue durée se répartissent dans tout Paris, avec une plus forte représentation dans les quartiers du centre et dans le Quartier Central des Affaires. Elles révèlent aussi que ces situations concernent peu d'immeubles entiers et correspondent fréquemment (mais pas uniquement) à des logements de petite taille, souvent sans confort, situés dans des immeubles anciens.

Comme pour l'ensemble du parc de logements, les propriétaires de logements durablement vacants sont majoritairement des personnes physiques. Toutefois les personnes morales privées sont sur-représentées parmi les propriétaires des logements durablement vacants. L'analyse du fichier LOVAC fait aussi apparaître le poids des multi-propriétaires, qui détiennent 35 % des logements durablement vacants.

L'analyse du fichier LOVAC permet de formuler des hypothèses sur les différentes raisons qui peuvent mener un propriétaire à laisser un logement vacant pendant plusieurs années.
D'abord, l'analyse fait ressortir que parmi ces logements, on compte de nombreux logements anciens, petits, et sans éléments de confort. Il y en a même 3 % dont la surface est inférieure à 9 m², seuil légal pour une mise en location. D'autres nécessitent peut-être des travaux avant d'atteindre une qualité suffisante pour être remis sur le marché. Il est à noter qu'on observe un lien entre absence de confort et durée de la vacance. En outre, les plus petits logements étant plus souvent possédés par des personnes physiques, il est possible de formuler l'hypothèse d'un premier « type » de logements durablement vacants : petits, sans confort, anciens, vacants pour une durée longue (plus de 5 ans), et possédés par des particuliers, ils sont laissés vides du fait de leurs caractéristiques qui rendent leur occupation difficile.
D'autres logements sont laissés vacants du fait de la future mise en œuvre de projets : plus de 2 000 logements sont dans ce cas.
Certains logements durablement vacants sont possédés par des investisseurs institutionnels, qui font partie des plus gros multi-propriétaires identifiés. On peut faire l'hypothèse que ceux-ci sont d'une meilleure qualité et feront l'objet d'une remise sur le marché prochaine, dont la temporalité répond à des logiques financières (en travaux

avant relocation, en attente du départ de l'ensemble des locataires d'un immeuble, etc.).
Plus largement, les logements laissés vacants sont possédés par des propriétaires qui peuvent se permettre d'avoir un (ou plusieurs) logements laissés vides, sans les louer, ni les revendre. À ce titre, la taxe TLV existante paraît assez peu dissuasive.
Par ailleurs, il existe probablement une large diversité de raisons qui poussent à laisser un logement vacant plus de 2 ans. Cette diversité se retrouve d'ailleurs dans la géographie du phénomène, assez largement répartie dans Paris. La distribution géographique fait cependant apparaître des concentrations, notamment dans certains arrondissements centraux (parmi les plus chers de Paris), comme Paris centre, les 6e, 7e, et surtout le 8e arrondissement. Une partie de cette concentration s'explique par le fait que ces arrondissements accueillent une large part de logements durablement vacants concernés par la mise en œuvre d'un projet, mais le 8e arrondissement ressort comme étant largement en tête, même en tenant compte de ce phénomène. Un lien apparaît ainsi entre activité et vacance, à plusieurs échelles : les quartiers d'activité (en premier lieu le 8e arrondissement) ainsi que les parcelles mixtes ou à dominante d'activité sont plus concernés par la vacance de longue durée. S'il est possible de formuler certaines hypothèses (logements détournés de leur usage dans des immeubles d'activité, anciens logements de fonction laissés vides, etc.), ce lien reste à explorer.

Décrire la géographie de la vacance de longue durée à Paris, les caractéristiques des logements concernés et le profil des propriétaires est un moyen d'accompagner les acteurs publics dans leurs actions de remobilisation du parc de logements vacants et leur politique de l'habitat en général. C'est dans cette optique que la Ville de Paris a fait les démarches pour accéder aux données LOVAC dès qu'elles ont été disponibles, et a engagé un partenariat avec l'Apur afin d'affiner la cartographie de la vacance de longue durée.
D'un point de vue opérationnel, la vocation première du fichier LOVAC est de permettre aux collectivités qui le souhaitent de prendre contact avec les propriétaires de logements vacants pour les informer sur les dispositifs d'aide à la remise sur le marché des logements vacants.
Dans le cas de Paris, cette démarche est d'autant plus pertinente que certains dispositifs de mobilisation du parc locatif privé existent déjà, tel que « Louez Solidaire et sans Risque » qui est mis en œuvre par la Ville de Paris depuis plusieurs années, ou, beaucoup plus récemment, « Loc'Avantages », le nouvel outil de défiscalisation proposé par l'État[18].
Lorsqu'un logement est laissé vacant par son propriétaire car en mauvais état, les collectivités peuvent aussi informer les propriétaires sur les aides aux travaux proposées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

En marge de la poursuite de ces grands objectifs, le fichier LOVAC parisien a d'ores et déjà été exploité pour participer à l'identification de parcelles susceptibles de faire l'objet de futurs emplacements réservés dans le cadre de la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU). De même, la présence de plusieurs logements durablement vacants à une même adresse est devenue un indicateur intégré, aux côtés d'une dizaine d'autres, à la démarche de prévention de la dégradation du bâti parisien[19].

À l'avenir, il s'agira de poursuivre l'exploitation du fichier LOVAC à travers l'analyse de nouveaux millésimes pour connaître l'évolution du nombre de logements vacants à Paris et le taux de renouvellement du fichier d'une année sur l'autre. Certaines caractéristiques de ce parc de logements pourront faire l'objet d'approfondissements.

18 – Loc'Avantages, la réduction d'impôt qui bénéficie à tous (anah.fr)
19 – Apur, *Prévention de la dégradation du bâti à Paris Résultats* (2021)
https://www.apur.org/fr/nos-travaux/prevention-degradation-bati-paris-resultats-2021

18 600 logements durablement vacants à Paris en 2020

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET PROFIL DES PROPRIÉTAIRES
D'APRÈS UNE EXPLOITATION DU FICHIER LOVAC

Connaître les caractéristiques des logements vacants et le profil des propriétaires qui préfèrent laisser un logement vide plutôt que d'exploiter sa valeur locative constitue un enjeu urbain et social dans une ville au marché immobilier aussi tendu que Paris.
L'analyse du fichier LOVAC fait apparaître que 18 600 logements sont durablement vacants à Paris en 2020. Cela correspond à un nombre finalement relativement limité de logements (1,3 % du parc parisien), par comparaison avec la vacance frictionnelle liée à la mobilité des ménages (environ 100 000 logements), au nombre de résidences secondaires (128 000 logements en 2018) ou bien encore aux locations meublées touristiques (plusieurs dizaines de milliers de logements concernés).
Les cartographies réalisées à partir du fichier LOVAC montrent que les situations de vacance de longue durée se répartissent dans tout Paris, avec une plus forte représentation dans les quartiers du centre et dans le Quartier Central des Affaires. Elles révèlent aussi que ces situations concernent peu d'immeubles entiers et correspondent fréquemment (mais pas uniquement) à des logements de petite taille, souvent sans confort, situés dans des immeubles anciens.
Comme pour l'ensemble du parc de logements, les propriétaires de logements durablement vacants sont majoritairement des personnes physiques. Toutefois les personnes morales privées sont sur-représentées parmi les propriétaires des logements durablement vacants. L'analyse du fichier LOVAC fait aussi apparaître le poids des multi-propriétaires, qui détiennent 35 % des logements durablement vacants.

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 :