

📖 ÉTUDE

LES LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS

ÉTAT DES LIEUX, MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE
ET LEVIERS POUR L'ACTION PUBLIQUE

DÉCEMBRE 2023



Directeur et directrice de la publication : **Alexandre LABASSE**
Patricia PELLOUX

Étude réalisée par : **Corentin ORTAIS**

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Avec le concours de : **Solène BOULANT** et la contribution de **Jeanne RICHON**,
doctorante à l'Université Paris-Est Créteil, rattachée au Lab'Urba et à l'EIREST

Cartographie et traitement statistique : **Anne SERVAIS, Sandra ROGER**

Photos et illustrations : **Apur sauf mention contraire**

Mise en page : **Apur**

Photo de couverture : © Wirestock

www.apur.org

23P030250

Sommaire

INTRODUCTION	4
MÉTHODOLOGIE ET DONNÉES	6
DÉFINITIONS	7
1. À Paris, de plus en plus de logements inoccupés	8
L'évolution du nombre de logements inoccupés sur la longue durée vue au travers du recensement	8
Logements vacants, résidences secondaires : des évolutions différenciées depuis 1954	14
Une hausse des logements inoccupés partout en France	17
2. Les caractéristiques des logements inoccupés à Paris	24
Les facteurs explicatifs de l'inoccupation résidentielle à Paris	24
La géographie des logements inoccupés à Paris	27
Une majorité de logements anciens	32
Une inoccupation résidentielle fortement corrélée à d'autres phénomènes urbains	36
3. Un parc de logements vacants pour l'essentiel lié à la mobilité des ménages	40
Une vacance élevée en lien avec la forte rotation des ménages parisiens	40
Les passoires thermiques, de futurs logements vacants ?	42
Seulement 18 600 logements vacants depuis au moins 2 ans	45
4. Un taux de résidences secondaires multiplié par 4 en 50 ans	52
Une démocratisation récente et une exception parisienne	52
Des résidences secondaires aux usages multiples	54
La double résidence : habiter dans plusieurs logements	57
5. Les locations meublées touristiques, une activité en expansion	60
Les locations meublées touristiques, responsables de la montée des logements inoccupés ?	60
55 000 annonces sur Airbnb à Paris en février 2023, un niveau d'avant crise pratiquement retrouvé	63
<i>L'essor de la location meublée de courte durée, un bouleversement dans le rapport au patrimoine immobilier des particuliers du Grand Paris ? [Contribution de Jeanne Richon]</i>	72
6. Les leviers pour l'action publique	74
Quel potentiel de « reconquête » des logements inoccupés ?	75
Améliorer la connaissance de l'inoccupation résidentielle	76
Passer de la protection du logement à la protection des résidences principales	77
Rendre la fiscalité des logements inoccupés plus dissuasive	79
Accompagner et favoriser la remise sur le marché des logements inoccupés	81
Appliquer la réglementation thermique sur les logements inoccupés	82
Réglementer plus strictement les locations meublées touristiques	83
CONCLUSION	85

INTRODUCTION

À Paris, depuis la moitié du xx^e siècle, le nombre de logements ne cesse d'augmenter. Pourtant le nombre de logements occupés à l'année (les résidences principales), lui, ne fait que diminuer. La raison en est simple : la part de logements inoccupés est en très forte hausse. Les conséquences de ce phénomène sont majeures : diminution du nombre de logements disponibles pour les habitants, tensions sur les prix de l'immobilier et le niveau des loyers, et, *in fine*, baisse de la population, en particulier dans certains quartiers.

Les importants efforts de construction sont gommés par la croissance des logements inoccupés, expression qui regroupe les logements vacants, les résidences secondaires et les logements occasionnels (ces deux dernières catégories de logements ne sont pas à proprement parler « inoccupés » toute l'année, mais entrent dans cette définition de l'Insee, même si, dans le langage courant, on pourrait parler de sous-occupation). La pression de la demande et la crise du logement abordable conduisent à poser la question de l'usage de ces logements. À Paris, la Ville cherche ainsi à privilégier l'optimisation de l'existant sur la construction de nouveaux m², tandis que les espaces disponibles se font de plus en plus rares et que la lutte contre l'artificialisation des sols devient une priorité partout. Par ailleurs, la crise sanitaire liée à la Covid-19 a fait ressortir la nécessité de réduire les temps de trajets pour des « travailleurs essentiels », souvent habitant en périphérie d'une ville dont ils alimentent les services. Enfin, alors que la construction de logement social est un levier déjà utilisé depuis plusieurs décennies pour favoriser l'accès à un logement abordable,

des collectivités comme la Ville de Paris mettent également en oeuvre de nouveaux outils pour agir sur le parc privé, de l'encadrement des loyers aux régulations des locations meublées touristiques. La question de l'occupation des logements existants ressort ainsi comme un levier essentiel pour l'action publique.

Cette question se pose avec encore plus d'acuité dans une ville au marché immobilier très tendu. Les prix de vente des logements à Paris ont augmenté de manière déconnectée du pouvoir d'achat des ménages : en dix ans, les prix des appartements ont progressé deux fois plus vite que les revenus. Cette hausse des prix, ainsi que celle des loyers, pénalisent les ménages souhaitant se loger à Paris, et plus particulièrement les plus modestes, dont une partie se tourne vers le logement social. En 2020, on compte 257 000 ménages inscrits comme demandeurs de logement social, soit plus du double qu'en 2006, malgré le développement important du parc social sur cette période. Ce sont 12 % des Parisiens qui sont inscrits comme demandeurs de logement social.

Une opportunité pour augmenter l'offre de logements ?

Cette étude s'intéresse aux dizaines de milliers d'appartements inoccupés, qui, dans ce contexte de crise du logement, peuvent constituer une ressource potentiellement mobilisable. Il ne s'agit cependant pas de considérer ces logements inoccupés uniquement à l'aune des pertes qu'ils constituent. Ceux-ci remplissent certaines fonctions : résidences secondaires, bi-résidences, accueil de touristes, d'amis, de membres

Les logements qui ne sont pas des résidences principales sont considérés comme inoccupés, il s'agit de résidences secondaires et logements occasionnels, ou de logements vacants.

de la famille, ou encore logements temporairement vacants contribuant au bon fonctionnement du marché immobilier (déménagement, ventes, etc.). Ces usages ne sont questionnables que parce qu'ils entrent en concurrence avec d'autres, et notamment une occupation résidentielle à l'année. C'est pourquoi le phénomène de l'inoccupation résidentielle apparaît souvent plus choquant lorsqu'il se manifeste dans des villes au marché immobilier particulièrement tendu, qui exclut déjà de fait certaines catégories de population plus vulnérables.

En outre, il convient d'ajouter que ces logements inoccupés sont loin d'être tous mobilisables. À l'échelle nationale, un rapport du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) sur les logements vacants de 2016¹ concluait que le gisement de logements vides est marginal, le stock de logements durablement vacants en zone tendue étant dix fois moindre que celui suggéré par les données publiques. **Le rapport établissait également le constat d'une mauvaise connaissance de la vacance.** Ainsi, le phénomène (pourtant répandu) de l'inoccupation résidentielle reste encore peu exploré au-delà d'un simple constat chiffré (même si de nouveaux fichiers tendent à combler ce déficit de données). Les catégories mêmes de « logements vacants », « résidences secondaires » et « logements occasionnels » recouvrent de multiples réalités qu'il convient d'explorer plus en détail (bi-résidences, locations meublées de courte durée, etc.). Cette analyse mérite d'être réalisée à une échelle territoriale fine, puisque le phénomène prend des formes très différentes selon les territoires.

Près d'un logement sur cinq inoccupé à Paris

Paris compte 1 393 800 logements en 2020, d'après le recensement. 81 % de ces logements sont occupés toute l'année par des ménages dont c'est la résidence principale (1 131 600 logements). Cette part est sensiblement plus faible que dans la Métropole du Grand Paris (88 %) ou en Île-de-France (89 %). **Les logements qui ne sont pas des résidences principales sont considérés comme inoccupés, il s'agit de résidences secondaires et logements occasionnels (10 %, 134 000 logements à Paris), ou de logements vacants (9 %, 128 000 logements).**

Depuis une dizaine d'années, on observe une augmentation de ces logements inoccupés à Paris : leur part passe de 14 % en 2011 à 19 % en 2020, malgré une fiscalité censée être plus dissuasive. Chaque logement inoccupé en plus constitue une résidence principale en moins, c'est-à-dire un logement non utilisé pour y habiter à l'année. Reste à voir si le nombre de logements inoccupés va atteindre un plateau, continuer d'augmenter sous l'effet de logiques de patrimonialisation, ou diminuer sous l'impulsion des politiques publiques.

La présente étude analyse ces plus de **262 000 logements inoccupés à Paris.** Quelles sont les différentes situations derrière ce phénomène ? Depuis quand leur nombre augmente-t-il ? Où sont-ils situés ? Quels sont les facteurs qui semblent favoriser l'inoccupation résidentielle ? Est-ce une spécificité parisienne ? De quelle manière les pouvoirs publics peuvent-ils lutter contre ce phénomène ?

L'étude présente d'abord un état des lieux de l'inoccupation résidentielle à Paris et son évolution générale depuis environ sept décennies, mise en regard avec d'autres grandes villes françaises (*partie 1*).

La géographie et les caractéristiques du parc de logements inoccupés sont ensuite décrites, ainsi que les facteurs explicatifs envisagés (*partie 2*).

Le document s'arrête ensuite sur les différentes situations que recouvre l'appellation de « logements inoccupés ». D'une part, le phénomène des logements vacants, qui comprend des réalités diverses, entre vacance frictionnelle et vacance de longue durée (*partie 3*).

Les différents usages des résidences secondaires sont également analysés, notamment au travers des caractéristiques des propriétaires de ces biens (*partie 4*). Les locations meublées touristiques, dont l'apparition et le développement depuis une dizaine d'années contribuent à la hausse des logements inoccupés, sont analysées à partir de données complémentaires, le recensement de l'Insee ne permettant pas de les distinguer d'autres types de logements inoccupés (*partie 5*).

Enfin, l'étude évoque les différents outils, qui pourraient être mobilisés par les pouvoirs publics pour tenter d'encadrer ou de limiter le nombre de logements inoccupés (*partie 6*).

¹ — Boquet Anne, *Évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants*, 2016, CGEDD.

MÉTHODOLOGIE ET DONNÉES

La présente étude se fonde sur une analyse quantitative, basée sur les données du recensement 2020 et complétée ponctuellement par d'autres sources de données (notamment fiscales).

Principale source : le recensement

Le recensement de la population en France a évolué au début des années 2000. Le dernier recensement exhaustif a eu lieu en 1999. Le recensement s'effectue depuis 2004 par des enquêtes annuelles. Les objectifs du recensement sont toutefois inchangés. Il vise toujours à dénombrer la population et à décrire les caractéristiques des personnes et des logements, à un niveau territorial très fin.

Depuis 2004, le recensement repose sur un cycle quinquennal glissant. Ainsi, les informations faisant référence à une année donnée sont élaborées à partir des résultats de 5 enquêtes annuelles de recensement. S'agissant des communes de plus de 10 000 habitants, 8 % des logements sont recensés chaque année. Ainsi, sur un cycle de 5 ans, ce sont 40 % des logements qui sont recensés. Ce taux est suffisant pour fournir des statistiques robustes.

L'enquête de recensement de la population est réalisée par les communes et l'Insee. Des agents recenseurs recrutés par chaque commune entrent en contact avec les ménages qui doivent être recensés. En amont de la collecte, les agents recenseurs mettent dans les boîtes aux lettres des logements concernés des lettres aux habitants, qui informent les personnes concernées que leur logement sera recensé. Ensuite, lors de la première prise de contact, l'agent recenseur s'assure que le

logement est occupé au titre de résidence principale. Si ce n'est pas le cas, seules des informations relatives au logement sont collectées et aucun habitant n'est comptabilisé ; l'agent recenseur précise alors la catégorie du logement : résidence secondaire, logement occasionnel ou logement vacant. Si l'agent recenseur n'arrive pas à entrer en contact avec le ménage à recenser, il prend contact avec le voisinage ou le gardien de l'immeuble afin de déterminer si le logement à recenser est une résidence principale et, le cas échéant, le nombre de personnes qui y résident de manière permanente.

Concernant les logements inoccupés, ce sont souvent les voisins ou le gardien de l'immeuble qui renseignent les agents recenseurs : présence ponctuelle d'un ou plusieurs occupants (résidence secondaire ou logement occasionnel), ou bien logement vide en permanence (logement vacant). Les logements utilisés comme location meublée touristique à l'année sont également identifiés grâce aux voisins (et parfois à certains indices comme la présence de boîtes à clés) et classés dans la catégorie des résidences secondaires.

Les données du recensement mobilisées dans cette étude sont celles de l'année 2020. Ponctuellement, des données de l'année 2016 sont utilisées lorsque celles-ci permettent d'autres croisements, non disponibles avec les chiffres plus récents.

D'autres sources mobilisées au fil de l'analyse

Plusieurs autres sources de données permettent d'apporter des compléments à l'analyse sur les logements

inoccupés. Les données fiscales sont ainsi mobilisées ponctuellement (notamment sur le profil des propriétaires de résidences secondaires, ou encore sur les logements durablement vacants, voir parties 3 et 4). Les données du recensement de la population restent celles qui sont considérées comme les plus fiables concernant le dénombrement des logements inoccupés, par rapport aux chiffres issus du fichier des impôts, qui peuvent souffrir des stratégies fiscales des propriétaires (il peut être plus intéressant fiscalement de déclarer sa résidence secondaire en tant que résidence principale, ou un logement vacant en tant que résidence secondaire, par exemple). À l'inverse, les données du recensement, déclaratives et anonymes, s'intéressent davantage à l'usage du logement (et non à son statut fiscal).

Les locations meublées touristiques sont quant à elles approchées à partir d'autres sources de données issues des plateformes de location en ligne (voir partie 5).

DÉFINITIONS

Les définitions retenues sont basées sur celles de l'Insee.

Un **logement** est un local utilisé pour l'habitation. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Les **logements vacants** sont des logements inoccupés toute l'année. Ils correspondent à des logements en attente d'être vendus ou loués, ou encore gardés volontairement vacants par leur propriétaire².

Les **résidences secondaires** sont des logements utilisés pour des séjours de courte durée (week-ends, loisirs, ou vacances).

Dans les catégories du recensement, un **logement occasionnel** est un logement utilisé occasionnellement pour des raisons professionnelles. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées dans les exploitations du recensement. Quant aux données fiscales, elles ne comprennent pas cette catégorie de logements occasionnels (qui se retrouvent donc en théorie dans celle des résidences secondaires). Dans cette étude, les résidences secondaires et les logements occasionnels sont la plupart du temps regroupés pour l'analyse.

Les logements qui ne sont pas des résidences principales constituent ce qu'on appelle des **logements inoccupés**. Les logements inoccupés regroupent ainsi les logements vacants, les résidences secondaires et les logements occasionnels. En dehors de ces catégories de logements définies par l'Insee, d'autres usages des logements viennent croiser la notion de logements inoccupés :

La **location meublée touristique**, ou location meublée de courte durée, est un type d'hébergement pour des séjours de courte durée (inférieure à un an). La plupart du temps, il s'agit de logements proposés à la location via des plateformes comme Airbnb, Abritel, etc. Leur définition est proche de celle des **meublés de tourisme**, qui sont « *des villas, des appartements ou des studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile* » (Article D. 324-1 du Code du Tourisme). En théorie, les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont classés en résidences secondaires dans le cadre du recensement. Dans la pratique, leur catégorisation est difficile. Les locations meublées touristiques restent difficiles à quantifier et peuvent se retrouver dans plusieurs cases dans les données du recensement.

La **bi-résidence, ou double-résidence**, décrit la pratique consistant pour un habitant à partager son temps entre deux logements (même de manière ponctuelle), l'un des deux logements étant donc utilisé en tant que résidence secondaire (ou logement occasionnel).

Cette pratique peut recouvrir des situations diverses : un étudiant retournant chez ses parents le week-end, un travailleur disposant d'un pied-à-terre à proximité de son lieu de travail, un ménage faisant des séjours réguliers dans une résidence secondaire... Dans le vocabulaire courant, le terme de « bi-résidence » est utilisé pour faire référence à des personnes qui partagent véritablement leur temps entre deux habitations, plutôt qu'à des usages plus ponctuels proches de la résidence secondaire. Les données du recensement exploitées dans l'étude n'utilisent pas cette catégorie de « bi-résidence ».

2 — Pour l'Insee, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

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

1. | À Paris, de plus en plus de logements inoccupés

L'évolution du nombre de logements inoccupés sur la longue durée vue au travers du recensement

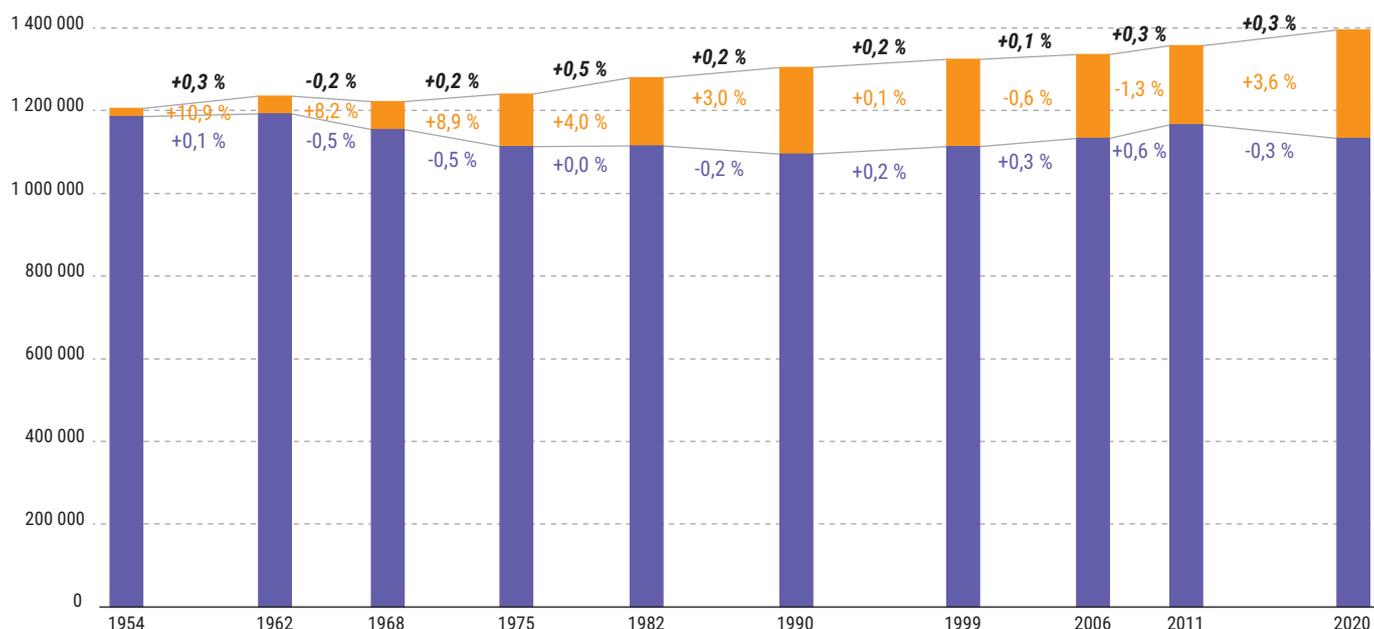
Une baisse du nombre de résidences principales depuis 1954

À Paris, le parc de résidences principales n'augmente plus depuis la moitié du xx^e siècle, et ce malgré les efforts de construction de logements. Depuis le recensement de 1954, le nombre de logements à Paris a augmenté de manière quasi continue, passant d'environ

1 206 000 logements parisiens en 1954 à 1 393 800 logements en 2020, ce qui représente une hausse de +16 % en plus de 65 ans (+ 188 000 logements).

Au sens de l'Insee, **ce parc de logements peut être décomposé en deux catégories** : d'une part, les résidences principales, d'autre part les logements inoccupés. Le nombre de résidences

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS PARISIENS DEPUIS 1954



Source : Insee, recensements de la population

Taux d'évolution annuels moyens : +XX % ■ Logements inoccupés ■ Résidences principales

Note de lecture : Entre 2011 et 2020, le nombre de logements a augmenté de +0,3 % en moyenne par an à Paris alors que les résidences principales ont diminué en moyenne de -0,3 % par an, la construction étant contrebalancée par la hausse des logements inoccupés (+3,6 % par an en moyenne).

principales correspond donc à la différence entre le nombre de logements et le nombre de logements inoccupés. Parmi les logements inoccupés, on distingue les logements vacants et les résidences secondaires (auxquelles on ajoute les logements occasionnels).

Entre 1954 et 2020, le nombre de résidences principales diminue malgré la hausse du nombre de logements.

Le nombre de résidences principales passe de 1 185 000 logements en 1954 à 1 131 600 logements occupés à l'année en 2020, soit une baisse de près de -5 % sur la période (-54 000 résidences principales).

Cette évolution s'explique par un **nombre de logements inoccupés qui explose**, passant de seulement 19 000 logements inoccupés en 1954 à plus de 262 000 en 2020 (soit + 243 000 logements inoccupés). **La part de logements inoccupés dans le parc de logements est ainsi passée de moins de 2 % en 1954 à près de 19 % en 2020.**

Inversement, la part des résidences principales diminue fortement, de 98 % à seulement 81 %. Il faut noter que la part de logements inoccupés varie très fortement selon les arrondissements : de 9 % dans le 20^e à plus de 36 % dans le 8^e arrondissement (voir partie 2).

Suroccupation et sous-occupation des résidences principales, des thématiques connexes mais différenciées de celle des logements inoccupés

Les phénomènes de suroccupation ou de sous-occupation renvoient à la question de l'intensité d'occupation des résidences principales, c'est-à-dire des « logements occupés ». On considère qu'un logement est suroccupé dès lors que le nombre d'habitants est supérieur au nombre de pièces. Concernant la sous-occupation, selon la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, elle est établie lorsque le logement comporte un nombre de pièces supérieur de « plus de 1 » au nombre de personnes. Ainsi, une personne demeurant seule dans un trois-pièces est en situation de sous-occupation, de même qu'un couple logé dans un quatre-pièces.

Entre 1999 et 2016, le nombre de logements suroccupés reste stable dans Paris, en rupture avec la baisse de la période précédente³. Ainsi, à Paris, en 2016, **23 % des ménages de deux personnes ou plus vivent dans un logement trop petit**, ce qui représente 473 000 personnes. Ce sont les 18^e, 19^e et 20^e arrondissements qui sont les plus touchés, avec un taux supérieur à 25 %. À Paris, la suroccupation des logements touche aussi bien le parc privé que le parc social (26 % des locataires privés, 31 % des locataires du parc social, et 13 % des propriétaires).

À titre de comparaison, près d'un quart (24 %) des logements occupés par au moins deux personnes sont en situa-

tion de suroccupation dans la Métropole du Grand Paris et 19 % dans l'ensemble de la région Île-de-France.

Dans l'ensemble du parc de logements occupés (y compris ceux occupés par un ménage d'une seule personne, ce qui ne peut pas constituer une situation de suroccupation), ce sont 11 % des résidences principales qui sont suroccupées à Paris.

La sous-occupation des résidences principales, quant à elle, est un phénomène principalement étudié dans le parc de logement social (où elle est plus faible que dans le parc privé) en raison de la forte tension qui y existe entre l'offre et la demande. Liée au vieillissement de la population, la sous-occupation est souvent la conséquence de ménages qui restent dans leur logement après le départ des enfants. Dans le parc public comme parmi les logements privés, la réduction de ce phénomène passe par une meilleure fluidité des parcours résidentiels des ménages. À Paris, dans l'ensemble des résidences principales, 21 % des logements sont sous-occupés en 2016, une part inférieure à celle de la Métropole (26 %). Depuis 1999, la part de logements sous-occupés est stable à Paris.

³ – Voir : 1,8 million d'habitants du Grand Paris à l'étroit dans leur logement, Apur, avril 2020.

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/1-8-million-habitants-grand-paris-etroit-logement>

Le nombre de logements inoccupés n'a jamais été aussi élevé

Le nombre de logements inoccupés atteint en 2020 un pic historique, à la fois en valeur absolue et en proportion du parc de logement. Sur le temps long, le nombre de logements inoccupés connaît une **première période de forte croissance de 1954 à 1999**, qui correspond à une hausse simultanée du nombre de résidences secondaires (et logements occasionnels) et de logements vacants.

Sur la période récente, **de 1999 à 2020, on observe deux moments distincts**. D'abord, **de 1999 à 2011**, le nombre de logements inoccupés diminue (- 21 000 logements inoccupés). Dans le même temps, le nombre de résidences principales augmente (+ 54 000), à la fois sous l'effet de la baisse du nombre de logements inoccupés et de l'augmentation du nombre total de logements (+ 33 000 logements entre 1999 et 2011). Cette diminution du nombre de logements inoccupés s'explique par la baisse du nombre

de logements vacants durant cette période (voir pages 14-15). Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels, lui, continue d'augmenter durant cette période. Cette période de 1999 à 2011 où le nombre de résidences principales augmente (y compris, si l'on ne prend pas en compte la construction de nouveaux logements, du simple fait de la baisse du nombre de logements inoccupés) correspond à une période de hausse de la population parisienne.

Puis, **de 2011 à 2020**, la tendance s'inverse et le nombre de logements inoccupés augmente fortement, passant de près de 191 000 en 2011 à 262 000 logements inoccupés en 2020 (+ 72 000). Cette hausse est due à la fois à une augmentation du nombre de logements vacants (qui diminuait sur la période précédente) et à une accélération de la hausse du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels. Cette période est concomitante avec un cycle immobilier haussier ainsi que l'apparition et le développement très rapide

262 000

logements inoccupés
à Paris en 2020

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT DEPUIS 1954 À PARIS

	Population		Logements		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels (A)		Logements vacants (B)		Total des logements inoccupés (A + B)	
	Nombre	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1954	2 848 773	1 206 005	1 185 349	98,3 %	13 245	1,1 %	5 559	0,5 %	18 804	1,6 %		
1962	2 798 811	1 234 761	1 191 737	96,5 %	23 017	1,9 %	20 007	1,6 %	43 024	3,5 %		
1968	2 590 771	1 221 954	1 152 953	94,4 %	28 102	2,3 %	40 899	3,3 %	69 001	5,6 %		
1975	2 299 830	1 238 732	1 113 295	89,9 %	37 580	3,0 %	87 857	7,1 %	125 437	10,1 %		
1982	2 176 243	1 279 730	1 114 400	87,1 %	53 369	4,2 %	111 961	8,7 %	165 330	12,9 %		
1990	2 152 423	1 304 428	1 095 090	84,0 %	91 777	7,0 %	117 561	9,0 %	209 338	16,0 %		
1999	2 125 246	1 323 464	1 111 721	84,0 %	75 725	5,7 %	136 018	10,3 %	211 743	16,0 %		
2006	2 181 371	1 334 815	1 131 810	84,8 %	80 337	6,0 %	122 667	9,2 %	203 004	15,2 %		
2011	2 249 975	1 356 074	1 165 541	85,9 %	91 835	6,8 %	98 698	7,3 %	190 533	14,1 %		
2020	2 145 906	1 393 800	1 131 610	81,2 %	134 211	9,6 %	127 980	9,2 %	262 190	18,8 %		

Source : Insee, recensements de la population

Commentaire : le recensement de 1954 a été le premier à distinguer les résidences principales des résidences secondaires, permettant ainsi d'analyser le phénomène des logements inoccupés. Les comparaisons entre les résultats du recensement de 1954 et celui de 1962 doivent être faites avec précaution : en 1954, il est possible que les agents recenseurs aient négligé une partie des logements inoccupés, leur dénombrement n'étant pas explicitement indemnisé⁴.

des plateformes de locations meublées touristiques. Durant cette période, le nombre de résidences principales diminue (- 34 000 résidences principales), malgré la hausse continue du nombre total de logements parisiens (+ 37 000).

Sur le temps long, d'autres facteurs expliquant les variations du nombre de logements inoccupés pourraient être à chercher dans les évolutions de la législation sur les rapports entre locataires et propriétaires ou encore les variations des prix immobiliers (voir aussi pages 14 à 16 pour le détail de l'évolution des logements vacants, d'une part, et des résidences secondaires et occasionnelles, d'autre part).

Une augmentation des logements inoccupés qui se traduit par une baisse de la population parisienne

Toute augmentation de la part de logements inoccupés équivaut à une baisse de la part de résidences principales. Or,

si l'on met de côté les personnes vivant hors ménage⁵, la population et le nombre de résidences principales sont liés par une relation mathématique très simple : le nombre d'habitants est égal au nombre de résidences principales multiplié par le nombre moyen de personnes par ménage⁶. En d'autres termes, si la taille des ménages était constante, l'évolution de la population suivrait exactement celle des résidences principales.

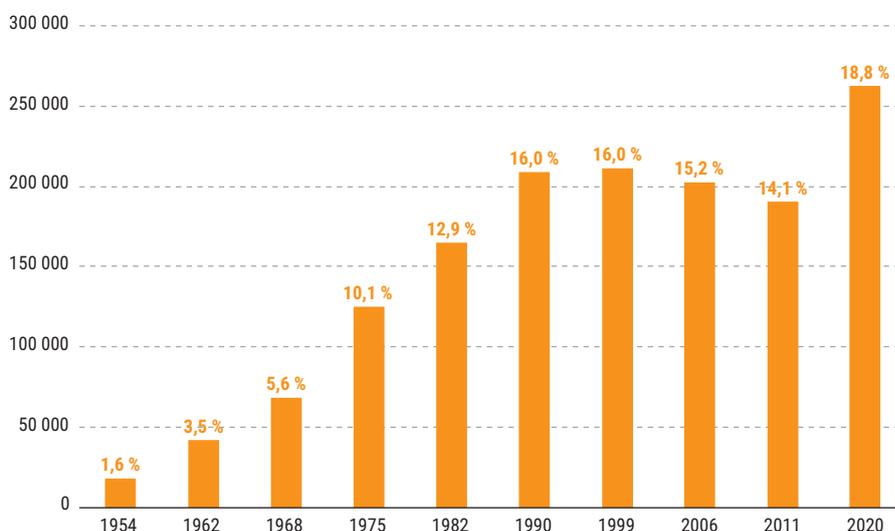
Entre 1954 et 1999, la population parisienne a diminué, passant de plus de 2,8 millions d'habitants en 1954 à un peu plus de 2,1 millions d'habitants en 1999. Cette baisse est due à la forte diminution de la taille moyenne des ménages sur cette période. Un ménage comprend en moyenne 2,35 personnes à Paris en 1954, contre 1,87 personne en 1999. Depuis 1999, la taille moyenne des ménages étant plus stable, les variations de la population sont directement liées à celles du nombre de résidences principales.

4 — D'après F. Bamas, « État du patrimoine des logements d'après le recensement de 1962 et amélioration qualitative de ce patrimoine entre 1954 et 1962 ». In : Études et conjoncture — Institut national de la statistique et des études économiques, n° 9, 1966.

5 — Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abri et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention, etc.) sont considérées comme vivant hors ménage.

6 — En effet, un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS



Source : Insee, recensements de la population

Au 1^{er} janvier 2020, 2 145 906 personnes vivaient à Paris. Au regard des évolutions passées, les évolutions récentes s'apparentent à une stabilisation de la population autour de 2,10 à 2,25 millions d'habitants. Dans le détail, sur la période la plus récente, la capitale perd des habitants : entre 2011 et 2020, Paris perd en moyenne 11 500 habitants chaque année alors qu'elle en gagnait 13 700 par an entre 2006 et 2011.

La baisse de la population parisienne sur la période la plus récente s'explique principalement par la diminution du nombre de résidences principales, elle-même liée à la progression des logements inoccupés. La baisse du taux de résidences principales a un impact direct sur le nombre d'arrivées possibles et contribue donc à la dégradation du solde migratoire apparent, qui correspond à la différence entre le nombre d'arrivées et de départs.

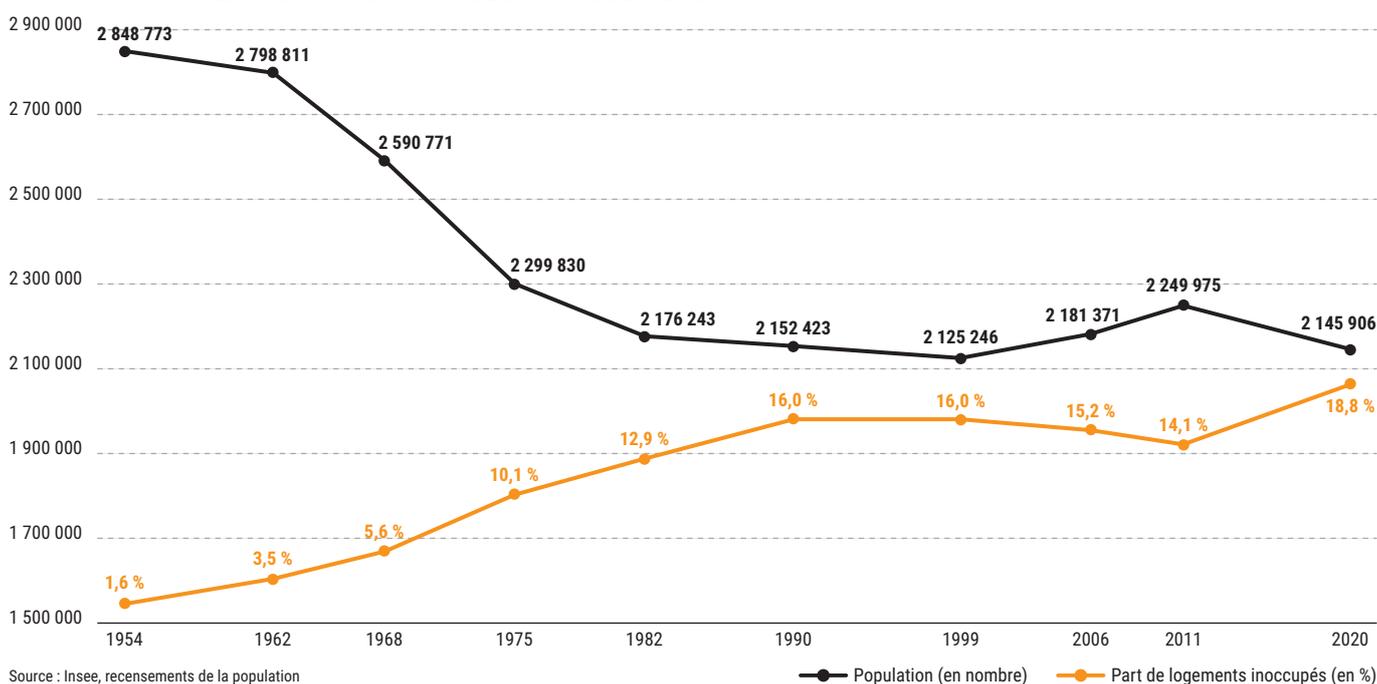
Une tendance qui pourrait se poursuivre dans les prochaines années

Depuis 2011, la tendance est à la hausse du nombre et de la part de logements inoccupés, qui aboutit à la baisse du nombre de résidences principales et de la population.

Cette évolution risque de se poursuivre dans les prochaines années, potentiellement à un rythme moins rapide car le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels atteint désormais un niveau particulièrement élevé, tandis que la fiscalité des logements inoccupés s'alourdit. La future interdiction de location des logements considérés comme passoires énergétiques pourrait potentiellement entraîner une hausse de la vacance. En outre, les Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 pourraient favoriser le développement d'une offre de locations meublées touristiques

19 %
de logements inoccupés
à Paris en 2020

ÉVOLUTION COMPARÉE DE LA POPULATION ET DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS



plutôt que de locations classiques à l'année. Le développement du télétravail et de la bi-résidence pourrait aussi éventuellement avoir un impact à la hausse sur le nombre de logements inoccupés. Ces hypothèses seront à confirmer par l'analyse de données lorsque celles-ci seront disponibles.

En outre, les évolutions du marché immobilier peuvent avoir des conséquences sur le nombre de logements inoccupés. La baisse des prix de vente des logements à Paris, observée depuis la fin 2020, et le durcissement des conditions de crédit, pourraient entraîner une hausse de la vacance frictionnelle (avec des délais qui s'allongent à l'achat par exemple, un accès plus difficile aux prêts), mais également une diminution du nombre de résidences secondaires ou de logements durablement vacants, car cette baisse des prix de l'immobilier renchérit le coût de détention d'un logement inoccupé.

Les évolutions de la population parisienne à venir sont étroitement liées aux variations de l'offre de logements. Les prévisions démographiques sont ainsi établies à partir de scénarios fondés sur des hypothèses en termes de logements inoccupés. Selon ces scénarios démographiques, en 2040, la population de Paris serait comprise entre 1,99 et 2,14 millions d'habitants. Les projections démographiques du scénario tendanciel supposent entre autres une hausse ralentie de la part de logements inoccupés (23 % en 2040). Si celle-ci continuait à progresser selon la tendance récente 2016-2019 et atteignait ainsi 27 % en 2040, Paris pourrait perdre 247 000 habitants d'ici 2040. *A contrario*, si cette part se stabilisait, la population parisienne resterait stable.

D'après les scénarios démographiques, si la part de logements inoccupés continuait à progresser selon la tendance récente 2016-2019 et atteignait ainsi 27 % en 2040, Paris pourrait perdre 247 000 habitants d'ici 2040. A contrario, si cette part se stabilisait, la population parisienne resterait stable.

Logements vacants, résidences secondaires : des évolutions différenciées depuis 1954

Une très forte augmentation des logements vacants depuis 1954

Entre 1954 et 2020, la part de logements vacants à Paris passe de 0,5 à 9,2% du parc de logements. Le nombre de logements vacants est d'abord en très forte hausse entre 1954 et 1975, passant de moins de 6000 logements en 1954 à près de 88000 en 1975. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de 14 %, c'est-à-dire que le nombre de logements vacants a augmenté en moyenne de 14 % chaque année entre 1954 et 1975. Ainsi, les logements vacants constituent 7 % du parc de logements parisien en 1975, contre seulement 0,5 % une vingtaine d'années plus tôt. Après 1975, le nombre de logements vacants continue d'augmenter jusqu'en 1999, où il atteint un pic, avec 136000 logements vacants à Paris, ce qui correspond à plus de 10 % du parc de logements parisien. Durant cette période (1975-1999), le nombre de logements vacants augmente plus lentement, avec un taux de croissance annuel moyen de près de 2 %.

Le nombre de logements vacants connaît ensuite une période de baisse entre 1999 et 2011, reculant jusqu'à passer sous les 100000 unités. En moyenne sur cette douzaine d'années, le nombre de logements vacants recule de 3 % chaque année. Puis, à partir de 2011, la vacance repart à la hausse, avec une croissance annuelle moyenne de près de 3 % entre 2011 et 2020. Le nombre de logements vacants atteint près de 128000 unités en 2020, en dessous du pic de 1999, mais avec une tendance à la hausse.

La période de très forte hausse entre 1954 et 1975 peut s'expliquer en partie par le développement du régime de copropriété, qui s'est rapidement étendu à la grande

majorité des immeubles parisiens dans la même période, alors que les propriétaires d'immeubles entiers étaient majoritaires dans les années 1950-1960. Leur gestion locative était marquée par une rationalité économique qui limitait le nombre des logements vacants. Dans ce passage à une gestion individuelle des logements, les stratégies personnelles ou familiales se mêlent à la gestion locative, augmentant les risques de vacance temporaire⁷. Un autre facteur d'explication est le contexte de pénurie de logements que connaît la capitale (et plus généralement la France) au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, qui se résorbe dans les années 1970. Ce sont aussi les années durant lesquelles se développe un important parc de logements en banlieue parisienne, notamment avec l'essor des villes nouvelles.

Une part de logements vacants qui fluctue au cours de la période récente

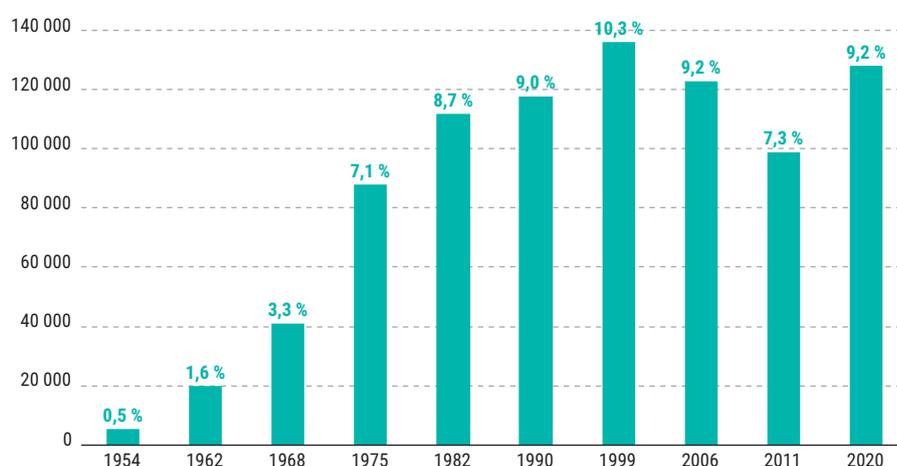
À partir du recensement de 1975, la part de logements vacants dans le parc de logements parisien varie entre 7 % et 10 %.

128 000

logements vacants
à Paris en 2020

7 — Voir « Le recensement de 1990 à Paris », Apur, septembre 1991.
https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/66/06_recensement_1990_apbroapu11_49bf5.pdf

ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA PART DE LOGEMENTS VACANTS À PARIS



Source : Insee, recensements de la population

134 000

résidences secondaires
à Paris en 2020

8 — Voir *La lutte contre l'habitat indigne à Paris – Bilan des actions menées de 2002 à 2018*, Apur, mars 2021.

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/lutte-contre-habitat-indigne-paris-bilan-actions-menees-2002-2018>

9 — D'autres changements méthodologiques (notamment l'amélioration de la qualité du recensement vis-à-vis des logements inoccupés) ayant eu lieu en 1990 peuvent tendre à exagérer la progression des résidences secondaires cette année-là. Voir « *Le recensement de 1990 à Paris* », Apur, septembre 1991.

https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/66/06_recensement_1990_apbroapu11_49bf5.pdf

On considère généralement que 6 à 7 % de vacance constitue le taux de vacance conjoncturelle, dite aussi « frictionnelle » ou vacance de rotation, une vacance de courte durée nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé. À Paris, ville où les départs et arrivées sont particulièrement nombreux (en 2020, 13,3 % des ménages avaient emménagé depuis moins d'un an), le taux de vacance frictionnelle est potentiellement plus élevé. Si l'on considère uniquement la vacance de longue durée, le nombre de logements vacants apparaît beaucoup plus faible : seuls 18 600 logements parisiens sont vacants depuis plus de 2 ans en 2020 selon le fichier LOVAC, soit 1,3 % des logements parisiens (voir partie 3). On peut considérer que les 7,9 % de logements vacants restant correspondent ainsi à la vacance frictionnelle.

La seule période de baisse de la part et du nombre de logements vacants dure de 1999 à 2011. On peut formuler plusieurs hypothèses pour expliquer ce recul. Le coût de laisser un logement vacant augmente, avec la création d'une taxe sur le logement vacant en 1998. Cette taxe, mise en œuvre pour la première fois en 1999, s'applique sur les logements vacants depuis plus de 2 ans. Ainsi, le nombre de logements parisiens soumis à la taxe sur les logements vacants passe de 25 403 logements vacants

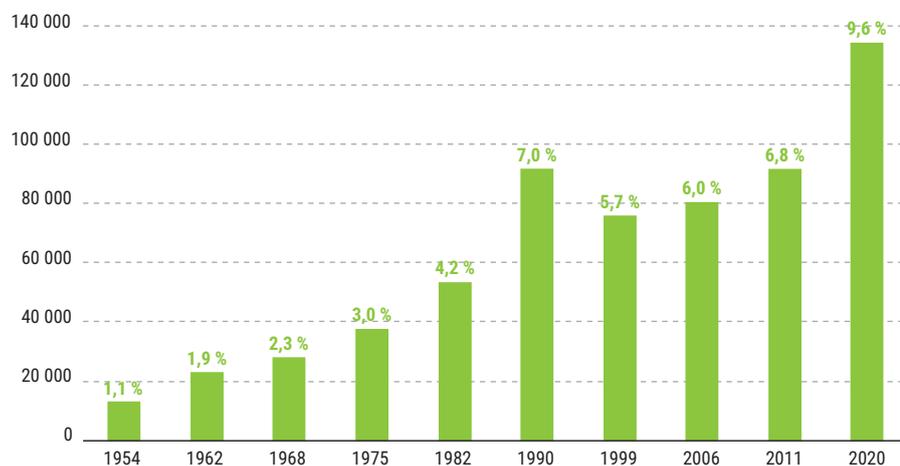
en 2000 à 22 129 en 2011. Par ailleurs, au début des années 2000, la Ville de Paris et l'État lancent une grande politique de lutte contre l'habitat indigne à Paris, entraînant la réhabilitation ou la démolition-reconstruction de près de 2 200 immeubles entre 2002 et 2018⁸. Durant les premières années notamment, de nombreux immeubles accueillant une forte proportion de logements vacants sont détruits ou réhabilités. En 2003, dans les 848 immeubles dégradés ayant fait l'objet d'une enquête avant intervention, 18 % des logements étaient vacants. On peut également noter que le marché immobilier est marqué par une très forte hausse des prix de vente des logements durant cette période.

Une part de résidences secondaires en hausse constante depuis 1954

Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels augmente de manière quasi continue depuis la moitié du xx^e siècle, passant de seulement 13 000 résidences secondaires en 1954 à plus de 134 000 en 2020. La part de résidences secondaires passe ainsi de 1,1 % en 1954 à 9,6 % en 2020.

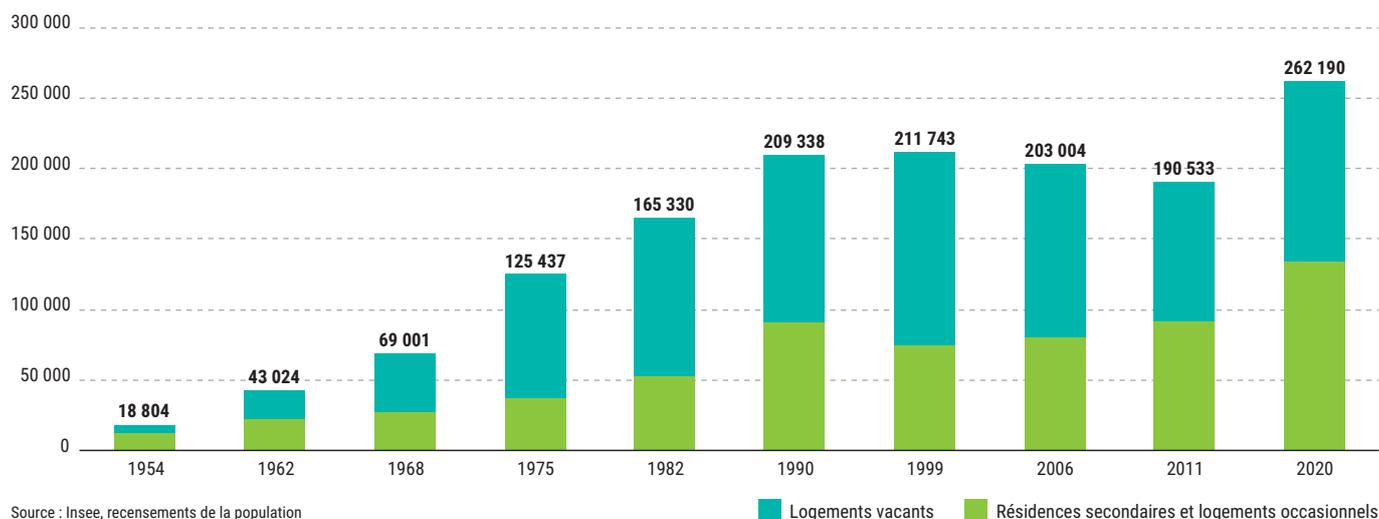
Cette croissance est quasiment constante depuis 1954, à l'exception de l'année 1990, où la très forte hausse du nombre de résidences secondaires (et le léger recul qui s'ensuit) semble s'expliquer, au moins partiellement, par des raisons méthodologiques. En effet, lors du recensement de 1990, l'Insee a modifié la définition des résidences secondaires en y intégrant une catégorie « logements occasionnels », c'est-à-dire des logements utilisés temporairement pour des raisons professionnelles. Cette modification a conduit à une grande ouverture du champ de cette catégorie, ce qui tend à exagérer la progression des résidences secondaires en 1990⁹. Si l'on ne tient pas compte des données de l'année 1990, on assiste à une croissance continue des résidences secondaires et logements occasionnels à Paris.

ÉVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS À PARIS



Source : Insee, recensements de la population

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET DE RÉSIDENCES SECONDAIRES (ET LOGEMENTS OCCASIONNELS) À PARIS



Cette progression du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels est non seulement continue mais aussi quasi régulière, à une vitesse presque constante entre 1954 et 2020. La hausse est légèrement plus rapide durant les 20 premières années (de 1954 à 1975), avec une augmentation de +5 % par an en moyenne, puis l'augmentation ralentit pour se situer autour de 3 % de croissance annuelle moyenne entre 1975 et 2020. Dans le détail, sur la toute dernière période, entre 2011 et 2020, la hausse est répartie à un rythme légèrement plus élevé, avec un taux de croissance annuel moyen de plus de 4 %.

Ces variations sont à relier avec d'autres évolutions sociétales (voir partie 4), notamment la popularisation du modèle de la résidence secondaire, l'essor du tourisme, ainsi que plus récemment le développement des locations meublées touristiques.

Les évolutions du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels pourraient aussi être corrélées avec celles du marché immobilier. En effet, tant que la valeur d'un bien augmente, celui-ci génère un revenu potentiel (à la revente) par sa simple détention et cette hausse du prix couvre le coût de

détenir un logement inoccupé. Inversement, lorsque les prix de l'immobilier n'augmentent plus, il devient coûteux de conserver un logement inoccupé (taxes, frais d'entretien). Cette corrélation s'observe dans les évolutions à long terme du prix de l'immobilier et du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels à Paris. En effet, la seule période où le nombre de cette catégorie de logements diminue (1990-1999) correspond également à la seule période de recul du prix de l'immobilier à Paris entre 1954 et 2020, le reste de la période étant caractérisé par une forte hausse, en particulier depuis les années 2000.

Une augmentation du nombre de logements inoccupés principalement due à celle des résidences secondaires

En 2020, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels atteint 134 000, à comparer avec les 128 000 logements vacants. Durant les dernières décennies, ce sont les résidences secondaires qui contribuent majoritairement à la hausse des logements inoccupés. En effet, entre 1975 et 2020, la part de logements vacants a augmenté de 2 points. Dans le même temps, celle des résidences secondaires

et logements occasionnels a augmenté de plus de 6,5 points de pourcentage. Même si les catégories de résidences secondaires et logements occasionnels sont parfois difficiles à distinguer, selon le recensement de l'Insee, ces logements se répartissent entre 86 500 résidences secondaires et 47 500 logements occasionnels.

Une hausse des logements inoccupés partout en France

La situation de Paris, bien qu'exceptionnelle, est à replacer dans un contexte de forte hausse de la part de logements inoccupés dans de nombreuses métropoles françaises. Des données de comparaison permettent de mettre en perspective la situation parisienne : sa place au sein de la Métropole du Grand Paris, du territoire français en général, ainsi que par rapport aux villes-centres des 21 autres métropoles françaises.

12 % de logements inoccupés dans la Métropole

En 2020, la Métropole du Grand Paris compte plus de 3 671 000 logements, dont 3 214 000 résidences principales et 457 000 logements inoccupés, soit 88 % de résidences principales et 12 % de logements inoccupés. Parmi ceux-ci, on compte environ 188 000 résidences secondaires et logements occasionnels (5 %, contre 10 % à Paris) et plus de 269 000 logements vacants (7 %, contre 9 % à Paris).

Il est intéressant de noter la place à part qu'occupe Paris parmi les territoires de la Métropole au regard du nombre et de la part de logements inoccupés. En effet, Paris est le territoire qui compte le plus de logements inoccupés (19 %), suivi par le Paris Ouest La Défense (T4, 12 %) et Grand Paris Seine Ouest (T3, 11 %). Les 9 autres territoires de la Métropole du Grand Paris présentent tous une proportion de logements inoccupés comprise entre 5 % et 9 %. Les deux territoires qui comptent le moins de logements inoccupés sont Paris Terres d'Envol (T7), avec 6 % et Grand Paris Sud Est Avenir (T11), avec 5 % de logements inoccupés. Ces différences entre territoires s'expliquent principalement par des variations dans la part de résidences secondaires (voir tableau page 18 et cartes pages 22-23).

Les territoires du Grand Paris qui accueillent le plus de logements inoccupés semblent être les plus attractifs et proches du centre, tandis que ceux qui présentent une faible proportion de logements inoccupés sont plus populaires et/ou résidentiels (à l'instar de la répartition géographique des logements inoccupés au sein de la capitale). À lui seul, le territoire parisien comprend 57 % du stock de logements inoccupés de la métropole (alors que la capitale accueille seulement 38 % du nombre total de logements de la Métropole). Hors Paris, la proportion de logements inoccupés dans la métropole passe ainsi à seulement 9 %, contre 12 % Paris inclus.

Comme pour Paris intra-muros, il existe des différences entre la distribution géographique des logements vacants et celle des résidences secondaires, la répartition de ces dernières étant nettement plus polarisée. Ainsi, la part de logements vacants dans les différents territoires de la Métropole est comprise entre 4 % (Grand Paris Sud Est Avenir) et 9 % (Paris). Ces chiffres restent relativement proches de ceux de la vacance frictionnelle dite « incompressible » qu'on estime aux alentours de 6 à 7 % des logements. À l'inverse, la part de résidences secondaires varie fortement, entre, d'une part, des territoires qui n'accueillent presque aucune résidence secondaire, notamment à l'est de Paris (on compte 1 % de résidences secondaires à Plaine Commune, Paris Terres d'Envol, Est Ensemble, Grand Paris Grand Est, Grand Paris Sud Est Avenir), et, d'autre part, ceux qui en concentrent beaucoup plus. Parmi ces derniers, Paris est ici encore une exception, avec 10 % de résidences secondaires. Les territoires qui suivent sont Grand Paris Seine Ouest (T3) et Paris Ouest La Défense (T4), avec chacun 5 % de résidences secondaires.

La Métropole du Grand Paris compte plus de 3 671 000 logements, dont 3 214 000 résidences principales (88 %) et 457 000 logements inoccupés (12 %) en 2020.

Au sein de la Métropole du Grand Paris, les résidences secondaires et logements occasionnels restent un phénomène majoritairement parisien, puisque la part de résidences secondaires dans la métropole hors Paris est de seulement 2 %. Ce résultat peut se relier à la localisation des pied-à-terre, souvent centraux, ainsi qu'à la concentration des annonces de locations meublées touristiques dans la capitale (voir partie 5). À titre de comparaison, la part de logements vacants dans la métropole hors Paris est de 6 %.

Une tendance à l'augmentation dans la métropole

En termes d'évolution, on peut noter que le nombre de résidences principales est en hausse dans la Métropole, mais un peu moins rapidement que le parc de logements dans son ensemble. Le nombre total de logements augmente ainsi de 38 % entre 1968 et 2020. Sur la dernière période, cette hausse est de 7 % entre 2011 et 2020. Ces données sont à comparer avec celles de la hausse du nombre de résidences principales : +28 % entre 1968

et 2020 et sur la dernière période, +4 % entre 2011 et 2020. Si cette hausse est plus faible, c'est parce que dans le même temps, on assiste à une augmentation de la part (et du nombre) de logements inoccupés. Ainsi, **le nombre de logements inoccupés dans la Métropole passe de près de 155 000 en 1968 à plus de 457 000 en 2020 (+196 %)**. En proportion, entre 1968 et 2020, la part de logements inoccupés dans la Métropole a doublé, passant de 6 % à 12 % (voir tableau page 19).

On peut noter que la majorité des territoires suivent la même évolution sur la période 1968-2020 (Paris ainsi que Vallée Sud - Grand Paris, Paris Ouest La Défense, Plaine Commune, Est Ensemble, Paris Est Marne & Bois, Grand-Orly Seine Bièvre) : une augmentation de la part de logements inoccupés entre 1968 et 1999, suivie d'une diminution entre 1999 et 2011, avant une remontée sur la dernière période (2011-2020). C'est aussi la trajectoire suivie par la Métropole dans son ensemble. Plusieurs autres territoires affichent une évolution similaire,

LOGEMENTS VACANTS ET RÉSIDENCES SECONDAIRES DANS LA MÉTROPOLÉ DU GRAND PARIS

Établissements publics territoriaux	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels (A)		Logements vacants (B)		Total des logements inoccupés (A + B)	
	Nombre		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
T1 – Paris	1 393 800		1 131 610	81,2 %	134 211	9,6 %	127 980	9,2 %	262 190	18,8 %
T2 – Vallée Sud – Grand Paris	196 624		180 570	91,8 %	5 170	2,6 %	10 884	5,5 %	16 054	8,2 %
T3 – Grand Paris Seine Ouest	168 473		149 448	88,7 %	8 401	5,0 %	10 623	6,3 %	19 025	11,3 %
T4 – Paris Ouest La Défense	289 754		255 085	88,0 %	13 800	4,8 %	20 870	7,2 %	34 670	12,0 %
T5 – Boucle Nord de Seine	206 527		188 538	91,3 %	4 237	2,1 %	13 752	6,7 %	17 989	8,7 %
T6 – Plaine Commune	187 601		172 869	92,1 %	2 428	1,3 %	12 304	6,6 %	14 732	7,9 %
T7 – Paris Terres d'Envol	142 202		133 089	93,6 %	1 389	1,0 %	7 724	5,4 %	9 113	6,4 %
T8 – Est Ensemble	193 175		178 963	92,6 %	2 536	1,3 %	11 676	6,0 %	14 212	7,4 %
T9 – Grand Paris Grand Est	173 174		160 501	92,7 %	2 150	1,2 %	10 523	6,1 %	12 673	7,3 %
T10 – Paris Est Marne & Bois	251 081		228 446	91,0 %	6 091	2,4 %	16 545	6,6 %	22 635	9,0 %
T11 – Grand Paris Sud Est Avenir	139 733		132 140	94,6 %	1 437	1,0 %	6 156	4,4 %	7 593	5,4 %
T12 – Grand-Orly Seine Bièvre	329 124		302 999	92,1 %	5 737	1,7 %	20 388	6,2 %	26 125	7,9 %
Métropole du Grand Paris	3 671 269		3 214 257	86,4 %	187 587	5,1 %	269 424	7,3 %	457 011	12,4 %

Source : Insee, recensement de la population 2020

ÉVOLUTION DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS DANS LE TOTAL DES LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Établissements publics territoriaux	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2020
T1 – Paris	6 %	10 %	13 %	15 %	17 %	15 %	14 %	19 %
T2 – Vallée Sud – Grand Paris	5 %	6 %	6 %	7 %	9 %	7 %	7 %	8 %
T3 – Grand Paris Seine Ouest	6 %	7 %	8 %	10 %	11 %	9 %	10 %	11 %
T4 – Paris Ouest La Défense	6 %	8 %	9 %	11 %	13 %	10 %	9 %	12 %
T5 – Boucle Nord de Seine	5 %	7 %	9 %	8 %	12 %	8 %	9 %	9 %
T6 – Plaine Commune	4 %	9 %	8 %	8 %	12 %	6 %	6 %	8 %
T7 – Paris Terres d’Envol	7 %	9 %	8 %	6 %	8 %	5 %	5 %	6 %
T8 – Est Ensemble	5 %	7 %	8 %	8 %	10 %	6 %	6 %	7 %
T9 – Grand Paris Grand Est	8 %	8 %	8 %	7 %	9 %	6 %	6 %	7 %
T10 – Paris Est Marne & Bois	7 %	8 %	8 %	9 %	10 %	7 %	7 %	9 %
T11 – Grand Paris Sud Est Avenir	10 %	11 %	8 %	6 %	8 %	5 %	5 %	5 %
T12 – Grand-Orly Seine Bièvre	6 %	6 %	6 %	7 %	9 %	6 %	6 %	8 %
Métropole du Grand Paris	6 %	9 %	10 %	11 %	13 %	10 %	10 %	12 %

Source : Insee, recensements de la population

avec quelques nuances : une légère diminution de la proportion de logements inoccupés entre 1982 et 1990 (Boucle Nord de Seine, Grand Paris Grand Est) et/ou une remontée plus précoce, dès 2006 au lieu de 2011 (Boucle Nord de Seine, Grand Paris Seine Ouest).

dans ces deux territoires, pour atteindre respectivement 6 % et 5 % en 2020 (les deux plus faibles proportions de tous les territoires). Ces deux territoires ont également en commun d’être les seuls à présenter une part de logements inoccupés plus faible en 2020 qu’en 1968.

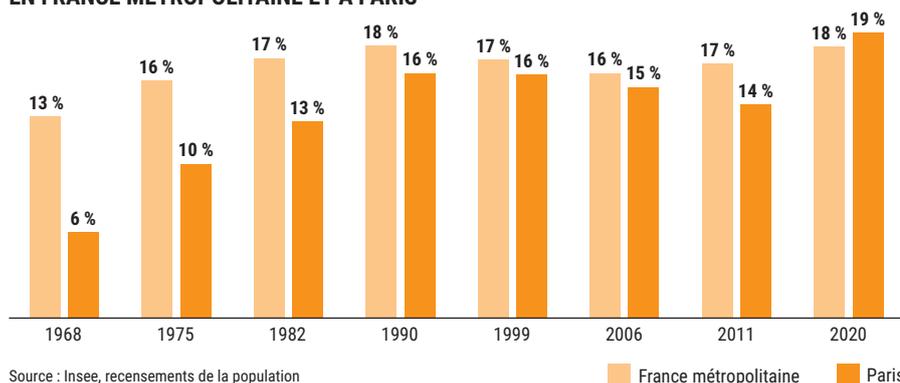
Deux territoires évoluent différemment : Paris Terres d’Envol (T7) et Grand Paris Sud Est Avenir (T11), dont la part de logements inoccupés fluctue davantage, alternant entre périodes de croissance et de baisse. Depuis 2006, cette proportion est en très légère hausse

18 % de logements inoccupés en France métropolitaine, une tendance à la hausse

En 2020, la France métropolitaine compte 35,9 millions de logements, dont 29,4 millions de résidences principales (82 %), 3,5 millions de résidences secondaires ou occasionnelles (10 %) et 2,9 millions de logements vacants (8 %) ¹⁰. La part de logements inoccupés se situe à 18 %, légèrement en-dessous de celle de Paris en 2020. À la différence de Paris, cette proportion est presque stable depuis 1982 (17 %), alors même que la capitale ne présentait que 13 % de logements inoccupés à la même date. Sur le plus long terme, entre 1968 et 2020, la part de logements inoccupés en France métropolitaine passe de 13 % à 18 %, tandis qu’à Paris, cette proportion passe de 6 % à 19 % sur la même période.

10 – Voir « 50 ans d’évolution des résidences principales : des logements plus grands et moins peuplés », Insee, juin 2021. www.insee.fr/fr/statistiques/5400123

COMPARAISON DE L’ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS INOCCUPÉS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE ET À PARIS



Source : Insee, recensements de la population

LOGEMENTS VACANTS ET RÉSIDENCES SECONDAIRES EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels (A)		Logements vacants (B)		Total des logements inoccupés (A + B)	
	Nombre	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
1968	18 261 345	15 831 247	87 %	1 232 879	7 %	1 197 219	7 %	2 430 098	13 %	
1975	21 078 323	17 783 161	84 %	1 686 200	8 %	1 608 962	8 %	3 295 162	16 %	
1982	23 717 109	19 665 286	83 %	2 267 399	10 %	1 784 424	8 %	4 051 823	17 %	
1990	26 239 240	21 540 479	82 %	2 818 809	11 %	1 879 952	7 %	4 698 761	18 %	
1999	28 692 235	23 814 331	83 %	2 909 166	10 %	1 968 738	7 %	4 877 904	17 %	
2006	31 089 562	26 070 381	84 %	3 068 559	10 %	1 950 623	6 %	5 019 181	16 %	
2011	32 859 695	27 347 625	83 %	3 125 824	10 %	2 386 246	7 %	5 512 070	17 %	
2020	35 879 394	29 453 836	82 %	3 529 237	10 %	2 896 321	8 %	6 425 558	18 %	

Source : Insee, recensements de la population

On observe donc une forme de « rattrapage » de la capitale en ce qui concerne la proportion de logements inoccupés.

Sur le temps long (1968-2020), comme sur la période sur la plus récente (2011-2020), on observe une dynamique de hausse de l'inoccupation résidentielle à l'échelle nationale. Même si ce phénomène est souvent considéré comme problématique, les enjeux urbains et les politiques publiques envisageables sont différents lorsqu'il prend la forme de logements vacants dans des communes peu attractives (où la demande ne dépasse pas l'offre) ou de résidences secondaires dans des territoires au marché du logement moins tendu. Il est donc intéressant de resserrer l'analyse sur les territoires les plus urbanisés.

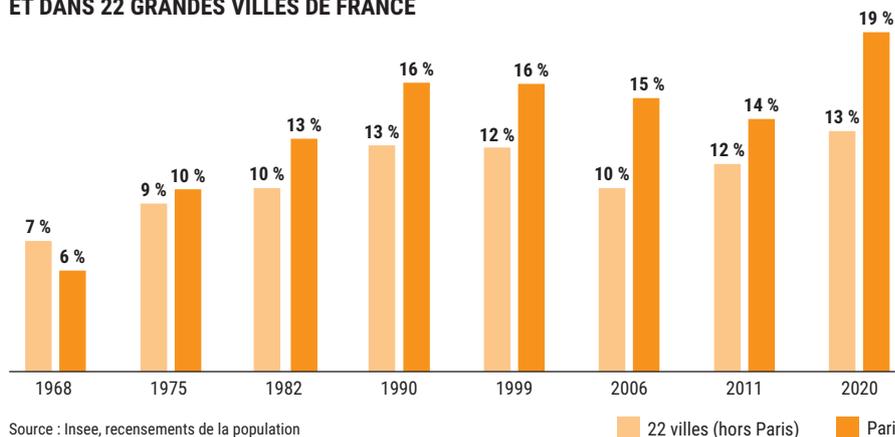
Parmi les grandes villes françaises, Paris en 2^e position

Parmi les 22 métropoles françaises, en 2020, 20 d'entre elles présentent un taux de logements inoccupés situé entre 8 % et 13 %. La Métropole du Grand Paris arrive en quatrième position, avec 12 % de logements inoccupés, suivant Saint-Étienne Métropole (13 %) et deux métropoles du sud de la France : Toulon-Provence-Méditerranée (17 %) et Nice Côte-d'Azur (29 %). Il faut cependant noter que la Métropole du Grand Paris

comprend des territoires très différents et que l'on observe ainsi une « moyennisation » des diverses dynamiques qui existent en son sein. **Il convient donc de comparer les grands centres urbains à l'échelle de la ville-centre et non de la métropole.**

La comparaison entre les grandes villes françaises fait ressortir plus précisément la problématique des logements inoccupés à Paris. Parmi les 23 villes-centres (la métropole d'Aix-Marseille comprenant 2 grandes villes), avec 19 % de logements inoccupés, Paris se classe en deuxième position, derrière la ville de Nice. Elle se situe aussi largement au-dessus de la médiane (12,8 %) et de la proportion pour l'ensemble des 23 villes (15 %).

COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS ET DANS 22 GRANDES VILLES DE FRANCE



Parmi les grandes villes présentant le taux le plus élevé de logements inoccupés, on compte à la fois des communes avec une proportion élevée de résidences secondaires (Nice, Paris, Aix-en-Provence), qui suggère une certaine attractivité touristique, mais aussi certaines villes qui ont une forte part de logements vacants (Nice, Grenoble, Nancy, Saint-Étienne, Metz, Tours, Rouen, Orléans), que l'on peut parfois associer à une moindre attractivité résidentielle.

C'est avant tout la forte proportion de résidences secondaires et logements occasionnels (10 %) qui pousse Paris vers le haut du classement. L'ensemble des grandes villes présente ainsi entre 2 % et 6 % de résidences secondaires et occasionnelles, à l'exception de Paris et de Nice. La part de logements vacants à Paris n'apparaît pas particulièrement élevée au regard des autres grandes villes françaises, se situant au même niveau que la valeur de l'ensemble du parc des 23 villes (9 %).

Une hausse de la part de logements inoccupés plus rapide à Paris

Il est intéressant de comparer l'évolution entre, d'une part, les valeurs pour le parc de logements de l'ensemble des grandes villes, hors Paris, et, d'autre part, les chiffres de la capitale (*voir graphique page 20*). Alors qu'en 1968, Paris comptait une plus faible proportion de logements inoccupés que les 22 autres centres urbains (-1 point), cette tendance s'inverse dès 1975 (+1 point). Le différentiel atteint son plus haut niveau en 2020, avec une différence de près de 6 points de pourcentage entre Paris et les 22 autres grandes villes (19 % contre 13 %).

Cependant, depuis 2006, on peut constater une tendance plus générale à la hausse de la part de logements inoccupés dans les grandes villes françaises, dont la proportion de logements inoccupés passe de 10 % en 2006 à 13 % en 2020.

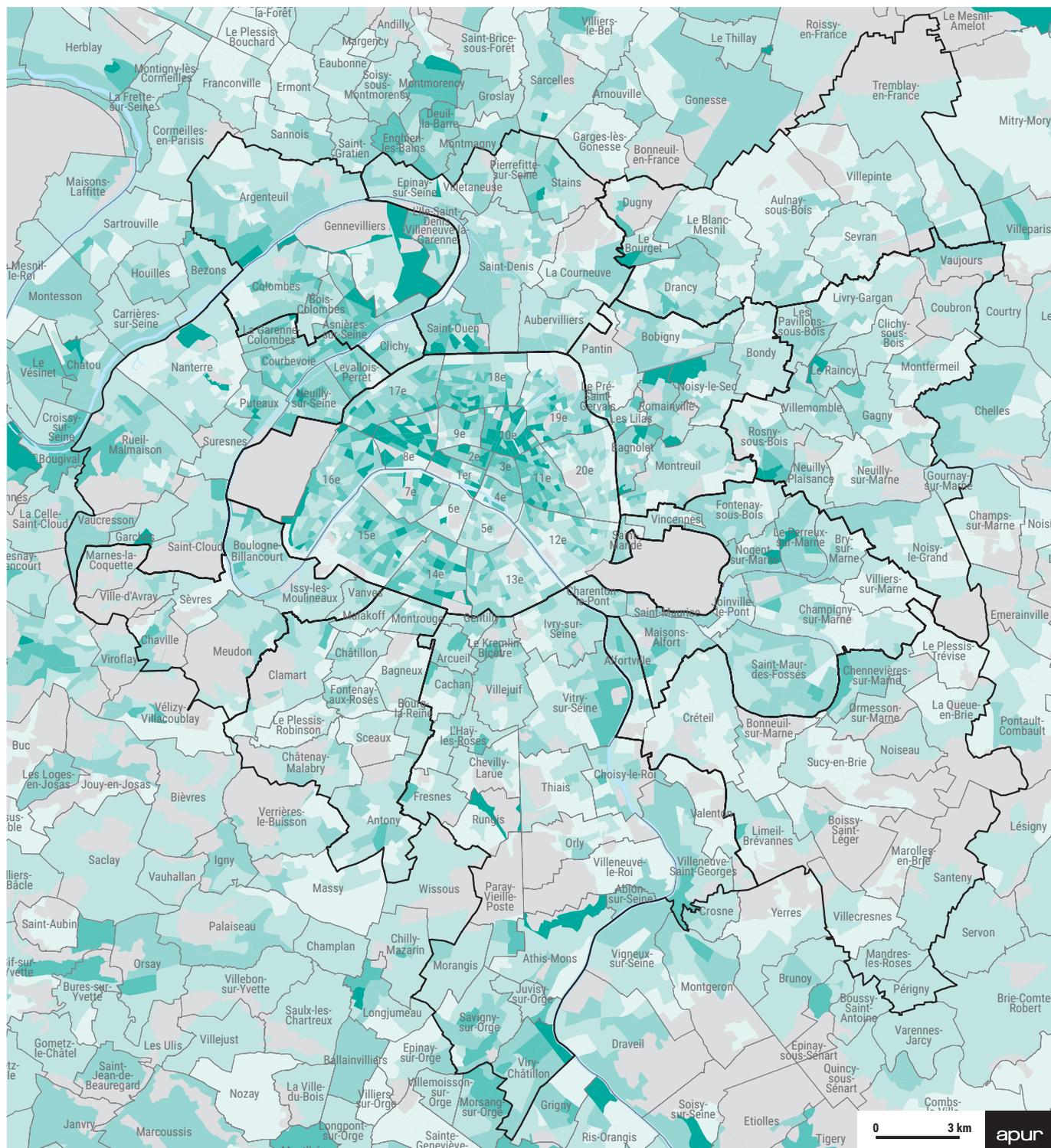
Par rapport au territoire national comme par rapport aux autres grandes villes françaises, la hausse du nombre de logements inoccupés à Paris apparaît comme plus rapide sur les dernières décennies. En particulier, la part de résidences secondaires et logements occasionnels à Paris en 2020 est largement plus élevée que dans la plupart des autres grandes villes.

PART DES LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS ET DANS 22 GRANDES VILLES DE FRANCE EN 2020

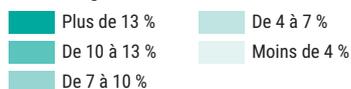
	Population	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Logements inoccupés
Paris	2 145 906	10 %	9 %	19 %
Marseille	870 321	3 %	8 %	11 %
Lyon	522 228	5 %	8 %	13 %
Toulouse	498 003	4 %	8 %	12 %
Nice	343 477	14 %	14 %	28 %
Nantes	320 732	5 %	6 %	10 %
Montpellier	299 096	4 %	7 %	12 %
Strasbourg	290 576	5 %	8 %	13 %
Bordeaux	259 809	5 %	8 %	13 %
Lille	236 234	3 %	9 %	13 %
Rennes	222 485	4 %	7 %	11 %
Toulon	179 659	2 %	4 %	6 %
Saint-Étienne	174 082	2 %	12 %	15 %
Dijon	159 106	3 %	7 %	11 %
Grenoble	158 240	5 %	12 %	17 %
Clermont-Ferrand	147 284	4 %	8 %	12 %
Aix-en-Provence	147 122	6 %	9 %	15 %
Brest	139 456	4 %	7 %	10 %
Tours	137 850	4 %	10 %	14 %
Metz	120 211	2 %	12 %	14 %
Orléans	117 026	3 %	10 %	13 %
Rouen	114 187	3 %	10 %	13 %
Nancy	104 403	5 %	11 %	16 %
Total du parc de logements des 23 villes		6 %	9 %	15 %

Source : Insee, recensements de la population 2020

LOGEMENTS VACANTS



Part des logements vacants dans le total des logements

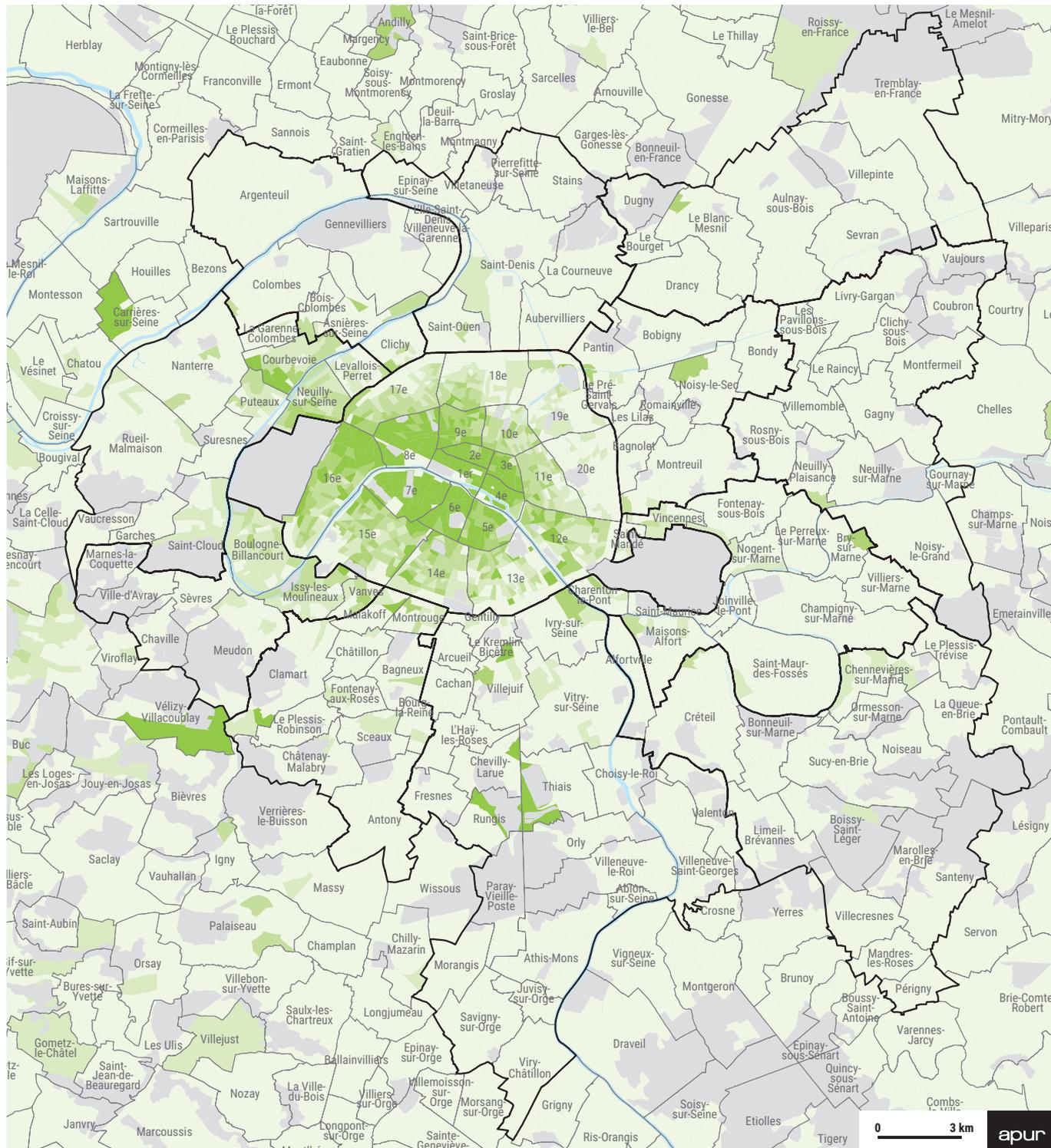


Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018

7 % des logements sont vacants dans la Métropole du Grand Paris en 2020.

RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS



Part des résidences secondaires et logements occasionnels dans le total des logements

- Plus de 13 %
- De 10 à 13 %
- De 7 à 10 %
- De 4 à 7 %
- Moins de 4 %

Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018

5 % des logements sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels dans la Métropole du Grand Paris en 2020.

2.

Les caractéristiques des logements inoccupés à Paris

Les facteurs explicatifs de l'inoccupation résidentielle à Paris

Il est difficile de traiter des facteurs explicatifs de l'inoccupation résidentielle de manière générale, alors que ce phénomène recouvre de nombreuses réalités : vacance temporaire ou de longue durée, résidences secondaires, locations meublées touristiques... Différents facteurs explicatifs peuvent se cumuler et chaque situation garde ses particularités.

La vacance frictionnelle, due à la rotation des occupants

Si l'on s'intéresse d'abord aux logements vacants, il convient d'évoquer le cas particulier de la vacance dite « frictionnelle », « conjoncturelle » ou « de rotation », qui correspond à la durée pendant laquelle un logement reste vide entre deux occupations. Cette vacance est celle des logements offerts à la location ou à la vente et comprend aussi les logements neufs mis sur le marché. À cette vacance de rotation, qui correspond à des logements vides, mais disponibles sur le marché, on peut ajouter une vacance d'entretien des logements, provisoirement indisponibles sur le marché car ils font l'objet de travaux.

La vacance frictionnelle revêt un statut quelque peu différent des autres types de vacance parce qu'elle est considérée comme nécessaire au bon fonctionnement du marché des logements : il faut

qu'une offre de logements vides existe pour que l'on puisse trouver à se loger ou déménager. À l'inverse, les autres types de vacance, même s'ils remplissent chacun certaines fonctions, sont souvent considérés comme des dysfonctionnements du marché, qu'il convient de combattre ou de résorber. On considère ainsi qu'il existe une vacance « incompressible », c'est-à-dire un seuil minimal de logements vacants nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels, ainsi qu'à l'entretien du parc de logements. **D'après l'Anah, ce « taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 % », soit environ 2 points de moins que le taux parisien¹¹.**

De manière générale, on associe la vacance frictionnelle à la vacance de courte durée, tandis que les situations de plus longue durée sont considérées comme de la vacance « structurelle ». Cette durée au-delà de laquelle un logement passe de la vacance frictionnelle à la vacance structurelle varie selon les approches et les collectivités, entre 1 an et 4 ans de vacance. Nous retenons dans ce document le seuil d'au moins 2 années complètes de vacance, qui est celui utilisé pour identifier les logements durablement vacants par le fichier LOVAC (voir partie 3) et pour augmenter à son plus haut niveau la fiscalité.

11 – Voir https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf

Plusieurs types de vacance structurelle

L'Anah distingue 4 types de vacance structurelle, qui en pratique peuvent se recouper ou croiser d'autres formes d'inoccupation résidentielle (résidences secondaires, locations meublées touristiques, etc.).

Premièrement, il existe une **vacance d'obsolescence ou de dévalorisation**.

Il peut s'agir de logements obsolètes, dégradés, inadaptés à la demande, en attente de destruction ou de travaux pour les rendre habitables. Ce type de vacance correspond principalement à des territoires moins attractifs que la capitale. Les logements inoccupés peuvent être la conséquence d'une inadaptation entre l'offre et la demande de logement, ou encore d'une surabondance de l'offre par rapport à la demande, ce dernier facteur explicatif ne se retrouvant pas à Paris.

Par ailleurs, à Paris, les situations d'insalubrité et de dégradation du bâti ont largement reculé depuis le début des années 2000 (et font l'objet d'une vigilance en continu) et ne constituent pas une cause majeure de l'inoccupation résidentielle. Cela n'empêche pas certaines situations de se rapprocher de ce type de vacance, notamment parmi les logements durablement vacants,

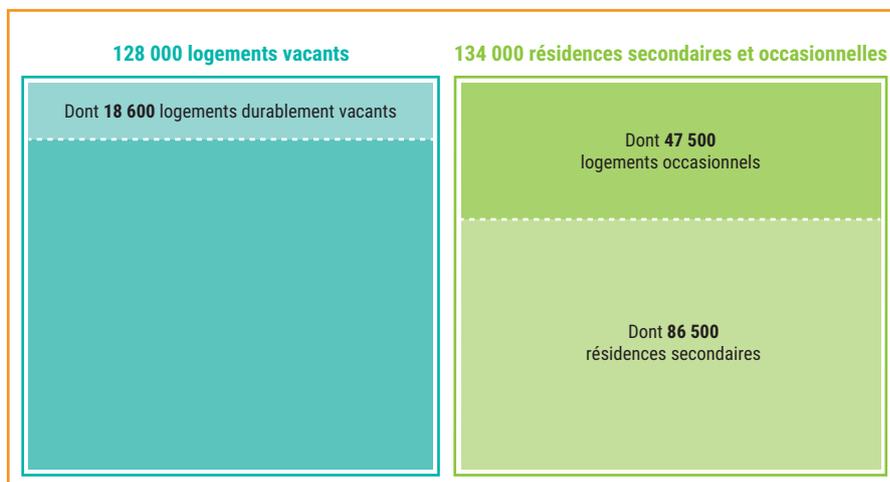
qui sont plus nombreux à être anciens, petits et sans éléments de confort (*voir partie 3*).

Par ailleurs, la nouvelle législation entraînant l'interdiction progressive de la mise en location de logements considérés comme des « passoires thermiques » pourrait également contribuer à ce type de vacance, en l'absence de la mise en œuvre de travaux par les propriétaires.

Un deuxième type est la **vacance de transformation du bien**. Il s'agit, d'une part, de logements en travaux de longue durée (en projet ou en cours), et d'autre part, de logements en situation bloquée.

Tout comme la précédente catégorie, la vacance de transformation comprend diverses causes techniques, liées aux caractéristiques des biens et/ou à leur état de dégradation. À Paris, en recoupant les périmètres de projets et les adresses de logements durablement vacants, une récente étude de l'Apur a montré que près de 2000 de ces logements sont concernés par un projet de travaux lourds (*voir partie 3*). Ce type de vacance comprend aussi les logements dont la situation est figée du fait de difficultés juridiques longues mais transitoires (succession, indivision, transmission de patrimoine, etc.) ou de raisons plus personnelles (personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien, départ du résident en maison de retraite...).

262 000 LOGEMENTS INOCCUPÉS



Source : Insee, recensements de la population 2020, LOVAC 2020

La 3^e catégorie est la **vacance de désintérêt économique**, liée aux deux catégories précédentes. Elle concerne les biens qui ont une faible valeur économique ou plus largement les situations où le propriétaire exprime un désintérêt pour s'occuper du logement. C'est notamment le cas pour les logements reçus en héritage. Les facteurs spécifiques au logement (faible valeur sur le marché) croisent les causes plus personnelles : mauvaises expériences locatives (impayés, dégradations), craintes des démarches administratives, méconnaissance des dispositifs existants, ou encore difficulté à appréhender et mener un projet (en cas de travaux par exemple). Ce type de vacance peut être associé à une certaine complexité de gestion des biens, couplé à un phénomène de vieillissement des propriétaires. En Île-de-France, la moitié des propriétaires de logements durablement vacants auraient ainsi plus de 65 ans et 5 % plus de 95 ans¹². À Paris, la part de vacance de désintérêt économique est difficile à appréhender : laisser un logement vacant représente un manque à gagner élevé (en termes de revenu locatif), mais peut aussi correspondre à des logiques d'investissement immobilier.

L'inoccupation résidentielle à Paris est celle d'une ville dense, très attractive, fortement peuplée et inscrite dans un marché immobilier extrêmement tendu. Les causes de ce phénomène peuvent y être très différentes de celles qui expliquent la montée des logements inoccupés dans des villes petites ou moyennes, en perte d'attractivité.

Ainsi, la **vacance expectative**, quatrième type de vacance structurelle, correspond principalement aux territoires métropolitains. Elle comprend les logements qui ne sont pas mis sur le marché, soit parce qu'ils sont réservés (pour un usage futur du propriétaire ou d'un proche, pour transmettre à ses héritiers), soit parce qu'ils font l'objet d'une rétention par le bailleur, c'est-à-

dire un maintien volontaire en dehors du marché de l'achat ou de la location.

La rétention rejoint des pratiques spéculatives diverses. Cela peut correspondre par exemple à l'acquisition d'immeubles ou de logements inadaptés en vue d'y réaliser des travaux de réhabilitation ou de transformation pour ensuite louer ou vendre à un prix plus élevé, ou encore à l'attente du dépeuplement total d'un immeuble dans l'objectif de le revendre ensuite. Ces logiques spéculatives peuvent conduire à laisser des logements en attente de travaux ou en attente de vente pendant plusieurs années.

Résidences secondaires et évolution des modes de vie

En dehors de la vacance au sens strict du terme, il convient aussi d'explorer les causes de la hausse du nombre de résidences secondaires et occasionnelles à Paris, même si les catégories de logements vacants et de résidences secondaires sont parfois poreuses et les facteurs explicatifs se rejoignent au moins partiellement.

On assiste en France, et plus encore à Paris, à une explosion du nombre de résidences secondaires depuis la moitié du xx^e siècle, témoin d'une évolution des aspirations ainsi que d'une hausse du niveau de vie. Dans la capitale, les représentations communes des résidences secondaires concernent souvent de riches propriétaires étrangers, désireux d'avoir un pied-à-terre à Paris. Si ce phénomène existe, il n'est cependant pas majoritaire (voir partie 4). Différents usages existent, liés aux loisirs, à l'attachement à un territoire, ou encore au travail (logements occasionnels). Plus récemment, l'arrivée de nouvelles pratiques professionnelles (télétravail) et l'évolution des modes de vie parallèle (bi-résidence, « nomadisme numérique ») ont pu renforcer une tendance à partager sa vie entre deux résidences, à la faveur de la crise liée à la Covid-19 notamment.

En outre, il faut noter que la possession d'une résidence secondaire à Paris nécessite pour le propriétaire d'avoir les moyens de laisser un logement inoccupé au moins une partie de l'année. Le développement de l'inoccupation résidentielle semble ainsi lié à celui des multipropriétaires (voir partie 4).

Derrière les logements inoccupés, la location meublée touristique

La hausse du nombre de résidences secondaires tient aussi à la progression de la location meublée touristique suite à l'essor des plateformes de location mettant en relation des particuliers, telles que Airbnb ou HomeAway et ses filiales (Abritel, VRBO) depuis les années 2010 (voir partie 5). Sur le seul site d'Airbnb, plateforme la plus importante en nombre d'annonces, on comptait 29 000 annonces en 2015, contre 55 000 en 2023 (proposant dans près de 9 cas sur 10 de louer des logements entiers).

La multiplication des annonces de locations meublées touristiques fait l'objet de nombreuses critiques du fait de ses conséquences négatives pour la population : répercussions sur le marché du logement (sur le nombre de logements disponibles à la location de longue durée et leurs loyers), ainsi que le cadre de vie des Parisiens (troubles de voisinages, dégradations des parties communes des immeubles, changement de l'offre commerciale dans les quartiers les plus concernés, etc.). De nombreux territoires métropolitains en France et dans le monde ont développé diverses formes de régulation visant à limiter les effets négatifs du développement de ce type de location.

¹² – Boquet A, *Évaluation de la politique publique de mobilisation des logements et des bureaux vacants*, 2016, CGEDD.

La géographie des logements inoccupés à Paris

Une concentration au centre et à l'ouest

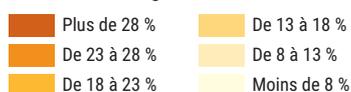
La géographie des logements inoccupés à Paris fait apparaître une répartition très inégale, avec une forte concentration dans le centre et l'ouest parisiens, tandis que les arrondissements du nord et de l'est sont beaucoup moins touchés par le phénomène. Cette inégale distribution des logements inoccupés dans Paris est majoritairement due à la géographie des résidences secondaires, très polarisée, qui semble liée à l'attractivité de certains secteurs. La répartition de la vacance est plus diffuse (voir pages suivantes).

Dans le détail, on peut distinguer 4 groupes d'arrondissements. D'abord, les arrondissements du centre-ouest de Paris sont les plus touchés : Paris Centre, les 6^e et 7^e arrondissements et surtout le 8^e arrondissement. La part de logements inoccupés de ce premier groupe va de 28 % à Paris Centre à 36 % dans le 8^e arrondissement.

Un deuxième groupe est constitué par les arrondissements qui présentent un pourcentage de logements inoccupés légèrement supérieur à la moyenne parisienne. Il s'agit des 5^e, 9^e, 10^e, 14^e, 15^e et 16^e arrondissements, proches du centre ou de l'ouest de Paris, qui présentent entre 19 % et 26 % de logements inoccupés.

LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS

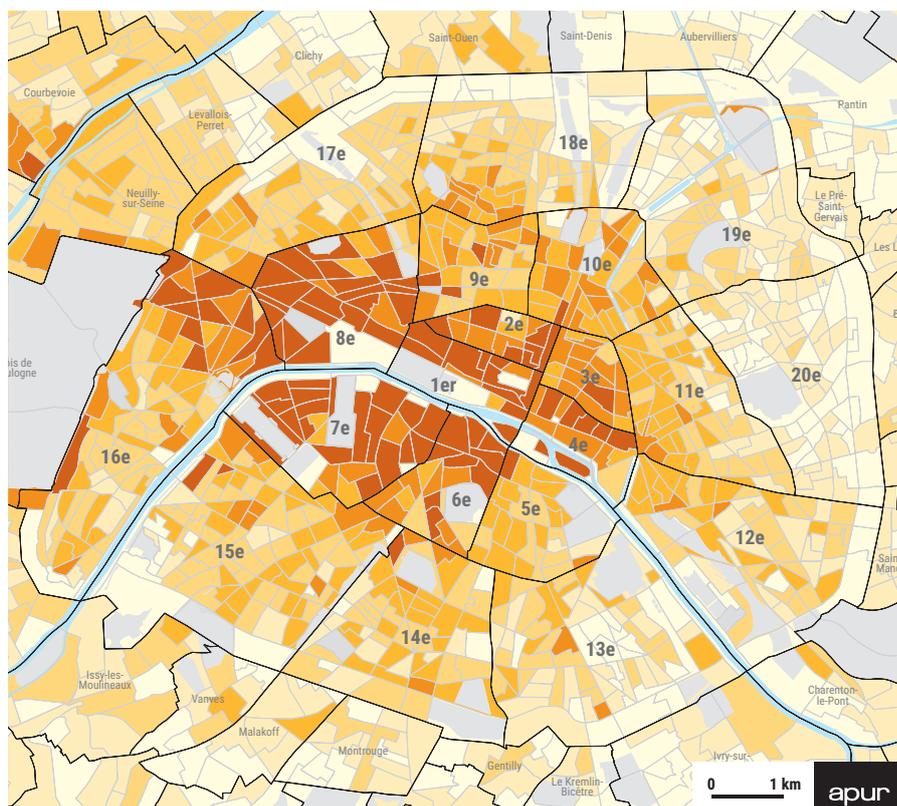
Part des logements inoccupés (*) dans le total des logements



Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en gris.

(*) Résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants.

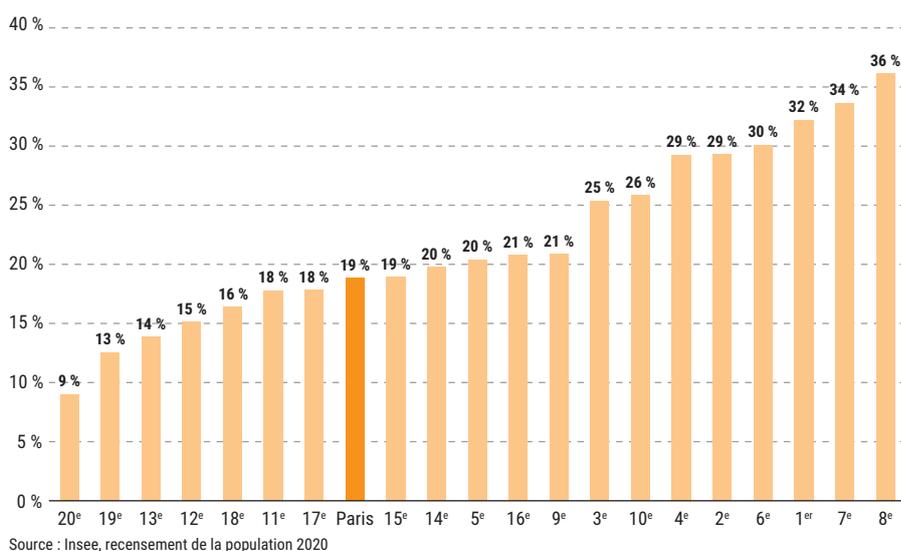
Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018



Un troisième groupe est celui des arrondissements qui possèdent une part de logements inoccupés légèrement inférieure à la moyenne parisienne : les 11^e, 12^e, 17^e et 18^e arrondissements, avec un taux d'inoccupation allant de 15 % à 18 %. Ces arrondissements sont plus proches du nord et de l'est parisien.

Enfin, le dernier groupe est constitué par les arrondissements qui présentent le plus faible taux d'inoccupation : les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements, avec entre 9 % et 14 % de logements inoccupés. Ceux-ci sont parmi les arrondissements où l'on compte le plus de logements sociaux, situés à l'est.

PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS PAR ARRONDISSEMENT À PARIS



LOGEMENTS VACANTS ET RÉSIDENCES SECONDAIRES SELON LES ARRONDISSEMENT À PARIS

	Logements		Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants		Logements inoccupés	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 ^{er}	13 880	68%	9 419	68%	3 017	22%	1 444	10%	4 460	32%
2 ^e	17 351	71%	12 278	71%	2 929	17%	2 145	12%	5 074	29%
3 ^e	26 259	75%	19 608	75%	4 000	15%	2 651	10%	6 651	25%
4 ^e	22 942	71%	16 252	71%	4 393	19%	2 296	10%	6 689	29%
Paris Centre	80 432	72 %	57 557	72 %	14 339	18 %	8 536	11 %	22 875	28 %
5 ^e	39 760	80 %	31 662	80 %	5 797	15 %	2 301	6 %	8 097	20 %
6 ^e	31 560	70 %	22 070	70 %	7 643	24 %	1 847	6 %	9 490	30 %
7 ^e	39 508	66 %	26 234	66 %	9 805	25 %	3 469	9 %	13 274	34 %
8 ^e	27 385	64 %	17 533	64 %	6 248	23 %	3 604	13 %	9 852	36 %
9 ^e	40 793	79 %	32 308	79 %	5 380	13 %	3 105	8 %	8 485	21 %
10 ^e	59 778	74 %	44 352	74 %	5 720	10 %	9 706	16 %	15 425	26 %
11 ^e	101 167	82 %	83 216	82 %	7 131	7 %	10 820	11 %	17 951	18 %
12 ^e	87 660	85 %	74 292	85 %	7 212	8 %	6 157	7 %	13 368	15 %
13 ^e	106 833	86 %	92 043	86 %	6 983	7 %	7 807	7 %	14 790	14 %
14 ^e	85 012	80 %	68 199	80 %	7 846	9 %	8 967	10 %	16 813	20 %
15 ^e	151 951	81 %	123 223	81 %	14 883	10 %	13 845	9 %	28 728	19 %
16 ^e	102 828	79 %	81 461	79 %	12 105	12 %	9 262	9 %	21 367	21 %
17 ^e	107 148	82 %	88 079	82 %	8 340	8 %	10 729	10 %	19 069	18 %
18 ^e	123 578	84 %	103 276	84 %	7 977	6 %	12 325	10 %	20 301	16 %
19 ^e	100 280	87 %	87 717	87 %	3 933	4 %	8 630	9 %	12 563	13 %
20 ^e	108 128	91 %	98 385	91 %	2 870	3 %	6 873	6 %	9 743	9 %
Paris	1 393 800	81 %	1 131 610	81 %	134 211	10 %	127 980	9 %	262 190	19 %

Source : Insee, recensement de la population 2020

Une géographie différenciée des logements vacants et des résidences secondaires

Au sein des logements inoccupés, la géographie des résidences secondaires et logements occasionnels est distincte de celle des logements vacants. Même si les deux catégories sont parfois poreuses, les distinguer permet d'affiner l'analyse.

La distribution des résidences secondaires et logements occasionnels est beaucoup plus polarisée que celles des logements vacants. Les résidences secondaires sont plus concentrées dans les arrondissements du centre et de l'ouest de Paris : Paris Centre, les 5^e, 6^e, 7^e, 8^e, 9^e et 16^e arrondissements. À l'inverse, le nord-est de Paris est presque dénué de résidences secondaires. La distribution semble refléter la géographie sociale de la capitale. Le 7^e arrondissement comprend une proportion de résidences secondaires 9 fois plus élevée que le 20^e arrondissement.

Près d'un tiers de logements inoccupés à Paris Centre et dans les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements.

Par comparaison, la distribution des logements vacants est répartie de manière plus homogène sur le territoire parisien. L'arrondissement le plus concerné, le 10^e, présente ainsi une proportion de logements vacants seulement 2,8 fois supérieure à l'arrondissement qui en accueille le moins, le 5^e. Les logements vacants sont particulièrement présents dans certains arrondissements : le 10^e (16 %) et le 8^e arrondissement (13 %) en particulier. Paris Centre, le 11^e arrondissement et le 14^e arrondissement présentent également un taux de vacance de 11 %, supérieur à la moyenne parisienne de 9 %. Tous les autres arrondissements concentrent entre 6 % et 10 % de logements vacants.

Depuis 1954, une hausse générale mais des évolutions très variées selon les arrondissements

Entre 1954 et 2020, la part des logements inoccupés augmente fortement dans l'ensemble des arrondissements, mais avec des évolutions très différenciées.

En 1954, l'ensemble des arrondissements comprend entre 1 % et 2 % de logements inoccupés. Dès 1968, on constate une hausse générale de la proportion de logements inoccupés dans les arrondissements parisiens (+ 3 à 5 points de pourcentage par arrondissement). Même si des écarts commencent à apparaître entre arrondissements, les logements inoccupés sont encore répartis assez uniformément sur le territoire parisien.

Puis, de 1968 à 1990, la part de logements inoccupés augmente dans l'ensemble des arrondissements, mais de grands écarts se créent entre ceux où cette part augmente fortement (ceux du centre et de l'ouest), et ceux où cette part se stabilise autour de 10 % (19^e, 20^e). En 1990, la moyenne parisienne atteint 16 % (contre 6 % en 1968).

La hausse est particulièrement forte dans le 6^e arrondissement (30 % de logements inoccupés en 1990, + 23 points de pourcentage entre 1968 et 1990) et dans les 4 arrondissements du centre de Paris (25 % de logements inoccupés, + 19 points). Les 7^e et 8^e arrondissements présentent chacun 20 % de logements inoccupés en 1990, ce qui représente des hausses de respectivement 14 et 15 points de pourcentage depuis 1968.

Après 4 décennies de hausse, entre 1990 et 2011, la part de logements inoccupés se stabilise ou recule dans la plupart des arrondissements. Seuls 3 arrondissements présentent une augmentation sur la période (+ 7

points de pourcentage pour le 8^e arrondissement, +1,5 point pour les 7^e et 9^e arrondissements). Les autres arrondissements, y compris ceux du centre, affichent une évolution négative, allant de -0,5 points pour le 19^e arrondissement jusqu'à -6 points pour le 18^e. À l'échelle parisienne, la proportion de logements inoccupés passe de 16 % à 14 %.

Enfin, à partir de 2011, la part de logements inoccupés repart à la hausse dans l'ensemble des arrondissements parisiens, qui affichent tous une évolution positive. C'est le cas en particulier dans les 7^e (+ 12 points), 10^e (+ 10 points) et 8^e arrondissements (+ 8 points).

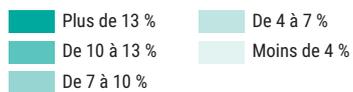
PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2020
1 ^{er}	2 %	2 %	6 %	11 %	19 %	26 %	28 %	26 %	26 %	32 %
2 ^e	2 %	2 %	4 %	10 %	14 %	28 %	26 %	22 %	22 %	29 %
3 ^e	1 %	3 %	5 %	12 %	16 %	21 %	25 %	22 %	19 %	25 %
4 ^e	2 %	3 %	7 %	14 %	17 %	25 %	21 %	27 %	28 %	29 %
Paris Centre	2 %	3 %	6 %	12 %	16 %	25 %	24 %	24 %	23 %	28 %
5 ^e	2 %	3 %	6 %	10 %	15 %	18 %	18 %	17 %	16 %	20 %
6 ^e	1 %	2 %	7 %	14 %	20 %	30 %	24 %	24 %	26 %	30 %
7 ^e	2 %	4 %	6 %	10 %	13 %	20 %	20 %	22 %	21 %	34 %
8 ^e	1 %	5 %	5 %	12 %	14 %	20 %	20 %	25 %	28 %	36 %
9 ^e	2 %	3 %	5 %	9 %	12 %	17 %	20 %	18 %	19 %	21 %
10 ^e	2 %	3 %	4 %	10 %	14 %	17 %	18 %	15 %	15 %	26 %
11 ^e	2 %	3 %	6 %	12 %	13 %	14 %	15 %	13 %	12 %	18 %
12 ^e	2 %	3 %	5 %	10 %	10 %	13 %	12 %	10 %	10 %	15 %
13 ^e	1 %	3 %	6 %	9 %	10 %	13 %	12 %	9 %	10 %	14 %
14 ^e	1 %	3 %	5 %	9 %	10 %	13 %	15 %	15 %	13 %	20 %
15 ^e	1 %	4 %	6 %	9 %	13 %	14 %	15 %	14 %	14 %	19 %
16 ^e	2 %	6 %	7 %	10 %	14 %	19 %	19 %	24 %	18 %	21 %
17 ^e	2 %	4 %	7 %	9 %	12 %	17 %	16 %	17 %	14 %	18 %
18 ^e	2 %	3 %	5 %	11 %	17 %	17 %	16 %	14 %	11 %	16 %
19 ^e	1 %	2 %	6 %	9 %	10 %	10 %	12 %	10 %	10 %	13 %
20 ^e	1 %	3 %	4 %	9 %	11 %	11 %	11 %	8 %	8 %	9 %
Paris	2 %	3 %	6 %	10 %	13 %	16 %	16 %	15 %	14 %	19 %

Source : Insee, recensements de la population

LOGEMENTS VACANTS À PARIS

Part des logements vacants dans le total des logements



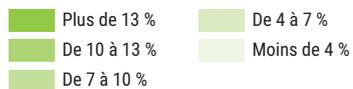
Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018



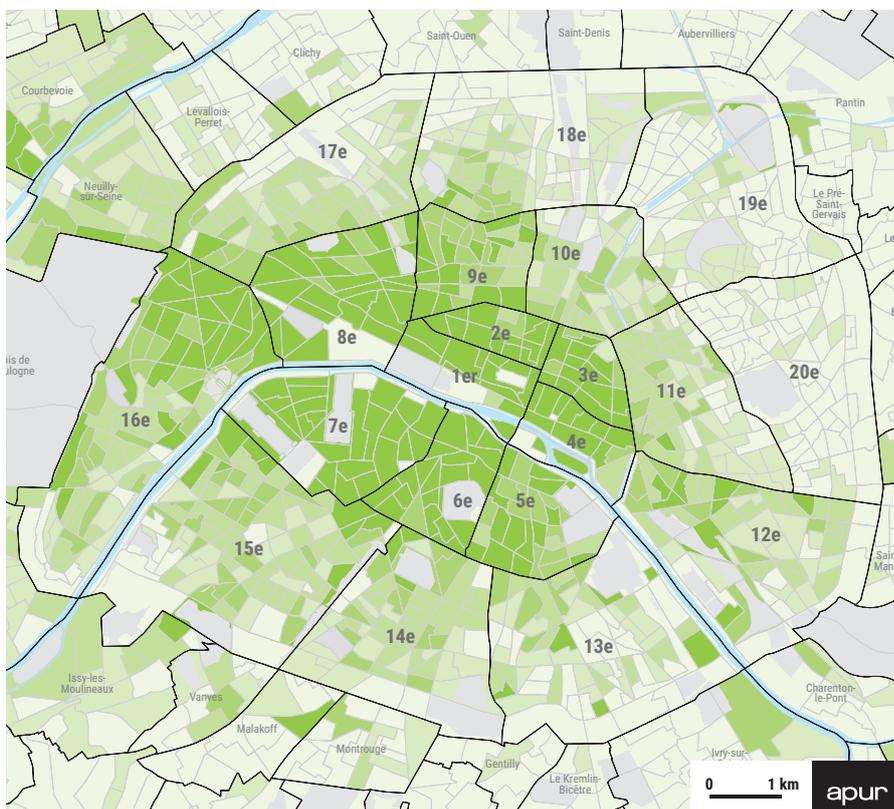
RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS À PARIS

Part des résidences secondaires et des logements occasionnels, dans le total des logements



Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018



Une majorité de logements anciens

Les caractéristiques des logements inoccupés (surface, âge du bâti, nombre de pièces...) peuvent aider à formuler des hypothèses concernant les facteurs explicatifs de l'inoccupation résidentielle. Les données du recensement en 2020 ne donnent pas d'informations détaillées sur les logements inoccupés, il faut donc utiliser les données de 2016 pour obtenir ces éléments. Dans cette partie, on distingue les logements occasionnels, qui ont des caractéristiques spécifiques, des autres formes de résidences secondaires.

38 % de logements inoccupés d'une seule pièce

Les logements inoccupés sont en moyenne plus petits que les résidences principales. 72 % des logements inoccupés sont des logements de 1 ou 2 pièces, contre 55 % des résidences principales, et seuls 11 % d'entre eux sont des logements de 4 pièces ou plus (contre le double pour les résidences principales). Autre manière de décrire ce phénomène : à Paris, en 2016, seulement 9 % des logements de 4 pièces et plus sont inoccupés. À l'inverse, 26 % des logements parisiens d'une seule pièce sont inoccupés.

Les différentes catégories de logements inoccupés ne présentent pas toutes le même profil. Les logements occasionnels, utilisés pour des raisons professionnelles, sont les plus petits, puisque 78 % d'entre eux ne comprennent qu'une ou deux pièces. Inversement, les résidences secondaires ont une distribution un peu mieux répartie entre les différentes typologies de logements, avec 68 % de logements d'une à deux pièces. On compte même 14 % de logements de 4 pièces ou plus parmi les résidences secondaires, ce qui montre l'existence de résidences secondaires de plus grande taille, même si ce ne sont pas les plus nombreuses.

Une superficie réduite

L'analyse de la superficie des habitations en fonction de la catégorie de logement recoupe très largement les données obtenues à partir du nombre de pièces. En moyenne, les logements inoccupés sont plus petits que les résidences principales. C'est en particulier le cas pour les logements occasionnels et les logements vacants. Les résidences secondaires, par comparaison avec les autres catégories de logements inoccupés, sont d'une superficie légèrement supérieure.

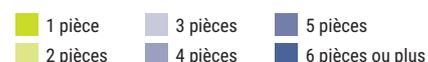
La petite taille des logements inoccupés peut revêtir plusieurs significations. Tout d'abord, s'abstenir de mettre en location ou de vendre un petit logement est moins « coûteux » pour le propriétaire (surtout si celui-ci possède aussi d'autres biens). Ensuite, les petits logements sont ceux pour lesquels la vacance de rotation est la plus forte : les locataires se renouvellent souvent dans les petites surfaces locatives, par exemple les logements occupés par des étudiants. Par ailleurs, les petits logements peuvent correspondre à des biens qui étaient utilisés par une personne seule ou un couple avant de partir de Paris, et conservés sans les occuper à l'année. Les exemples potentiels sont nombreux : un logement étudiant acheté pour l'enfant des propriétaires qui quitte l'appartement après la fin de ses études, un studio occupé par une personne seule avant son départ de la capitale et gardé comme pied-à-terre, un deux-pièces utilisé par un couple et abandonné après la naissance du premier enfant... Enfin, les logements d'une ou deux pièces correspondent également aux typologies des biens qui sont mis sur le marché de la location meublée de courte durée.

NOMBRE DE PIÈCES SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT À PARIS

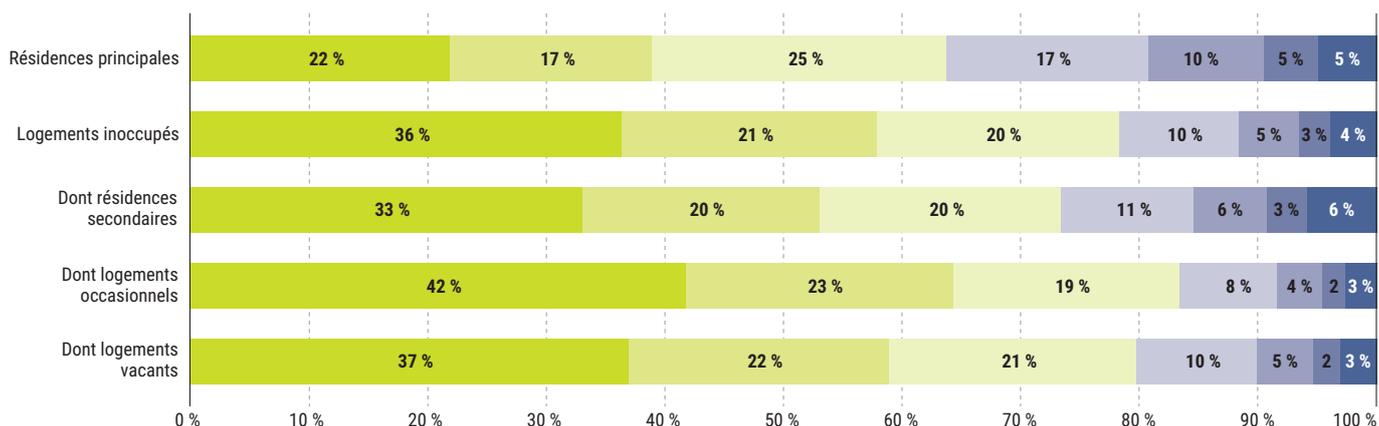


Source : Insee, recensement de la population 2016

Note de lecture : 38 % des logements inoccupés sont des logements d'une seule pièce à Paris.

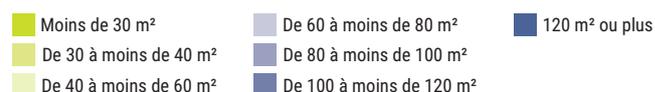


SUPERFICIE SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT À PARIS

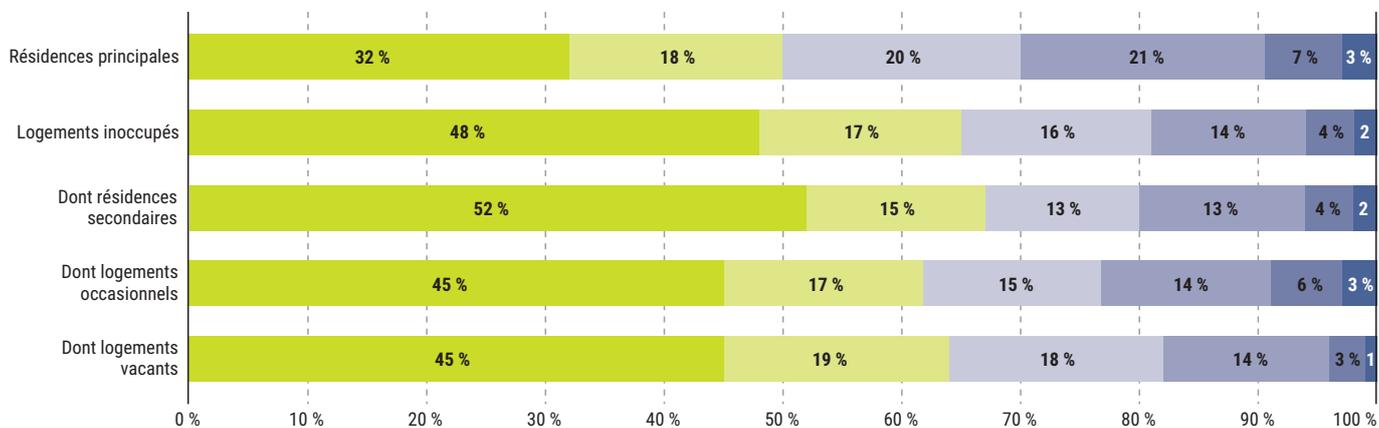


Source : Insee, recensement de la population 2016

Note de lecture : 36 % des logements inoccupés sont des logements de moins de 30 m² à Paris.



PÉRIODE DE CONSTRUCTION SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT À PARIS



Source : Insee, recensement de la population 2016

Note de lecture : 48 % des logements inoccupés à Paris ont été construits avant 1919.



Des logements plus anciens

En moyenne, les logements inoccupés sont plus anciens que les résidences principales : près de la moitié ont été construits avant 1919, contre un tiers des résidences principales. Cette période de construction plus ancienne est complexe à interpréter. Ainsi, les logements anciens peuvent compter à Paris parmi les biens les plus valorisés, mais l'ancienneté des logements peut aussi correspondre à des habitations difficilement adaptables aux nouveaux standards de confort. Par ailleurs, cette sur-représentation des logements anciens pourrait être simplement une conséquence de la distribution géographique des logements inoccupés, plus nombreux dans les arrondissements centraux notamment.

Ces statistiques nous informent également sur le taux d'inoccupation des logements selon leur date de construction. Ainsi, plus de 24 % des logements construits avant 1919 sont inoccupés. À l'inverse, 13 % des logements construits depuis 2006 sont inoccupés.

Très peu de logements sans confort sanitaire

Des indicateurs portant sur le niveau de confort des logements permettent d'évaluer plus directement l'ampleur d'une « vacance d'obsolescence ». Ainsi, 3 % des logements inoccupés ne comprennent

ni baignoire, ni douche, une proportion légèrement supérieure à celle des résidences principales (1 %), mais qui reste très faible. On peut noter cependant que 31 % des logements qui n'ont ni baignoire ni douche sont inoccupés.

Les logements inoccupés sont également moins nombreux que les résidences principales à être accessibles en ascenseur (seulement 56 % de logements inoccupés disposent d'un ascenseur contre 63 % pour les résidences principales). Ces deux constats sont cependant à relier à la plus forte présence de petits logements ainsi que de logements anciens parmi les logements inoccupés.

Les résidences secondaires semblent être d'un niveau de confort très légèrement supérieur à celui des logements vacants ou des logements occasionnels (en termes d'équipements de confort comme concernant la présence d'un ascenseur). À partir de ces données et de celles sur la superficie, il est possible d'émettre des hypothèses : les logements occasionnels correspondent un peu plus souvent à des pied-à-terre sans confort que les résidences secondaires. Parmi les logements vacants, on trouve aussi probablement une petite minorité de logements moins attractifs, au faible niveau de confort, qui correspondent plus souvent aux logements durablement vacants (*voir partie 3*).

PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENT DE CONFORT DANS LES LOGEMENTS À PARIS SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT

Équipements de confort	Résidences principales	Logements inoccupés	Dont résidences secondaires	Dont logements occasionnels	Dont logements vacants
Ni baignoire, ni douche	1 %	3 %	2 %	3 %	4 %
Baignoire ou douche hors pièce réservée	6 %	6 %	5 %	7 %	6 %
Salle(s) de bains (avec douche ou baignoire)	93 %	91 %	93 %	90 %	91 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Insee, recensement de la population 2016

ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS PAR ASCENSEUR À PARIS SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT

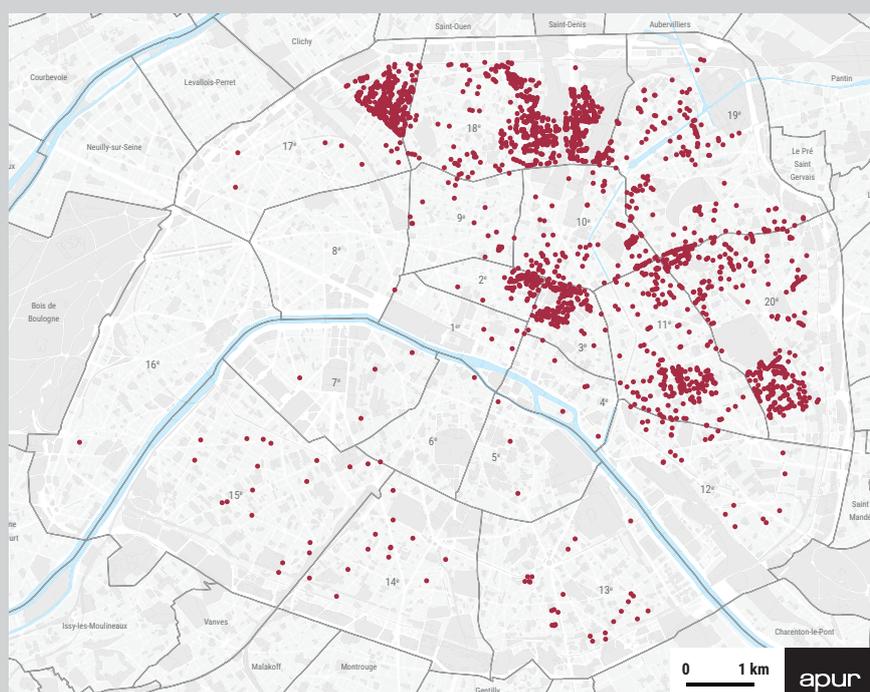
	Résidences principales	Logements inoccupés	Dont résidences secondaires	Dont logements occasionnels	Dont logements vacants
Logement avec ascenseur	63 %	56 %	63 %	53 %	52 %
Logement sans ascenseur	37 %	44 %	37 %	47 %	48 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Insee, recensement de la population 2016

Une géographie des logements dégradés très différente de celle des logements inoccupés

Même si les logements inoccupés apparaissent comme étant en moyenne plus anciens que les résidences principales, cela ne signifie pas qu'ils se trouvent au sein d'immeubles au bâti dégradé. Ainsi, à Paris, les près de 2 200 immeubles ayant bénéficié de la politique de lutte contre l'habitat indigne entre 2002 et 2018 se trouvent principalement dans les quartiers plus populaires du nord-est, où la proportion de logements inoccupés est plus faible¹³. De la même manière, les immeubles repérés

comme présentant une potentielle situation de fragilité pouvant mener à une dégradation du bâti dans le cadre d'une démarche de prévention annuelle¹⁴ se situent principalement dans les arrondissements du nord et de l'est parisien. Ces géographies très différentes suggèrent que l'ancienneté des logements inoccupés ne signifie pas pour autant une situation de dégradation – même si des logements anciens peuvent être moins adaptés aux critères de confort actuels.



LES IMMEUBLES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À PARIS

- Immeubles intégrés de 2002 à 2018 aux différents dispositifs opérationnels dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (2 172 immeubles)

Sources : Ville de Paris - Direction du Logement et de l'Habitat (DLH), Apur - Observatoire de l'éradication de l'habitat insalubre (OEHI)

¹³ – Voir *La lutte contre l'habitat indigne à Paris – Bilan des actions menées de 2002 à 2018*, Apur, mars 2021.

www.apur.org/fr/nos-travaux/lutte-contre-habitat-indigne-paris-bilan-actions-menees-2002-2018

¹⁴ – Voir *Prévention de la dégradation du bâti à Paris – Résultats 2021*, Apur, mars 2022.

www.apur.org/fr/nos-travaux/prevention-degradation-bati-paris-resultats-2021

Une inoccupation résidentielle fortement corrélée à d'autres phénomènes urbains

Afin d'affiner les facteurs explicatifs de l'inoccupation, il est possible de mettre en regard la répartition géographique des logements inoccupés dans Paris avec d'autres indicateurs, ce qui fait apparaître certaines corrélations au sein du territoire parisien (voir cartes pages 38-39).

Une distribution géographique des logements inoccupés influencée par celle des logements sociaux ?

La carte des logements inoccupés à Paris ressemble, en négatif, à celle des logements sociaux. Ainsi, les quartiers qui comprennent la plus forte proportion de logements inoccupés sont aussi ceux qui accueillent le moins de logements sociaux. Cette corrélation est logique, les logements sociaux ne pouvant pas être utilisés comme résidences secondaires et la vacance étant réduite au maximum par les bailleurs sociaux, qui optimisent l'occupation de leur parc.

Calculer la part de logements inoccupés dans le parc privé uniquement¹⁵ (voir tableau), montre une distribution géographique par arrondissement proche de celle calculée parmi l'ensemble des logements. Les arrondissements du centre et de l'ouest présentent toujours la proportion de logements inoccupés la plus élevée, tandis que ceux du nord et de l'est sont à l'autre bout du tableau.

Davantage de logements inoccupés dans les quartiers d'activité

Les arrondissements qui accueillent le plus d'activité économique sont aussi ceux où on trouve la plus forte proportion de logements inoccupés. Cette cor-

rélation est particulièrement forte dans les 1^{er}, 2^e et 8^e arrondissements, où près de 70 % de la surface bâtie est consacrée à l'activité économique. Inversement, à l'autre extrémité de la liste, le 20^e arrondissement est à la fois l'arrondissement le plus résidentiel de Paris et celui qui présente la plus faible proportion de logements inoccupés.

Cela pourrait s'expliquer par la présence de quelques logements résiduels dans les derniers étages d'immeubles quasi exclusivement dédiés à des activités économiques.

... et dans les quartiers plus aisés

La part de logements inoccupés par arrondissement apparaît fortement corrélée avec le revenu des habitants. Ainsi, les logements inoccupés se concentrent dans les quartiers où vivent les ménages les plus riches (qui sont parfois également multi-proprétaires, voir encadré partie 4). Cette corrélation est en large partie due à la distribution géographique des résidences secondaires, qui se concentrent dans les quartiers les plus aisés. Elle reflète probablement le niveau de vie des propriétaires de ces résidences secondaires.

La carte du prix de vente des logements parisiens ressemble aussi fortement à celle de la distribution des logements inoccupés, faisant ressortir les arrondissements du centre et de l'ouest. Certains logements inoccupés pourraient ainsi être parmi les logements les plus chers. Cette hypothèse est à rapprocher des précédentes conjectures sur le niveau de vie des propriétaires de résidences secondaires, mais aussi du phénomène de « vacance de rétention », qui consiste à conserver un bien immobilier dans une logique spéculative.

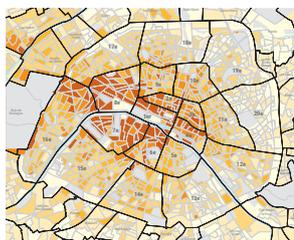
15 — Il s'agit de retirer les résidences principales qui appartiennent à un organisme HLM du dénominateur, la part de logements inoccupés dans le parc privé se calculant donc ainsi : Logements inoccupés / (Logements – résidences principales HLM). Quant aux logements inoccupés appartenant à un organisme HLM, ils sont donc présents au numérateur mais pas au dénominateur. Cependant, leur nombre étant très faible, ce différentiel ne devrait pas excessivement fausser le calcul, dont l'objectif premier est de vérifier l'impact des logements sociaux sur la distribution géographique des logements inoccupés, et non de fournir de nouveaux chiffres à l'échelle parisienne.

La part de logements inoccupés par arrondissement paraît corrélée avec le niveau de revenu des habitants.

ESTIMATION DE LA PART DE LOGEMENTS INOCCUPÉS DANS LE PARC PRIVÉ À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

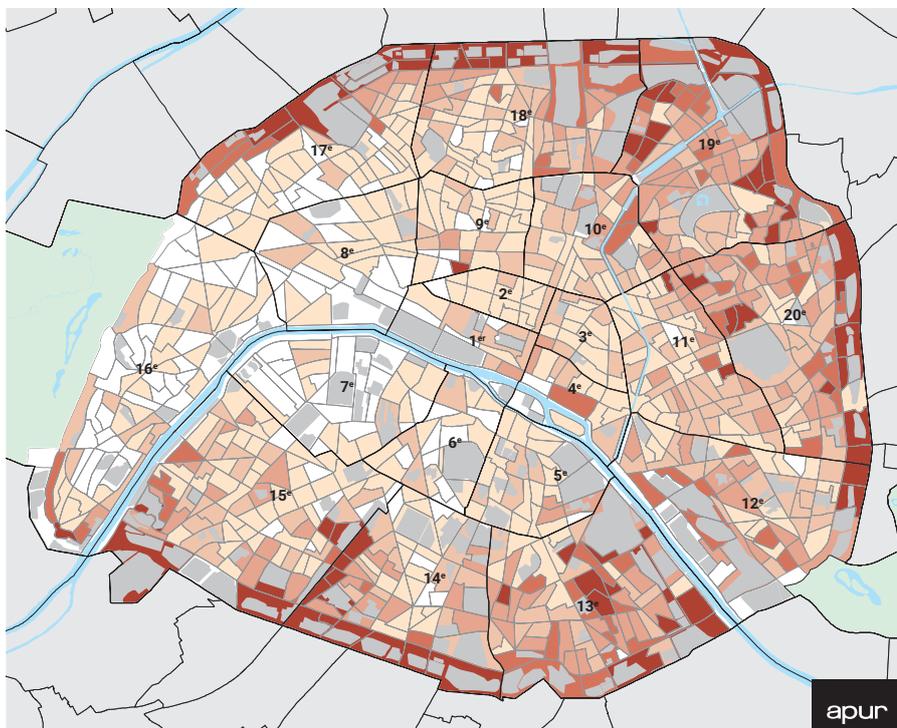
	Part de logements inoccupés	Part des logements inoccupés dans le parc privé – estimation
1 ^{er}	32 %	34 %
2 ^e	29 %	30 %
3 ^e	25 %	27 %
4 ^e	29 %	32 %
Paris Centre	28 %	30 %
5 ^e	20 %	22 %
6 ^e	30 %	31 %
7 ^e	34 %	34 %
8 ^e	36 %	37 %
9 ^e	21 %	21 %
10 ^e	26 %	28 %
11 ^e	18 %	20 %
12 ^e	15 %	19 %
13 ^e	14 %	19 %
14 ^e	20 %	24 %
15 ^e	19 %	22 %
16 ^e	21 %	22 %
17 ^e	18 %	20 %
18 ^e	16 %	19 %
19 ^e	13 %	17 %
20 ^e	9 %	13 %
Paris	19 %	22 %

Source : Insee, recensement de la population 2020



Note de lecture : Cette double page met en évidence, sous forme de cartes et de graphiques, les liens entre l'occupation résidentielle et d'autres caractéristiques urbaines. Des corrélations existent dans la répartition géographique des logements inoccupés (voir carte page 27) et les 4 autres cartes représentées. Les graphiques font apparaître d'une autre manière ces corrélations, en présentant, pour chaque arrondissement, la part de logements inoccupés sur l'axe vertical et un deuxième indicateur sur l'axe horizontal.

Ainsi, les arrondissements qui comptent le plus de logements sociaux sont ceux où il y a le moins de logements inoccupés. Inversement, les arrondissements où le niveau de revenu est le plus élevé sont ceux qui présentent la plus forte proportion de logements inoccupés, de même que ceux où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, ainsi que les arrondissements où la surface bâtie consacrée à l'activité est la plus grande.



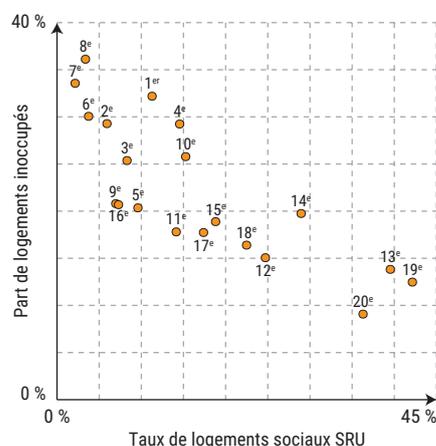
LOGEMENTS SOCIAUX SRU À L'IRIS

Part des logements sociaux dans les résidences principales

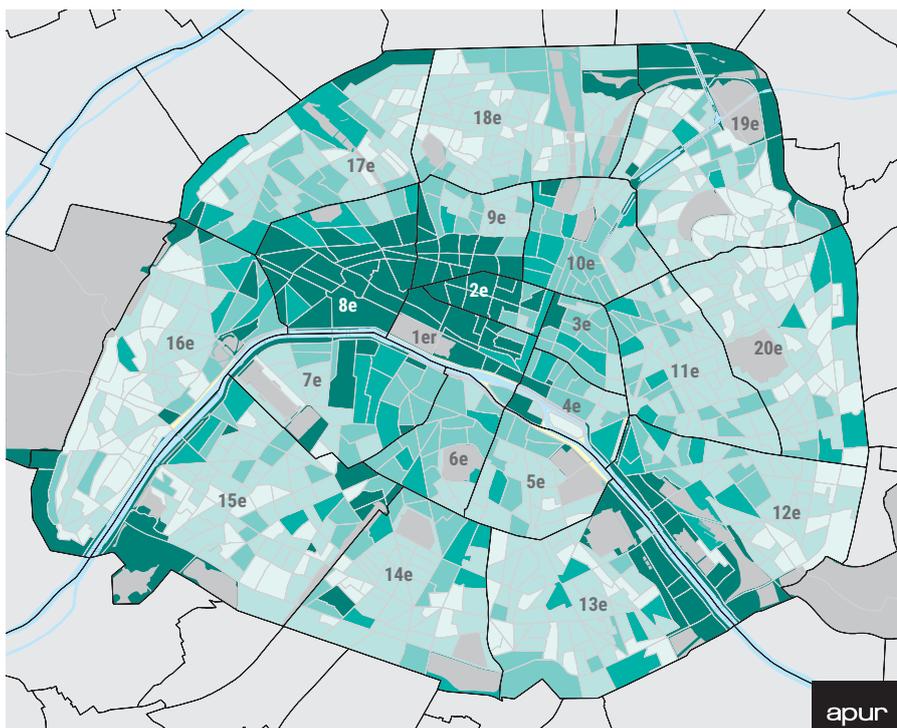


Total Paris : 250 618 logements sociaux SRU soit 21,4 %

Les IRIS de moins de 10 résidences principales ne sont pas signalés.



Sources carte : Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2019 ; Insee 2016
Sources graphique : Recensement de la Population (Insee) - 2020, Préfecture de Paris, inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2019

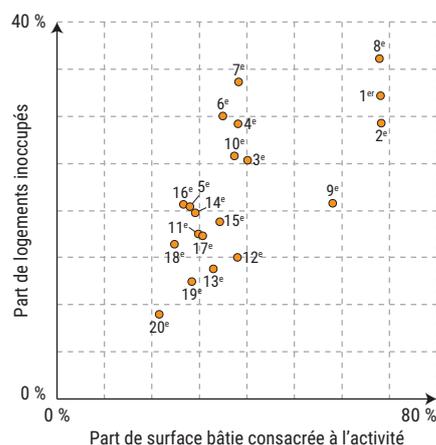


SURFACE BÂTIE CONSACRÉE À L'ACTIVITÉ

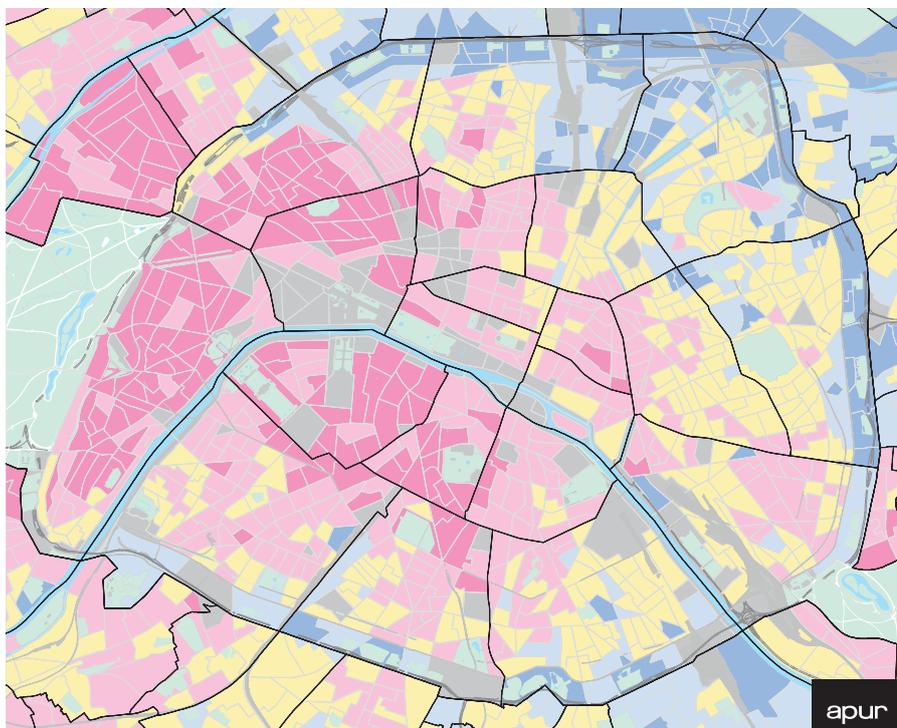
Part de la surface bâtie consacrée à l'activité



Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en gris.



Sources carte et graphique : Recensement de la Population (Insee) - 2020, Magic DGFIIP 2020



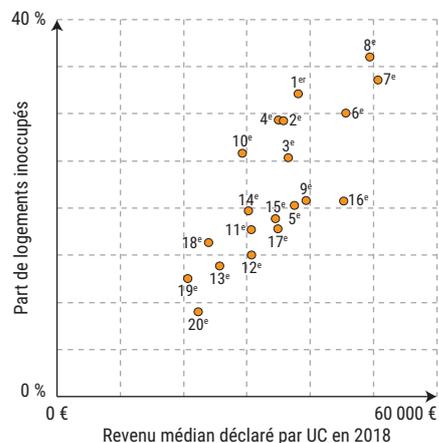
Sources carte : Insee, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi - 2017
Sources graphique : Recensement de la Population (Insee) - 2020, DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiLoSoFi - 2018

NIVEAU DE REVENU

- Niveau de revenu déclaré des ménages (*)**
- Revenu supérieur
42 200 € plus de 200 % du revenu médian national
 - Intermédiaire supérieur
31 680 € entre 150 et 200 % du revenu médian national
 - Intermédiaire moyen
21 115 € entre 100 et 150 % du revenu médian national
 - Intermédiaire inférieur
15 835 € entre 75 et 100 % du revenu médian national
 - Revenu inférieur
moins de 75 % du revenu médian national

(*) Catégories établies en appliquant la définition retenue par l'OCDE.

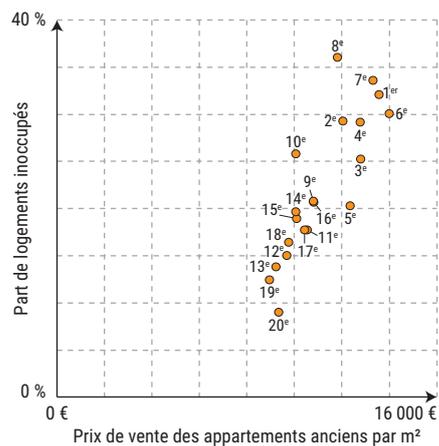
Les emprises des principaux équipements ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.



Sources carte : MeilleursAgents.com, 2021
Sources graphique : Recensement de la Population (Insee) - 2020, Chambre des notaires de Paris 2021 (4^e trimestre)

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS

- Prix moyen au 1^{er} décembre 2020 (€/m²)**
- Plus de 16 000
 - 14 000 à 16 000
 - 13 000 à 14 000
 - 12 000 à 13 000
 - 11 463 à 12 000
 - 11 114 à 11 463
 - 10 762 à 11 114
 - 10 410 à 10 762
 - 10 088 à 10 410
 - 9 669 à 10 088
 - 9 254 à 9 669
 - 8 000 à 9 254
 - Moins de 8 000



3.

Un parc de logements vacants pour l'essentiel lié à la mobilité des ménages

Une vacance élevée en lien avec la forte rotation des ménages parisiens

Derrière la vacance, une diversité de situations

Le phénomène de la vacance résidentielle peut recouvrir une large diversité de situations (voir pages 24 à 26). L'analyse des causes de la vacance est particulièrement importante pour l'action publique car elle permet de comprendre s'il existe, ou non, un gisement de logements vacants à remettre sur le marché et sur quels types de leviers agir pour mobiliser les logements laissés vacants par leurs propriétaires.

Les données du recensement de l'Insee n'apportent pas directement d'information sur la durée de la vacance. Cependant, de manière schématique, on peut distinguer au moins 2 types de vacance en fonction de la durée. D'abord, une **vacance de courte durée associée à la vacance frictionnelle**, liée à la mobilité des ménages, c'est-à-dire aux départs et aux arrivées dans les logements. Cette vacance fait partie du fonctionnement « normal » du marché du logement. Elle correspond aux logements qui sont vacants à un instant t, qui seront à nouveau occupés quelques mois plus tard, après l'emménagement de nouveaux occupants.

D'autre part, on peut identifier une **vacance de moyenne ou longue durée qu'on rapproche de la vacance structurelle**. Celle-ci peut correspondre à plusieurs phénomènes, notamment à des logements non adaptés au marché (insalubres, sans confort, etc.), ou en travaux de long cours. En l'absence d'un nouvel investissement de la part des propriétaires, cette catégorie pourrait s'accroître dans les prochaines années avec l'interdiction de la location des passoires énergétiques (voir pages 42 à 44). La rétention, c'est-à-dire des logements volontairement gardés vides, est un autre facteur explicatif de la vacance de longue durée. Il s'agit souvent soit de stratégies personnelles ou familiales de maintien d'un logement (en vue d'une occupation future par un membre de la famille par exemple), soit de stratégies qui relèvent de l'investissement.

Des logements qui ne restent vacants que quelques mois

On estime que la grande majorité des logements vacants relèvent de la vacance frictionnelle, ou vacance de rotation. À Paris, cette hypothèse est appuyée par

les données sur la vacance de longue durée (plus de 2 ans), qui concerne seulement 18 600 logements (voir page 45 et suivantes), alors que près de 128 000 logements sont identifiés comme vides au travers du recensement.

Le nombre de logements identifiés comme vacants au cours du recensement dépend ainsi largement de 2 facteurs : d'une part, la mobilité résidentielle (c'est-à-dire le nombre de déménagements), qui génère des périodes d'inoccupation ; d'autre part, la durée d'inoccupation entre le départ des anciens occupants et l'arrivée des nouveaux. Plus cette période d'inoccupation est longue, plus il y a de logements vacants à un instant donné.

Un exercice fictif permet d'illustrer l'impact de la durée de la vacance sur le volume de logements vacants. Si, sur une année, il y a 200 000 logements qui connaissent une période de vacance du fait d'un déménagement et

qu'ils restent chacun vacants 6 mois en moyenne, alors il y aura 100 000 logements vacants à un instant t, du simple fait de la vacance de rotation. Si la durée moyenne de vacance diminue de moitié (3 mois), alors le nombre de logements vacants du fait de la mobilité des ménages fait de même (50 000).

Des logements vacants aux caractéristiques proches des résidences principales à forte rotation

La vacance de rotation est notable dans les caractéristiques mêmes des logements vacants. En effet, une partie des caractéristiques propres aux logements vacants sont les mêmes que celles des logements où la mobilité des ménages est forte. Ceux-ci sont approchés à partir d'un échantillon de logements : les résidences principales où les ménages ont emménagé depuis moins d'un an, selon les données du recensement de l'Insee.

COMPARAISON DE LA TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET DES LOGEMENTS VACANTS À PARIS

Nombre de pièces	Résidences principales		Dont résidences principales occupées depuis moins d'un an		Logements vacants	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	260 646	23 %	57 011	36 %	43 912	38 %
2 pièces	362 655	32 %	54 386	35 %	40 150	35 %
3 pièces	267 632	23 %	27 229	17 %	19 037	17 %
4 pièces	146 054	13 %	11 048	7 %	7 014	6 %
5 pièces ou plus	103 141	9 %	7 650	5 %	4 193	4 %
Ensemble	1 140 127	100 %	157 325	100 %	114 306	100 %

Source : Insee, Recensement de la population 2016

MOBILITÉ DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION À PARIS

Nombre de résidences principales	Résidences principales	Dont résidences principales occupées depuis moins d'un an	Part de résidences principales occupées depuis moins d'un an
Parc privé locatif (dont logés gratuitement)	551 982	113 694	21 %
Propriétaire occupant	377 383	25 702	7 %
Parc social	201 938	10 590	5 %
Ensemble	1 131 304	149 986	13 %

Source : Insee, Recensement de la population 2020

En termes de nombre de pièces comme de superficie, les résidences principales où les ménages ont emménagé récemment présentent une répartition très similaire à celle des logements vacants : 71 % des logements où les ménages ont emménagé il y a moins d'un an sont des logements d'une ou deux pièces (comme 74 % des logements vacants) et 57 % d'entre eux font moins de 40 m² (comme 59 % des logements vacants). Ce résultat s'explique par la structure du parc de logements à forte mobilité : il s'agit principalement de petits logements du secteur locatif privé. Ces logements correspondent notamment aux phases de décohabitation des jeunes, d'entrée dans la vie active ou d'occupation à la suite d'un changement d'emploi et sont souvent des logements provisoires. Ainsi, 22 % des résidences principales d'une pièce

à Paris sont occupées depuis moins d'un an en 2016, contre 9 % pour les résidences principales de 3 pièces ou plus. À l'inverse, les logements à faible rotation sont grands et relèvent plutôt de l'occupation en propriété ou du secteur locatif social.

On peut également noter que Paris est une ville où la mobilité des ménages est particulièrement importante, ce qui explique sans doute en partie la proportion élevée de logements vacants. En 2021, plus de 36 400 transactions ont eu lieu dans l'ancien à Paris, ainsi que plus de 660 ventes dans le neuf. Si l'on compte l'ensemble des emménagements, en 2020, 13,3 % des ménages avaient emménagé depuis moins d'un an à Paris, contre 11,1 % en moyenne dans la Métropole du Grand Paris et 10,6 % en Île-de-France.

Les passoires thermiques, de futurs logements vacants ?

Les logements les moins performants progressivement interdits à la location

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 incite à la rénovation des logements dont la consommation d'énergie est la plus élevée, information objectivée dans les diagnostics de performance énergétique (DPE). La loi vise la disparition progressive des logements classés G, F et E, en interdisant, par étapes, leur mise en location, de 2023 à 2034 (*voir frise*). Depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements au diagnostic dit « G + » (qui correspond à une dépense énergétique supérieure à 450 kWh/m²/an) sont jugés indécents, contraignant les propriétaires à les rénover ou ne plus les louer.

Cette nouvelle réglementation constitue un enjeu pour l'évolution de l'offre

locative, puisque **ce sont 567 000 logements qui pourraient bientôt être interdits à la location à Paris, dont plus de 308 000 actuellement en location**¹⁶.

Le risque est que ces logements, non occupés par leurs propriétaires et interdits à la location, restent alors vacants.

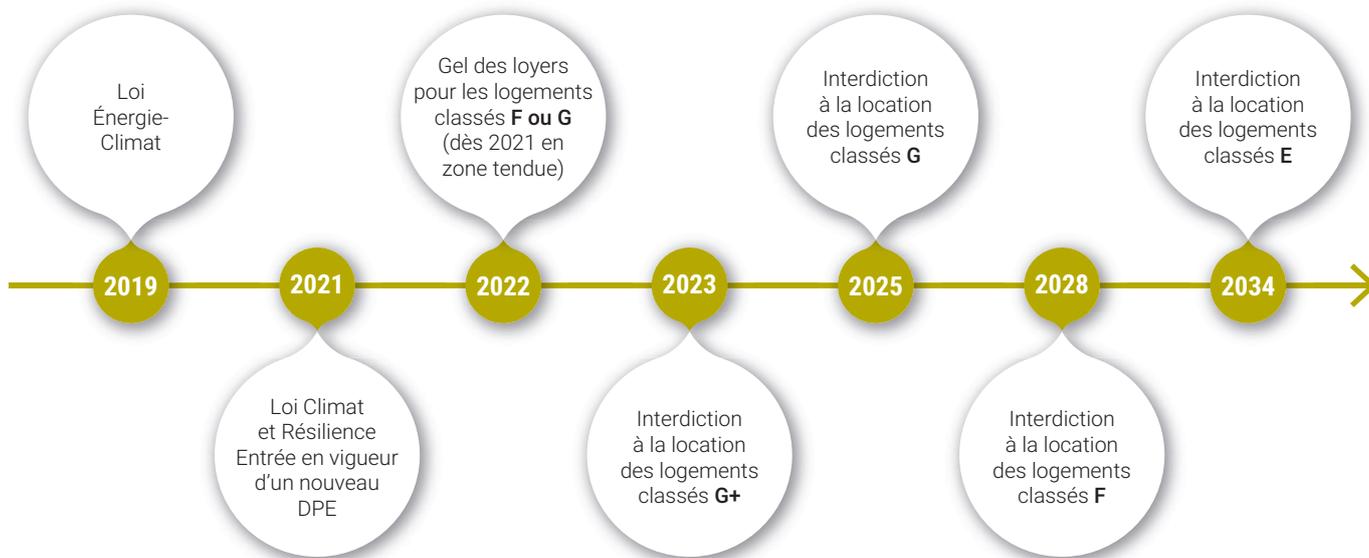
567 000 résidences principales avec un DPE classé E, F ou G à Paris

À Paris, en 2018, plus de la moitié (54 %) des résidences principales présentent un DPE classé E, F ou G (soit 567 000 résidences principales). Parmi celles-ci, 326 000 sont classées F ou G, donc qualifiées de « passoires thermiques ». La part des logements classés E, F ou G est nettement plus importante à Paris qu'à l'échelle régionale (45 %) ou nationale (41 %), du fait d'un parc plus ancien.

16 – Les informations de cette section sont pour la plupart issues de la note de l'Apur de juin 2022, *À Paris, des enjeux de rénovation énergétique très forts pour plus de la moitié des logements*.

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

PRINCIPALES ÉTAPES DE L'INTERDICTION DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES



PART DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES

Part des logements du parc privé dont le DPE est classé E, F ou G

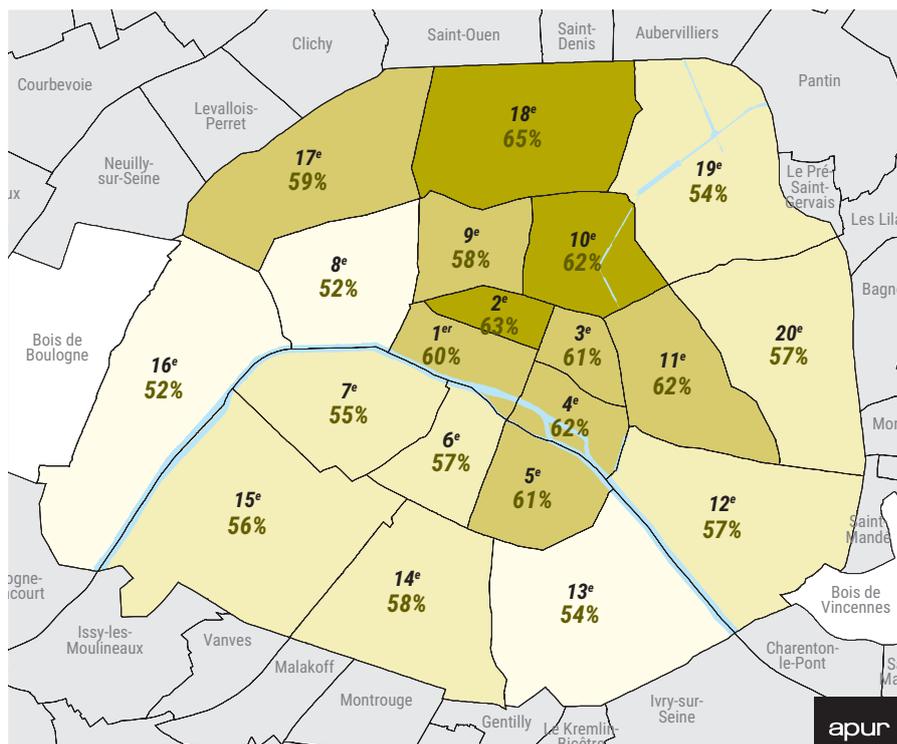
- Plus de 62 %
- De 58 à 62 %
- De 54 à 58 %
- Moins de 54 %

Moyenne Paris = 58 %

Source : Fideli - 2019

Note de lecture : en 2018, 59,8 % des logements du parc privé dans le 1^{er} arrondissement de Paris ont un DPE classé E, F ou G.

Champ : ensemble des résidences principales parisiennes du parc privé (hors logements du parc locatif social).



Pour la même raison, les logements les moins performants sur le plan énergétique sont surreprésentés dans le parc privé. Dans les arrondissements du centre de Paris, ainsi que dans les 10^e, 11^e et 18^e arrondissements, les diagnostics E, F et G concernent plus de 60 % des résidences principales du parc privé (voir carte).

Au sein du parc privé, la proportion de logements à faible performance énergétique est particulièrement élevée parmi les logements mis en location. 66 % des logements loués dans le parc privé parisien sont étiquetés E, F ou G, soit 308 300 logements, où résident 443 200 locataires. Parmi ces logements, 203 150 sont classés F ou G et risquent d'être exclus du marché immobilier entre 2025 et 2028.

Des aides pour financer la rénovation énergétique des logements

Le coût d'une rénovation thermique peut être élevé et varie fortement selon de nombreux paramètres. Pour un logement parisien du parc privé, une isolation thermique par l'extérieur se chiffre en moyenne environ 25 000 euros. Afin de soutenir les propriétaires dans la rénovation énergétique, plusieurs aides existent, notamment MaPrimeRénov' à l'échelle nationale, mais aussi le programme Eco-Rénovons Paris mis en place par la Ville de Paris (voir partie 6).

Mais des difficultés à rénover spécifiques au parc parisien

Depuis le vote de la loi Climat et Résilience, certains professionnels de l'immobilier ont fait entendre publiquement leurs craintes concernant une réduction du parc locatif privé, les rénovations thermiques pouvant parfois se révéler coûteuses ou difficiles à mettre en œuvre. Certains ont aussi pointé le risque d'un report vers le marché des locations touristiques, qui ne sont pour l'instant pas soumises aux mêmes règles.

La réglementation thermique se révèle un enjeu particulier pour le territoire parisien, en raison notamment de l'importance du parc privé en copropriété, ainsi que de la part de logements anciens. Afin d'effectuer des travaux dans un immeuble, la décision doit être partagée par l'ensemble des copropriétaires. Un accompagnement est souvent essentiel pour aider ces copropriétés dans la mise en œuvre des travaux. Des contraintes architecturales peuvent également s'ajouter à ces difficultés, les travaux d'isolation par l'extérieur ne pouvant être réalisés que sur les façades sans caractère architectural ou patrimonial à conserver.

Pour faire face à ces contraintes, le législateur a prévu un régime d'exception qui permet à deux types de logements d'échapper à l'interdiction de mise en location :

- les logements en copropriété, si les propriétaires concernés démontrent que la réalisation des travaux ne permet pas d'atteindre un niveau de performance énergétique minimal ;
- les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance énergétique minimal.

Seulement 18 600 logements vacants depuis au moins 2 ans

De nouvelles données sur la vacance de longue durée

Depuis 2020, un nouveau fichier fiscal recense spécifiquement les logements vides depuis plus de 2 ans, appelés également « logements durablement vacants » dans cette section¹⁷. Ce fichier, « LOVAC », créé dans le cadre du plan national de mobilisation des logements vacants de 2020, est un nouvel outil de connaissance mis à disposition des collectivités pour analyser les caractéristiques des logements laissés vacants plusieurs années et essayer de cerner le profil des propriétaires.

L'identification des logements durablement vacants dans ce fichier est permise par la taxe sur le logement vacant (TLV), un dispositif créé en 1998 et renforcé avec la loi de finances de 2013. Les logements vacants sont repérés par les services des impôts lorsque, pour un logement donné, il n'y a pas d'occupant à qui demander une taxe d'habitation. Dans ce cas, au bout d'un an de vacance, une première taxe sur les logements vacants est réclamée, puis au bout de 2 ans, une taxe renforcée sur les logements durablement vacants. Les résidences secondaires ne sont pas concernées.

Le fichier analysé recense l'ensemble des logements déclarés vacants par leur propriétaire au plus tard au 31 décembre 2017 et toujours vacants au 31 décembre 2019. Ce premier millésime du fichier LOVAC apporte de précieux

enseignements mais pose aussi de nombreuses questions, certaines données restant ouvertes à l'interprétation.

1,3 % de logements durablement vacants à Paris en 2020

L'analyse du fichier LOVAC 2020 fait apparaître que 18 648 logements sont durablement vacants à Paris. Ce décompte permet de mettre en perspective les statistiques du recensement, basées sur une méthodologie différente (enquête déclarative et non pas basée sur des fichiers fiscaux) et qui concernent un périmètre plus large car intégrant la vacance de courte durée (est déclaré vacant tout logement qui est vide au moment du recensement).

Dans une ville comme Paris, où la mobilité est élevée, les deux approches entraînent un important écart d'estimation, qui indique que parmi les près de 128 000 logements vacants à Paris au sens de l'Insee, la grande majorité relève de la vacance de courte durée, ou vacance frictionnelle. Si 9,2 % des logements sont vacants à Paris à un instant donné, ce sont seulement 1,3 % des logements qui restent vides plus de 2 ans.

¹⁷ – Ces analyses sur les logements durablement vacants sont tirées de l'étude *18 600 logements durablement vacants à Paris en 2020* publiée en juillet 2022 par l'Apur : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/18-600-logements-durablement-vacants-paris-2020>

NOMBRE DE LOGEMENTS ASSUJETTIS À LA TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (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.

Un nombre relativement stable dans le temps

Les données fiscales montrent une forme de stabilité du nombre de logements durablement vacants à Paris par rapport au début des années 2000, avec une légère diminution depuis 2012, dernière année pour laquelle on dispose de données comparables à celles 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), à comparer aux 18 600 logements recensés dans LOVAC en 2020. D'une manière générale, à Paris, le taux de vacance de longue durée semble osciller entre 1 % et 2 % du parc de logements selon les années.

Des logements souvent de petite taille, anciens et sans confort

Parmi les logements durablement vacants, on trouve une sur-représentation de logements de petite taille, anciens et sans confort. Ces caractéristiques sont similaires à celles des logements vacants au sens de l'Insee, mais sont encore plus prononcées dans le cas de la vacance de longue durée, notamment en ce qui concerne l'absence de confort.

Les logements d'une seule pièce représentent ainsi 43 % des logements durablement vacants, contre 23 % des résidences principales et 38 % des logements vacants au sens de l'Insee. Cette petite taille des logements durablement vacants est confirmée par les données de surface. 48 % des logements durablement vacants ont une surface inférieure à 30 m² tandis que les logements de moins de 30 m² représentent seulement 22 % des résidences principales (et 37 % des logements vacants). 3 % des logements durablement vacants (552 logements) ont même une surface inférieure à 9 m², qui correspond à la surface d'habitabilité minimale légale. À titre de

comparaison, moins de 1 % des logements parisiens ont une surface inférieure à 9 m².

Les logements durablement vacants sont très majoritairement anciens. 70 % ont été construits avant 1914, contre 51 % pour l'ensemble du parc parisien, selon les données fiscales. Par ailleurs, 35 % des logements durablement vacants sont dépourvus de confort sanitaire (absence de baignoire ou douche et/ou de w.-c.). À titre de comparaison, moins de 3 % des résidences principales à Paris sont dans cette situation (d'après l'Enquête Nationale Logement 2013). L'inconfort est cependant probablement surestimé dans le fichier LOVAC du fait d'une

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS (LOVAC) COMPARÉES À CELLES DES LOGEMENTS VACANTS AU SENS DE L'INSEE

Nombre de pièces	Résidences principales (Insee)	Logements inoccupés (Insee)	Dont logements vacants (Insee)	Logements durablement vacants (LOVAC)
1 pièce	23 %	38 %	38 %	43 %
2 pièces	32 %	34 %	35 %	31 %
3 pièces	23 %	17 %	17 %	13 %
4 pièces	13 %	7 %	6 %	6 %
5 pièces	6 %	3 %	2 %	3 %
6 pièces ou plus	3 %	2 %	1 %	3 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %

Sources : Recensement de la population 2016, LOVAC 2020

Superficie	Résidences principales (Insee)	Logements inoccupés (Insee)	Dont logements vacants (Insee)	Logements durablement vacants (LOVAC)
Moins de 30 m ²	22 %	36 %	37 %	48 %
De 30 à moins de 40 m ²	17 %	21 %	22 %	16 %
De 40 à moins de 60 m ²	25 %	20 %	21 %	16 %
De 60 à moins de 80 m ²	17 %	10 %	10 %	8 %
De 80 à moins de 100 m ²	10 %	5 %	5 %	4 %
De 100 à moins de 120 m ²	5 %	3 %	2 %	2 %
120 m ² ou plus	5 %	4 %	3 %	6 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %

Sources : Recensement de la population 2016, LOVAC 2020

mauvaise actualisation des informations concernant la présence effective de baignoire ou douche et de w.-c.

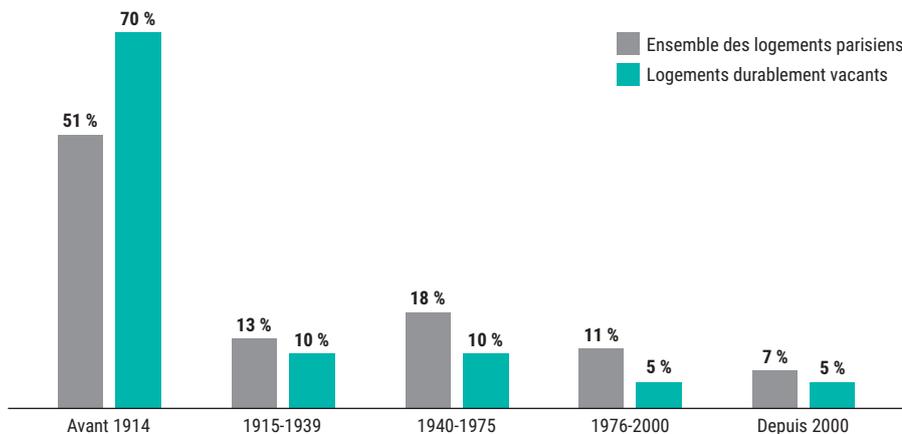
Les logements « sans confort » sont généralement des logements anciens de petite taille : 83 % des logements durablement vacants sans confort (5 446 logements sur 6 571) datent d'avant 1914 et 47 % ont une surface inférieure à 20 m² (contre 12 % pour les logements vacants avec confort). On peut formuler l'hypothèse que certaines 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.

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

Les 18 648 logements recensés dans le fichier LOVAC sont vacants depuis au moins 2 ans. Parmi eux, 41,5 % sont vacants depuis plus de 5 ans (y compris 11 % qui sont vacants depuis plus de 10 ans). 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. Ainsi, 48 % des logements durablement vacants « sans confort » sont vacants depuis plus de 5 ans contre seulement 38 % des logements « confortables ».

On peut noter que parmi les 18 648 logements durablement vacants, 2 042 logements (soit 11 %) sont concernés par la mise en œuvre d'un projet, qu'ils s'inscrivent dans un secteur d'aménagement urbain, ou qu'ils soient concernés par une construction de logement social programmée, ou un permis de construire déposé par un acteur privé. Cela peut expliquer des durées de vacance particulièrement longues. C'est en particulier le cas dans le 8^e arrondissement, où 24 % des logements durablement vacants font l'objet d'un projet. Il est probable que ces logements restent vacants durant le temps de la mise en œuvre du projet, puis retourneront sur le marché une fois celui-ci réalisé.

ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS



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.

NIVEAU DE CONFORT DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

	Nombre de logements durablement vacants	Proportion de logements durablement vacants
Logements avec confort	12 077	64,8 %
Logements sans confort (absence de salle de bains et/ou de w.-c.)	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 w.-c.).

Des logements durablement vacants souvent en copropriété

L'analyse des propriétaires fait ressortir une large majorité d'immeubles en situation de copropriété. Les propriétaires sont majoritairement des personnes physiques (56 %) ou des personnes morales privées (36 %) parmi lesquelles on compte de nombreuses SCI. Par ailleurs, 35 % des logements durablement vacants sont possédés par des multi-propriétaires de logements vacants, qui sont principalement des personnes morales privées. Ces multipropriétaires représentent 12 % des propriétaires de

logements durablement vacants. Parmi les plus gros multi-propriétaires (qui détiennent au moins 50 logements durablement vacants), on compte plusieurs sociétés spécialisées dans l'investissement immobilier. Ces sociétés d'investissement pourraient ainsi jouer un rôle dans la vacance résidentielle, par la possession de logements ou d'immeubles qui peuvent rester une certaine durée en attente de travaux ou de vente, dans un objectif de plus-value. La vacance provoque une perte de revenus pour les propriétaires (et engendre également des coûts : taxes, entretien, etc.), que les grands propriétaires investisseurs peuvent plus facilement absorber ou compenser par des plus-values à la revente.

Par ailleurs, lorsqu'on regarde la concentration des logements durablement vacants à l'échelle de la parcelle (qui correspond souvent à un immeuble), le constat qui ressort est celui d'une vacance de longue durée assez dispersée. 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 DE LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS D'APRÈS LOVAC ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS D'APRÈS LE RECENSEMENT

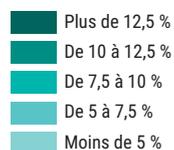
	D'après fichiers fonciers et LOVAC			D'après recensement Insee		
	Nombre de logements	Dont logements durablement vacants	Part de logements durablement vacants	Nombre de logements	Dont logements vacants	Part de logements vacants
Paris Centre	84 261	1 802	2,1 %	80 432	8 536	10,6 %
5^e	41 832	601	1,4 %	39 760	2 301	5,8 %
6^e	33 838	772	2,3 %	31 560	1 847	5,9 %
7^e	39 354	850	2,2 %	39 508	3 469	8,8 %
8^e	29 100	1 182	4,1 %	27 385	3 604	13,2 %
9^e	41 969	629	1,5 %	40 793	3 105	7,6 %
10^e	62 513	1 006	1,6 %	59 778	9 706	16,2 %
11^e	103 291	1 291	1,2 %	101 167	10 820	10,7 %
12^e	88 133	816	0,9 %	87 660	6 157	7,0 %
13^e	107 926	1 122	1,0 %	106 833	7 807	7,3 %
14^e	87 652	1 019	1,2 %	85 012	8 967	10,5 %
15^e	152 492	1 598	1,0 %	151 951	13 845	9,1 %
16^e	101 594	1 588	1,6 %	102 828	9 262	9,0 %
17^e	107 317	1 094	1,0 %	107 148	10 729	10,0 %
18^e	125 133	1 519	1,2 %	123 578	12 325	10,0 %
19^e	100 247	969	1,0 %	100 280	8 630	8,6 %
20^e	110 388	790	0,7 %	108 128	6 873	6,4 %
Total Paris	1 417 040	18 648	1,3 %	1 393 800	127 980	9,2 %

Sources : DGFIP 2019, LOVAC 2020 et Recensement Insee 2020

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 1 393 800 logements, dont 127 980 sont recensés comme vacants (au sens du recensement), soit 9,2 % du parc.

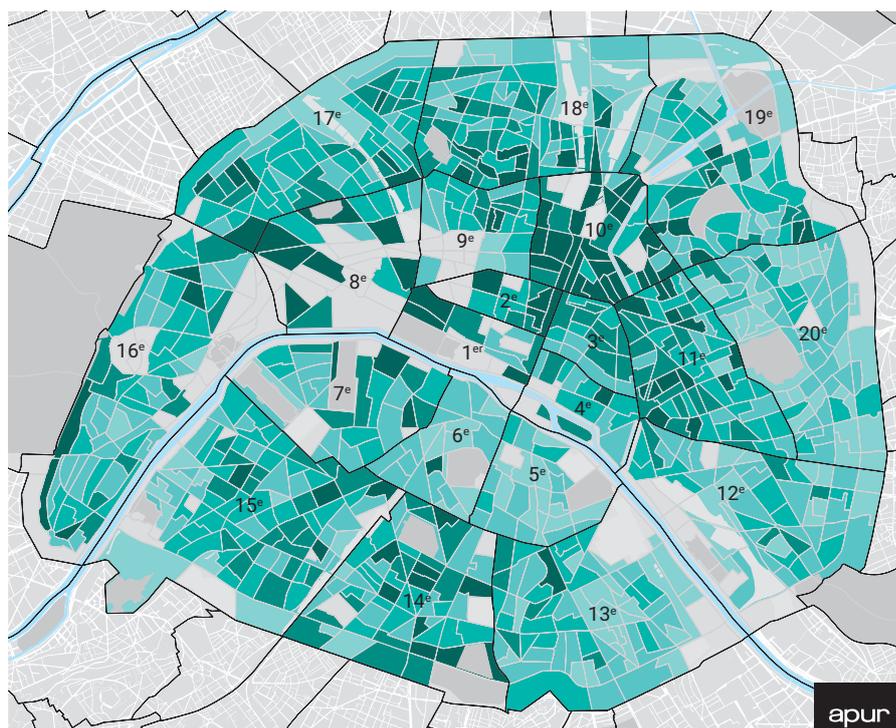
PART DES LOGEMENTS VACANTS (LONGUE DURÉE ET VACANCE FRICTIONNELLE) D'APRÈS LE RECENSEMENT

Part des logements vacants dans le total des logements par IRIS



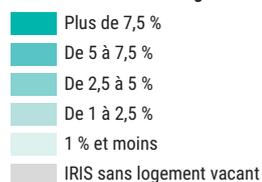
Les IRIS non significatifs, les emprises des principaux espaces verts et équipements apparaissent en gris.

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018



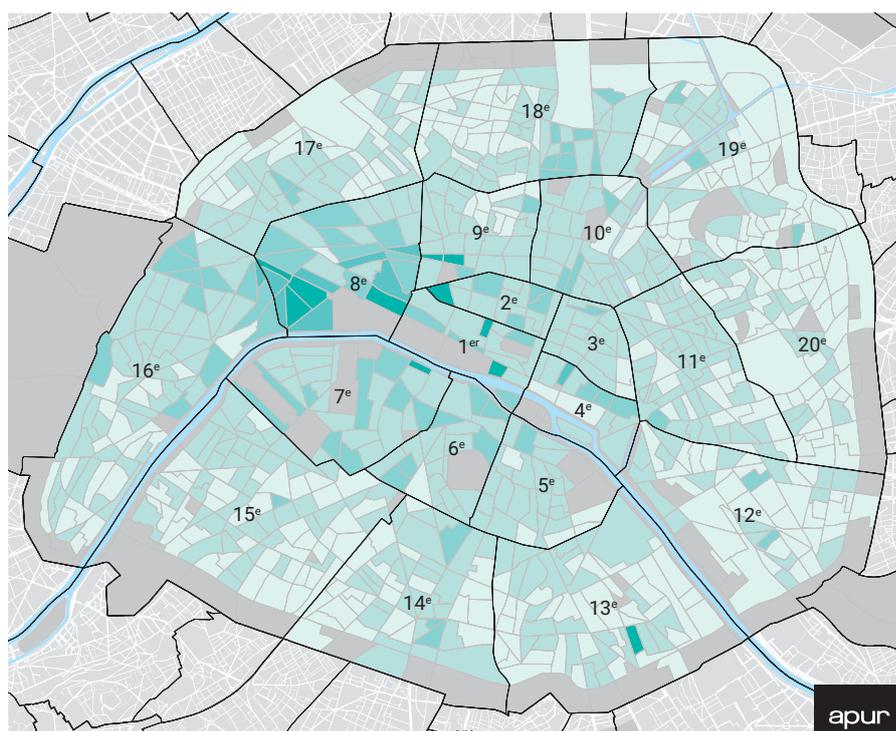
PART DES LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS D'APRÈS LOVAC

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



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

Source : Base LOVAC, DHUP 2020, DGI 2019



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

La distribution géographique des 18 648 logements durablement vacants montre que presque la totalité du territoire parisien est concernée par le phénomène. En proportion du nombre de logements, les arrondissements centraux sont ceux qui ressortent le plus, notamment Paris centre, le 6^e, le 7^e, et surtout le 8^e arrondissement, où plus de 4 % des logements sont vacants depuis plus de 2 ans, alors que la moyenne est de 1,3 % à Paris. 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 forte. 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 : il y a moins de 1 % de logements vacants dans le 20^e arrondissement. Ce sont aussi ceux où l'on trouve le plus de logements sociaux.

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 les plus concernés (notamment ceux du centre et de l'ouest). Les arrondissements centraux (en particulier Paris centre et le 8^e arrondissement) ressortent dans les deux cas comme accueillant une plus forte proportion de logements vacants.

À une échelle plus fine, certains quartiers, comme Bastille et Parmentier dans le 11^e arrondissement, le quartier de Denfert-Rochereau dans le 14^e arrondissement, ainsi qu'une large partie du 10^e 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 telle qu'elle apparaît dans le fichier LOVAC.

Derrière la vacance de longue durée, une pluralité d'hypothèses

L'exploitation 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. D'autres nécessitent peut-être des travaux avant d'atteindre une qualité suffisante pour être remis sur le marché. 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 2000 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.).

En outre, il existe probablement une large diversité de situations derrière la vacance de longue durée. Cette diversité se retrouve d'ailleurs dans la géographie du phénomène, assez largement répartie dans Paris. La distribution géographique fait cependant apparaître une concentration dans les

arrondissements centraux. 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 8^e arrondissement ressort comme étant largement en tête, même en tenant compte de ce phénomène. Un lien semble apparaître entre activité et vacance, à plusieurs échelles : les quartiers d'activité (en premier lieu le 8^e 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.

N'y a-t-il « que » 18 600 logements « vraiment » vacants ?

Le nombre de logements durablement vacants identifiés par le fichier LOVAC est relativement limité, par comparaison avec l'ensemble de la vacance au sens de l'Insee (environ 128 000 logements en 2020), le nombre de résidences secondaires (134 000 logements) ou bien encore le nombre de locations meublées touristiques (plusieurs dizaines de milliers de logements concernés).

Cependant, il ne faudrait pas réduire le phénomène de la vacance à ce chiffre de 18 600 logements (1,3 % du parc de logements). D'une part, car une partie des logements vacants sont exonérés de TLV et probablement absents du fichier LOVAC¹⁸. D'autre part, car ces données basées sur des outils fiscaux (et non statistiques) peuvent aussi être le résultat de stratégies fiscales de la part des propriétaires. Par exemple, un propriétaire peut déclarer un logement vacant comme une résidence secondaire, ce qui peut être plus intéressant fiscalement.

Par ailleurs, la nuance entre vacance frictionnelle et vacance structurelle est parfois tenue. Un logement laissé vide 1 an et 11 mois ne sera pas présent dans le fichier LOVAC, tandis qu'un logement en travaux durant plusieurs années avant une remise sur le marché sera pris en compte. Enfin, il faut considérer non seulement la proportion de logements durablement vacants, qui reste faible (1,3 %), mais également le volume de logements concernés : 18 600 logements, cela représente environ 5 années de construction dans une ville aussi dense et constituée que Paris¹⁹. Ces logements durablement vacants représentent également plusieurs dizaines de milliers d'habitants en moins.

Enfin, même si la vacance frictionnelle explique la grande majorité des situations de vacance, il ne s'agit pas de considérer ces logements vacants comme un stock invariable. Au contraire, l'analyse sur le temps long montre que le nombre de logements vacants a connu des évolutions importantes. Paris connaît une forte hausse de la vacance, notamment frictionnelle, depuis le milieu du xx^e siècle. Ces variations peuvent se relier à de nombreux phénomènes, en particulier avec les évolutions du marché du logement ainsi que la mobilité des ménages au sein du parc.

18 – Plusieurs raisons peuvent justifier une exonération de la TLV : si le bien n'est pas habitable ; si durant la période de vacance, il a été occupé plus de 90 jours consécutifs ; si le logement est vacant pour une raison indépendante de la volonté de son propriétaire.

19 – De 2016 à 2020, en cinq ans, 18 495 logements ont été autorisés à la construction d'après le fichier Sitadel.

4.

Un taux de résidences secondaires multiplié par 4 en 50 ans

Une démocratisation récente et une exception parisienne

La multiplication des résidences secondaires au cours du xx^e siècle en France

La France métropolitaine compte plus de 3,5 millions de résidences secondaires et logements occasionnels, soit 1 logement sur 10 en 2020. Souvent décrites comme une singularité française, les résidences secondaires sont en essor constant depuis la date de leur premier recensement en 1954 (450 000 résidences secondaires en France en 1954²⁰).

Si l'habitat d'agrément remonte loin dans l'histoire, il est longtemps resté associé à la richesse, demeurant un phénomène assez limité²¹. Sa démocratisation au sein de toutes les couches sociales, à partir du xx^e siècle, est le fait des évolutions sociales, en particulier de la réduction du temps de travail au cours de la deuxième moitié du siècle : quatrième et cinquième semaines de congés payés (1969, 1982), semaine de travail de 39 heures et âge de la retraite abaissé à 60 ans (1982). Résultat, si dès 1968, on dénombre plus de 1,2 million de résidences secondaires en France métropolitaine, les années 1970 et 1980 se caractérisent par une hausse

continue, pour atteindre plus de 2,8 millions de résidences secondaires et logements occasionnels en 1990.

Cependant, à partir des années 1990, la situation se modifie et le marché de la résidence secondaire ralentit fortement. Plusieurs facteurs contribuent à expliquer ce ralentissement : la précarisation des emplois, l'augmentation du chômage, la croissance des prix de l'immobilier à partir de la fin des années 1990, mais aussi les évolutions du tourisme et la démocratisation des vols dits « low cost » qui permettent désormais à de nombreux ménages d'effectuer des séjours moins onéreux à l'étranger. À cela s'ajoute une périurbanisation parfois de plus en plus éloignée de la ville-centre, qui diminue l'intérêt d'avoir une résidence secondaire (lorsqu'on réside dans une maison individuelle toute l'année) et le fait que certaines résidences secondaires deviennent des résidences principales au moment de la retraite de leurs propriétaires²².

Ainsi, entre 1990 et 2011, le nombre de résidences secondaires et occasionnelles n'augmente plus aussi vite

20 – Les résidences secondaires et l'espace rural français [article], Bernard Barbier, 1977.

https://www.persee.fr/doc/noroi_0029-182x_1977_num_95_3_3632

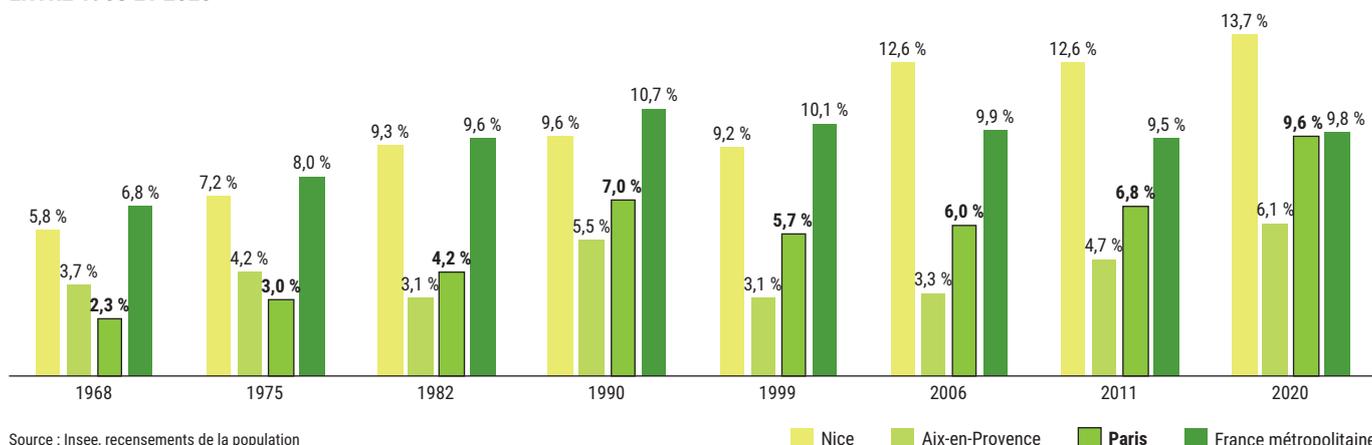
21 – Renucci Janine. Les résidences secondaires en France. In : *Revue de géographie de Lyon*, vol. 59, n° 1-2, 1984. p. 29-40.

https://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1984_num_59_1_4017

22 – Léger, Jean-François. « La géographie des résidences secondaires : une autre lecture des disparités territoriales », *Population & Avenir*, vol. 732, n° 2, 2017, p. 4-8.

<https://www.cairn.info/revue-population-et-avenir-2017-2-page-4.htm#re3no3>

ÉVOLUTION DE LA PART DE RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS DANS LE PARC TOTAL DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2020



Note de lecture : ce graphique compare l'évolution de la proportion de résidences secondaires et logements occasionnels entre 1968 et 2020 en France métropolitaine, à Paris, ainsi que dans les 2 villes qui présentent la plus forte proportion de résidences secondaires parmi les 23 villes-centres des métropoles françaises. En 2020, Paris est, après Nice, la 2^e plus dotée en résidences secondaires, Aix-en-Provence étant la 3^e (voir pages 20-21).

et leur part relative dans le parc de logements diminue même, passant de 10,7 % à 9,5 %. Au cours de la période la plus récente, de 2011 à 2020, on remarque toutefois une légère reprise de la hausse de la part des résidences secondaires et logements occasionnels en France métropolitaine (+0,3 point de pourcentage).

Une part de résidences secondaires qui augmente plus vite à Paris

La géographie des résidences secondaires en France montre une répartition très inégale. Si ces héritières des « maisons de campagne » du passé sont souvent associées aux territoires ruraux, ce phénomène est aujourd'hui particulièrement présent dans certaines grandes villes comme Paris ou Nice.

Ainsi, si l'on compare l'évolution de la proportion de résidences secondaires et logements occasionnels à Paris et en France métropolitaine entre 1968 et 2020, on constate une hausse beaucoup plus rapide dans la capitale, même si une forte croissance a lieu à

l'échelle nationale sur cette période (voir graphique). La part de résidences secondaires était quasiment trois fois plus élevée en France qu'à Paris en 1968, avec 2,3 % de résidences secondaires en France métropolitaine. L'écart se réduit durant les décennies suivantes, avec en particulier une forte augmentation de la part de résidences secondaires à Paris entre 2011 et 2020. En conséquence, en 2020, la proportion de résidences secondaires à Paris atteint presque le niveau national (9,6 % à Paris contre 9,8 % en France métropolitaine).

La comparaison avec d'autres villes permet de mieux situer la trajectoire parisienne. En ce qui concerne la ville de Nice, sa proportion de résidences secondaires dépasse le niveau national dès 2006. Aix-en-Provence, 3^e ville avec la plus forte proportion de résidences secondaires (parmi les 23 villes-centres des métropoles françaises), reste loin d'atteindre le niveau de la France métropolitaine en 2020. Nice et Paris font ainsi véritablement figure d'exception parmi les grandes villes françaises.

Des résidences secondaires aux usages multiples

Un tiers de ces logements utilisés pour des raisons professionnelles

Une première information sur l'usage des résidences secondaires peut être obtenue en distinguant les logements occasionnels. Ceux-ci constituent des logements utilisés pour des raisons professionnelles par des personnes qui retournent régulièrement dans leur résidence principale (souvent un logement familial), mais ne comprennent pas les logements d'étudiants. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi les deux catégories sont souvent regroupées. Cependant, les différencier permet d'obtenir une estimation de nombre de ces logements utilisés pour des raisons professionnelles : **en 2020, selon les données du recensement, on compte plus de 47 500 logements occasionnels (3,4 % du total de logements) et plus de 86 500 résidences secondaires au sens strict (6,2 %)**. La catégorie de résidences secondaires et logements occasionnels se répartit donc entre 65 % de résidences secondaires et 35 % de logements occasionnels.

Autre source d'information, les données du fichier Fidéli (Fichier démographique des logements et des individus), qui définissent la résidence secondaire par un critère fiscal, apportent des éléments sur les caractéristiques des résidences secondaires, en complément des données du recensement. Si, contrairement aux chiffres du recensement, ces données peuvent être affectées par d'éventuelles stratégies fiscales des propriétaires, elles donnent également accès à davantage de détails sur les caractéristiques de ces résidences (localisation, type de logement) et de leurs occupants (localisation, âge, niveau de revenus...) ²³.

Ces résidences secondaires peuvent être occupées de différentes manières. Un tiers environ des résidences secondaires sont utilisées (de manière occasionnelle) non seulement par leur propriétaire, mais aussi par une autre personne, à qui le logement est loué ou prêté, et qui s'acquitte de la taxe d'habitation pour ce logement bien que celui-ci ne corresponde pas à sa résidence principale. À Paris, 45 500 résidences secondaires (36 %) sont occupées de cette façon. Il peut s'agir par exemple de logements utilisés comme pied-à-terre en semaine pour travailler à Paris, alors que le logement principal se trouve ailleurs en France. Dans ce cas, ce logement constitue à la fois la résidence secondaire du propriétaire mais également la résidence secondaire ou le logement occasionnel d'un autre ménage.

Les autres résidences secondaires situées dans la capitale, soit 64 % du parc (80 500 logements d'après les données Fidéli), sont déclarées par leur propriétaire comme faisant l'objet d'un usage privatif uniquement. Ce sont eux qui s'acquittent de la taxe d'habitation. Ces résidences secondaires n'alimentent donc pas le marché de logements disponibles.

Une distinction peut ainsi se faire entre ces deux types de résidences secondaires. La première catégorie correspond à des logements dont certains font l'objet d'une occupation partielle, probablement en lien avec un usage professionnel et/ou régulier. D'autre part, on peut supposer que parmi les 64 % de résidences secondaires utilisées uniquement par leurs propriétaires, certaines font l'objet d'un usage plus « opportuniste », avec des occupations plus espacées dans le temps. On dispose de davantage de données sur cette deuxième catégorie de résidences secondaires.

23 – Ces données du fichier Fidéli correspondent à l'année 2017. Les informations sont issues de la note suivante : Apur, Insee, *À Paris, quatre résidences secondaires sur dix appartiennent à des Franciliens*, novembre 2020.

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/paris-quatre-residences-secondaires-sur-dix-appartiennent-franciliens>

24 – Parmi les 42,5 % de propriétaires de résidences secondaires situées à Paris qui ont leur résidence principale en Île-de-France, 14 % d'entre eux ont leur résidence principale à Paris, 10 % hors Paris et 18,5 % n'ont pas renseigné leur localisation exacte.

25 – Châtel Frédéric, Cochez Nicolas, De Bellefon Marie-Pierre, « Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par un ménage de 60 ans ou plus », *Insee Première*, n° 1871, août 2021, 4 p.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5416748>

42,5 % des propriétaires de résidences secondaires situées à Paris ont leur résidence principale en Île-de-France, voire à Paris même.

Les propriétaires de résidences secondaires à Paris vivent principalement en Île-de-France

Les analyses qui suivent portent uniquement sur les résidences secondaires occupées à titre exclusif par leurs propriétaires.

42,5 % des propriétaires de résidences secondaires situées à Paris ont leur résidence principale en Île-de-France, voire à Paris même. Il y a au minimum 11 000 résidences secondaires à Paris qui sont détenues par un propriétaire ayant également sa résidence principale dans la capitale²⁴. 38 % des propriétaires de résidences secondaires situées à Paris ont leur résidence principale ailleurs en France et 19,5 % à l'étranger. Cette dernière part est plus élevée à Paris qu'ailleurs en France, puisqu'en moyenne en France, une résidence secondaire sur dix appartient à une personne résidant à l'étranger²⁵.

Les propriétaires de résidences secondaires à Paris sont majoritairement âgés de 60 ans ou plus (64 % contre 45 % de l'ensemble des propriétaires parisiens). Pour certains, il pourrait ainsi s'agir de leur ancienne résidence principale, devenue résidence secondaire à la retraite. Les propriétaires de résidences secondaires à Paris ont des revenus sensiblement plus élevés que l'ensemble des Parisiens : ils sont 40 % à disposer de plus de 6 700 € par mois. Les propriétaires parisiens sont quant à eux seulement 28 % à disposer de tels revenus alors même qu'ils ont des revenus 1,5 fois supérieurs à ceux de l'ensemble des ménages parisiens.

Trois profils de propriétaires de résidences secondaires

Les propriétaires franciliens

Les 42,5 % de propriétaires franciliens sont surreprésentés dans les 8^e, 16^e, 19^e et 20^e arrondissements. Leurs résidences secondaires sont souvent plus petites : 65 % ont une surface inférieure à 40 m²,

voir 15 m² pour 12 % d'entre eux (contre respectivement 57 % et 5 % pour les résidences secondaires dont les propriétaires résident ailleurs en France). Ces propriétaires sont également plus jeunes en moyenne puisque 10 % ont moins de 40 ans (contre 3 % pour ceux vivant en France ou à l'étranger) et 37 % ont entre 40 ans et 59 ans (contre 22 %). Ils sont également plus fréquemment en activité et avec des enfants à charge (30 % vivent en couple avec enfant(s) contre 17 % pour les autres profils de propriétaires).

La répartition de ces ménages selon leurs revenus est très étendue. Ils sont à la fois plus nombreux à disposer de moins de 1 700 € par mois (7 % contre 4,5 % en France hors Île-de-France) mais également plus de 6 700 € (42 % contre 38 %).

Le fait d'être plus souvent âgé de 40 à 59 ans, de vivre à proximité et d'avoir investi dans des biens plus petits, semble dessiner un profil de propriétaire investisseur, avec une résidence secondaire qui est à la fois un placement financier et un moyen de loger gracieusement un enfant étudiant tout en se constituant un patrimoine pour l'avenir.

Les propriétaires résidant ailleurs en France

Les 38 % de propriétaires résidant ailleurs en France (souvent en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Nouvelle-Aquitaine ou encore Rhône-Alpes) sont surreprésentés dans les 12^e, 13^e, 14^e, 15^e et 20^e arrondissements. Leurs biens sont globalement plus grands que ceux détenus par les propriétaires vivant en Île-de-France. Ils sont aussi plus âgés et plus souvent retraités : 75 % ont 60 ans ou plus (contre 54 % pour ceux vivant en Île-de-France) et 18 % ont 80 ans ou plus (contre 12 %). De ce fait, ils vivent majoritairement en couple sans enfant ou seul. Ces ménages disposent de revenus confortables : 40,5 % ont des revenus compris entre 3 300 € et 6 700 € par mois (contre 35 % pour ceux vivant en Île-de-France).

Le fait qu'ils soient plus âgés et que leurs biens soient plus grands et localisés dans des arrondissements à vocation plus résidentielle laisse supposer que ces ménages ont vécu auparavant à Paris et que leur ancienne résidence principale est devenue leur résidence secondaire.

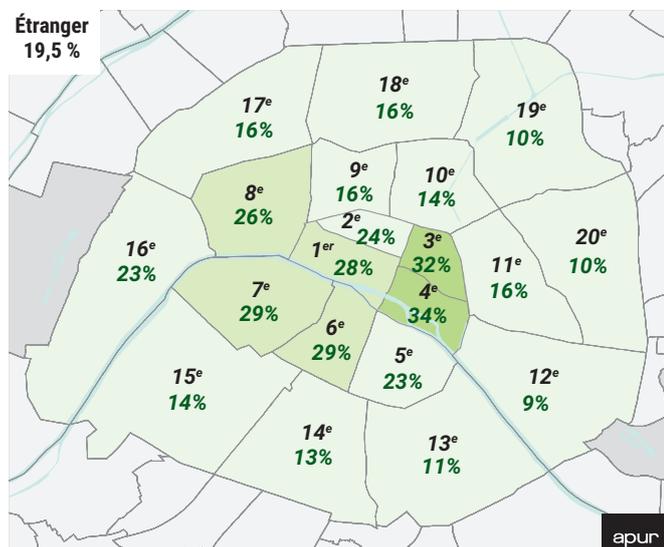
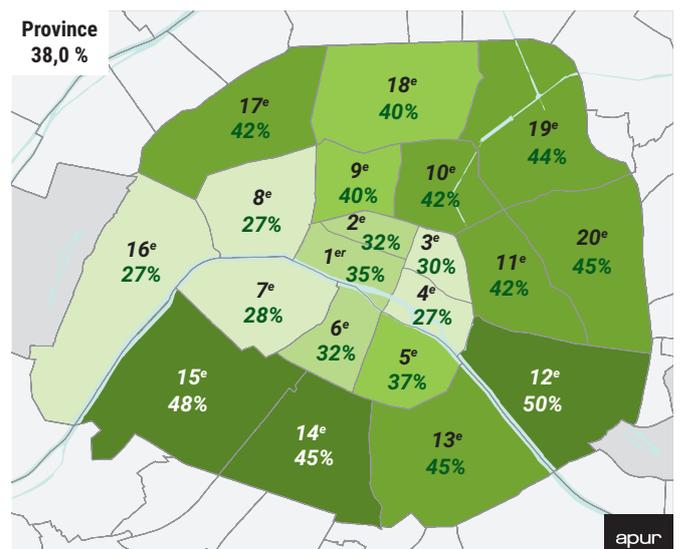
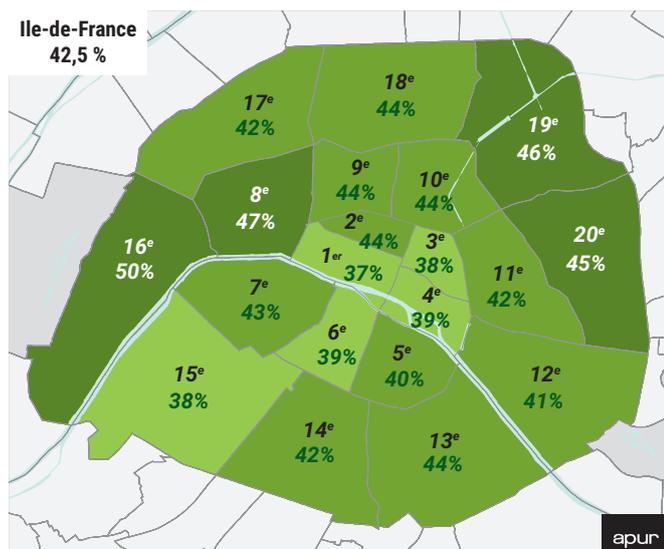
Les propriétaires vivant à l'étranger

Environ 20 % des propriétaires de résidences secondaires à Paris résident à l'étranger ; il peut s'agir de personnes de nationalité étrangère ou de Français qui vivent hors de France. Leurs résidences secondaires se situent dans des arrondissements touristiques, comme les 1^{er}, 3^e, 4^e, 6^e, et 7^e arrondissements.

Ces biens sont particulièrement grands au regard de ceux détenus par les deux autres profils de propriétaires. Comparé au profil des propriétaires de résidences secondaires résidant en France, les propriétaires résidant à l'étranger sont plus jeunes en moyenne : 35,5 ans ont entre 40 et 59 ans (contre 28 %). La proportion de propriétaires ayant 80 ans ou plus est deux fois plus faible (9 % contre 16 %).

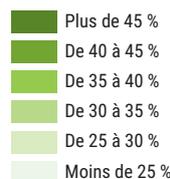
Les propriétaires sont essentiellement originaires d'Europe (60 %), notamment (dans l'ordre décroissant) d'Italie, de Suisse, du Royaume-Uni ou encore des États-Unis. Les Italiens sont les premiers propriétaires étrangers de

résidences secondaires dans quinze arrondissements sur vingt. Dans les cinq autres arrondissements, les propriétaires américains (13^e au 16^e) ou suisses (17^e) sont plus présents. Cet engouement des Italiens n'est pas récent et correspondrait pour une grande partie d'entre eux à des placements financiers considérés comme sûrs.



LIEU DE RÉSIDENCE DES PROPRIÉTAIRES D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE À PARIS

Part des résidences secondaires détenues par des propriétaires habitant respectivement en Ile-de-France, en France hors Ile-de-France et à l'étranger, par arrondissement (en %)



Source : Fideli (Insee) - 2017

Note de lecture : dans le 4^e arrondissement de Paris, 34 % des propriétaires d'une résidence secondaire ont leur résidence principale à l'étranger.

Champ : résidences secondaires localisées à Paris et occupées par leurs propriétaires (80 500).

La double résidence : habiter dans plusieurs logements

La bi-résidence, plus fréquente chez les jeunes Parisiens et les retraités

Le phénomène des résidences secondaires peut en rencontrer un autre : celui de la double résidence, ou bi-résidence. Il s'agit de personnes qui partagent leur temps entre deux logements (même de manière ponctuelle), l'un des deux logements étant donc utilisé en tant que résidence secondaire (ou logement occasionnel). Mais ce deuxième logement peut constituer la résidence principale de quelqu'un d'autre, par exemple de celle des parents pour les étudiants qui reviennent chez eux le week-end.

Le phénomène des bi-résidents parisiens recoupe donc celui des résidences secondaires à Paris, mais s'étend au-delà, puisqu'il concerne des situations potentiellement plus variées : des provinciaux qui ont un pied-à-terre à Paris pour le travail quelques jours par semaine par exemple, mais également des Parisiens qui ont une résidence secondaire en province pour les vacances. Ces distinctions entre résidence principale et résidence secondaire, parfois assez floues dans le cas de la bi-résidence, peuvent également évoluer, la résidence secondaire pouvant se substituer à la résidence principale au moment du départ à la retraite par exemple.

Les données sur la double résidence à Paris sont anciennes et sont issues de l'enquête Famille et logements, dont la prochaine aura lieu en 2025, cependant une analyse basée sur des données de 2011 permet de donner des ordres de grandeur et d'évoquer les différentes situations que peut recouvrir la bi-résidence²⁶. En 2011, partager son temps entre deux logements est une pratique beaucoup plus fréquente à Paris qu'ailleurs en France, puisque cette situation concerne un quart des personnes majeures à Paris, contre un sur dix en Île-de-France et seulement 9 % en province. La bi-résidence est pour partie liée à l'âge, les motifs variant au cours de l'existence. Ainsi, 29 % des Parisiens de 18 à 29 ans occupent un second logement en 2011, une proportion liée à la forte présence de jeunes venus suivre des études ou exercer un premier emploi à Paris. La double résidence au titre des loisirs ou des vacances est de plus en plus courante avec l'avancée en âge, notamment chez les Parisiens de 60 ans ou plus, dont 27 % occupent un second logement. Aux âges d'activité, la double résidence est moins fréquente, mais demeure sensiblement plus élevée chez les Parisiens. Les motifs évoqués sont plus divers : lien avec la famille, vacances, ou encore travail.

PART DES PERSONNES EN SITUATION DE BI-RÉSIDENCE SELON L'ÂGE ET LE LIEU DE RÉSIDENCE PRINCIPALE

	Paris	Île-de-France hors Paris	Île-de-France	Province
18 à 29 ans	29,0	13,8	17,4	17,3
30 à 44 ans	15,7	8,3	9,8	6,3
45 à 59 ans	20,0	9,4	11,3	7,2
60 ans ou plus	26,8	16,8	18,9	8,1

26 – Voir Apur, IAU, Insee, *La double résidence concerne surtout des jeunes et des retraités parisiens*, février 2015.

Source : Insee, Enquête famille et logements 2011

Une hausse des situations de bi-résidence avec l'essor du télétravail ?

Avec la démocratisation du télétravail depuis la crise sanitaire de 2020, certains articles de presse se sont fait l'écho de la multiplication des situations de bi-résidence. En attendant les données qui permettront d'objectiver cette affirmation, il est certain que le télétravail engendre de nouvelles possibilités de modes de vie pour certains métiers.

D'après une enquête sur les télétravailleurs franciliens²⁷, 48 % de la population active francilienne pratiquerait le télétravail au moins une partie de la semaine. 33 % de ces télétravailleurs ont accès à un deuxième logement dans lequel ils peuvent se rendre régulièrement (14 % sont propriétaires d'une résidence secondaire, 14 % bénéficient d'un logement prêté par l'entourage et 6 % louent ce logement de façon régulière). Dans plus de deux cas sur trois (68 %), ce deuxième logement est situé en dehors de l'Île-de-France. Par ailleurs, 5 % des télétravailleurs franciliens interrogés déclarent dormir en dehors de leur

résidence principale à chaque fois qu'ils travaillent en présentiel. Il faut noter que toutes les catégories de population ne sont pas concernées de la même manière par ces évolutions : les cadres et les titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur sont sur-représentés parmi les télétravailleurs franciliens, à l'inverse des employés et ouvriers.

La croissance des situations de double résidence (dont l'ampleur reste à déterminer) donne lieu à des réflexions sur le développement de nouveaux produits immobiliers, comme le co-living ou des concepts de logements dits « à temps partiel » afin de permettre aux télétravailleurs d'avoir un logement accessible et flexible lorsqu'ils viennent à Paris²⁸. Si ce type d'offre venait à se développer, son impact sur le parc de logements reste ambigu : cela pourrait permettre à certains locataires ou propriétaires de résidences secondaires de « libérer » ces logements pour des usages à l'année, ou inversement contribuer à la transformation de résidences principales en logements dont les usages se rapprochent de ceux d'un hôtel ou de locations de courte durée.

²⁷ – *Qui sont les télétravailleurs d'Île de France ? Portrait-robot*, Forum Vies Mobiles, février 2022.

²⁸ – Apur, *La ville essentielle*, 2022. Interview de Antoine Maitre, Catherine Sabbah et Jean Vannière par Enlarge your Paris.

Résidences secondaires et multipropriété

La possession d'une résidence secondaire est souvent une forme de multipropriété, puisqu'elle implique la plupart du temps que le ménage soit propriétaire de deux logements ou plus. Ainsi, les propriétaires de résidences secondaires situées à Paris sont aussi à plus de 86 % propriétaires de leur résidence principale.

Une étude récente conduite par l'Insee montre que près d'un quart des ménages vivant en France sont propriétaires de plusieurs logements, sachant que plus le niveau de vie augmente plus le nombre de logements possédés est élevé. Ces 24 % de ménages multipropriétaires détiennent 68% du parc de logements des particuliers. La moitié des ménages multipropriétaires détiennent au moins un logement en location, contre 13 % pour l'ensemble des ménages. Ainsi, la propriété des logements en location est particulièrement concentrée : les ménages propriétaires d'au moins 5 logements détiennent la moitié des logements en location détenus par des particuliers, alors qu'ils représentent seulement 3,5 % des ménages. Ils détiennent ainsi 24 % de l'ensemble des logements en France ²⁹.

À Paris, d'après les données de l'Insee, 40 % des logements appartenant à des particuliers sont possédés par des ménages qui possèdent 5 logements ou plus en France. En sachant qu'il y a plus de 1 447 000 logements à Paris d'après les données fiscales, dont 74 % sont détenus par des personnes physiques (selon l'Enquête Nationale Logement), cela signifie qu'environ 400 000 logements à Paris sont détenus par des ménages qui possèdent 5 logements ou plus.

On observe également que la répartition géographique des logements détenus par des ménages possédant 5 logements ou plus présente des similarités avec la distribution des logements inoccupés, en particulier avec celle des résidences secondaires (voir carte ci-dessous).

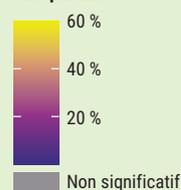
29 – André Mathias, Arnold Céline, Meslin Olivier, « 24 % des ménages détiennent 68 % des logements possédés par des particuliers », France : Portail social, Insee, 25/11/2021, p.91-104.

<https://www.insee.fr/statistiques/5432517?sommaire=5435421>



PART DES LOGEMENTS DÉTENUS PAR LES MÉNAGES POSSÉDANT 5 LOGEMENTS OU PLUS

Part par IRIS



Sources : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 - DGFIP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 - Registre du commerce et des sociétés

Note de lecture : à Paris, les ménages possédant 5 logements ou plus détiennent 50 % à 60 % des logements possédés par des particuliers résidant en France situés près de la place de la Concorde et de l'avenue des Champs-Élysées.

Champ : logements situés en France et possédés par des personnes physiques résidentes en leur nom propre ou *via* une société civile immobilière.

5.

Les locations meublées touristiques, une activité en expansion

Les locations meublées touristiques, responsables de la montée des logements inoccupés ?

Une activité qui réduit l'offre de logements pour les habitants

La hausse du nombre de logements inoccupés depuis 2011 se relie en partie à la progression de la location meublée de courte durée. En quelques années, la mise en location de logements entiers s'est développée, avec l'essor des plateformes de location telles qu'Airbnb, HomeAway et ses filiales (Abritel, VRBO), ou encore Booking ou Le Bon Coin. Elle est devenue une forme d'hébergement touristique importante dans l'accueil des touristes à Paris, puisqu'en 2019, 10 % des nuitées touristiques ont eu lieu dans des meublés de tourisme³⁰. Au total, entre 80000 et 90000 logements sont utilisés à Paris pour de la location meublée touristique (voir encadré page 62).

Le développement de l'offre des meublés touristiques affecte le nombre de logements disponibles à la location de longue durée. Il a également un impact sur le cadre de vie : troubles de voisinages, dégradations des parties communes des immeubles, changement de l'offre commerciale dans certains quartiers, etc.

Plusieurs chercheurs attachés au laboratoire de l'Université de Bourgogne Franche-Comté³¹ ont analysé l'impact de l'offre de location meublée touristique (vue au travers de la densité d'annonces proposées sur Airbnb) sur le niveau des loyers privés dans 8 villes françaises. Leur travail montre que les locations meublées touristiques ont un effet de renchérissement des loyers à Paris, contrairement à ce qu'on observe dans d'autres grandes villes françaises.

Environ 25 000 logements détournés de leur usage

En 2018, un rapport du Sénat estimait qu'environ 20000 appartements parisiens étaient détournés du marché traditionnel pour être loués sur des plateformes de location de courte durée³². En 2023, la Direction du logement et de l'habitat de la Ville de Paris estime ce nombre à environ 25000 logements. Les outils de régulation des meublés touristiques sont donc au cœur des politiques publiques visant à remettre sur le marché des logements inoccupés.

En théorie, les seuls logements mis en location meublée de courte durée sont les résidences principales, pour une durée inférieure à 4 mois.

Depuis la loi Alur (2014), il est possible de mettre en location 120 jours par an sa résidence principale. Au-delà de cette limite, la mise en location est assimilée à un changement d'usage, c'est-à-dire la transformation d'un logement en local d'activité. Dans un objectif de protection du logement, la Ville de Paris (à l'instar d'autres communes françaises) a mis en place un régime d'autorisation préalable à toute transformation de logement vers un autre usage. Cette autorisation est soumise à une compensation : il s'agit pour le demandeur de compenser la perte d'une surface d'habitation par le gain d'une surface équivalente (ou supérieure, selon les quartiers) de logement. En pratique, cette compensation peut passer par l'achat de « droits de commercialité » auprès de promoteurs ou de bailleurs sociaux effectuant des transformations de locaux commerciaux ou de bureaux en logements.

Ainsi, en théorie, les seuls logements mis en location meublée de courte durée sont les résidences principales, pour une durée inférieure à 4 mois. À Paris, la mise en location d'une résidence secondaire ou d'un logement vacant n'est pas légale et nécessite un changement d'usage et une compensation (qui permet d'éviter la perte de surface d'habitation).

La réglementation relative aux meublés de tourisme n'est cependant pas toujours facile à faire respecter et malgré la limite des 120 jours, il existe plusieurs cas de figure dans lesquels un logement est retiré du marché pour être utilisé uniquement pour de la location de courte durée. Pour certains propriétaires, il peut être plus rentable de louer un appartement sur Airbnb dans la limite de 120 jours (en le déclarant comme leur résidence principale), même s'il est vide le reste de l'année, plutôt que de le proposer en location à l'année. D'autres propriétaires ne respectent simplement

pas cette limite des 120 jours. Dans les deux cas, il s'agit d'une offre illégale, qui contribue à la diminution du parc de résidences principales disponibles pour les habitants.

Ainsi, d'après les données d'Airdna (voir encadré page suivante), en 2017, il y avait au moins 20 700 annonces louées à l'année (soit plus de 120 jours), qui pourraient correspondre à autant de logements sortis du marché de la location classique à Paris. Par ailleurs, entre 2011 et 2017, le nombre de logements inoccupés augmente de 50 600 unités dans la capitale. Sur la base de cette donnée, il a pu être estimé que les locations saisonnières à l'année pourraient avoir pesé pour quasiment 41 % dans la hausse observée du nombre de logements inoccupés entre 2011 et 2017 à Paris³³. En effet, cette estimation du nombre de locations à l'année est largement supérieure aux quelques centaines de logements ayant déclaré un changement d'usage (ou de commerces ayant déclaré un changement de destination) et ayant donc acquis un statut légal de location à l'année. La grande majorité des logements détournés de leur usage pour une activité de location meublée touristique correspondrait donc à une offre illégale.

30 – Sources : dispositifs permanents d'enquêtes dans les aéroports, les trains, sur les aires d'autoroutes et dans les gares routières – CRT Paris Île-de-France, ADP, SAGEB, EUROSTAR, APRR, COFIROUTE, SANEF, SAPN, EUROLINES, OUIBUS (BVA).

31 – « Does Airbnb Disrupt the Private Rental Market ? An Empirical Analysis for French Cities », Kassoum Ayouba, Marie-Laure Breuille, Camille Grivault and Julie Le Gallo, CESAER UMR1041, AgroSup Dijon, INRA, Université de Bourgogne Franche-Comté, 2019.

32 – <https://www.senat.fr/rap/r17-587/r17-5871.pdf>

33 – L'Institut Paris Région. *Les locations saisonnières en Île-de-France. État des lieux d'avant-crise*. Mai 2021.

Un phénomène difficile à quantifier au travers des données disponibles

Les logements utilisés pour faire de la location meublée touristique ne forment pas à proprement parler une catégorie des logements inoccupés au sens de l'Insee. S'il s'agit de logements mis en location ponctuellement par leurs occupants, ce sont des résidences principales. À l'inverse, si ces logements sont utilisés exclusivement pour de la location meublée touristique, ils sont théoriquement comptés par les agents recenseurs comme des résidences secondaires (même si cela ne correspond pas à leur statut légal ou fiscal). Dans la pratique, leur catégorisation peut être difficile et ces logements peuvent se retrouver dans diverses catégories dans les données du recensement de l'Insee.

Ainsi, la description de la place qu'occupe ce type d'offre locative à Paris ou dans la Métropole du Grand Paris est contrainte par le manque de données : il n'existe actuellement aucune statistique permettant de recenser précisément le nombre de locations meublées de courte durée sur un territoire donné. Un enjeu réside dans la transmission de données par les plateformes, non seulement pour le contrôle, mais aussi pour le suivi et la mesure de l'activité de location meublée touristique.

Bien que les sources de données soient incomplètes, leur recoupement permet d'obtenir une estimation de ce phénomène. D'une part, Eurostat publie des statistiques sur le nombre de nuitées réservées par l'intermédiaire de quatre plateformes d'hébergement de courte durée (Airbnb, Booking, Expedia Group et Tripadvisor). En 2019, près de 15 millions de nuitées ont été réservées via ces plateformes en Île-de-France, dont 10 millions à Paris. D'autre part, des sociétés privées comme Airdna ou Tracket fournissent une estimation du nombre d'annonces.

D'après les données de Tracket, en 2019, il y avait environ 85 000 à 90 000 logements utilisés pour des locations touristiques meublées à Paris et 110 000 à 120 000 dans la MGP. La même année, Airdna compte 81 000 logements utilisés pour des locations meublées touristiques à Paris et 122 000 à l'échelle régionale³⁴. Ces données permettent d'estimer que Paris concentre les trois quarts des annonces de la MGP. Hors Paris, le phénomène est principalement concentré dans les communes limitrophes. Sur la période 2016-2022, un outil de visualisation en ligne d'un laboratoire de

recherche rattaché au CNRS et à l'Université Paris Cité, le Riate, propose des cartographies à différentes échelles en Île-de-France, à partir des données d'Airdna³⁵.

En rapportant l'offre de locations meublées touristiques au nombre de logements, le nombre d'annonces en 2019 équivaut environ à 6 % des logements parisiens. Par ailleurs, en rapprochant l'estimation du nombre de nuitées annuelles en location meublée touristique (10 millions) et le nombre de logements concernés (environ 85 000), on obtient en moyenne 118 nuitées par annonce, un nombre très proche de la limite de 120 jours autorisés pour une résidence principale, ce qui permet de constater l'importance des locations « à l'année ».

Concernant Paris intra-muros, une autre source de données est disponible : le site internet InsideAirbnb met à disposition les données extraites du site de réservation Airbnb (par « scraping ») de façon mensuelle depuis 2015. Utiliser les données du seul site Airbnb présente l'inconvénient de ne décrire qu'une seule plateforme de réservation. Mais Airbnb est l'acteur dominant du marché (représentant 76 % des annonces à Paris selon Tracket) et ne considérer qu'un seul site de réservation permet de ne pas avoir de problème de double-comptes d'annonces, un logement pouvant être proposé à la location par son propriétaire sur plusieurs plateformes à la fois. L'analyse suivante est donc basée sur ces données, comme les travaux précédents de l'Apur sur le sujet. L'utilisation de la même source de données permet des comparaisons entre les chiffres et les tendances présentées dans les travaux précédents (en 2020 et 2021) et les dynamiques actuelles.

34 – Données provenant de l'étude de l'Institut Paris Région, *Les locations saisonnières en Île-de-France. État des lieux d'avant-crise*, mai 2021. La société Airdna collecte données sur les annonces Airbnb et Aritel-HomeAway, avec un travail de dédoublement pour ne pas compter en double les annonces pour un même logement publiées sur les deux plateformes. Les données de la start-up Tracket couvrent un ensemble plus large de sites (Airbnb et Aritel-HomeAway, mais aussi Booking, Flipkey, Le Bon Coin, SeLogger, VivaWeek, PAP, MediaVacances, Vivastreet, ParuVendu, Replmmo). Tracket affiche 99 000 annonces à Paris en 2019 et 130 000 dans la MGP, mais il est estimé que ces chiffres sont surévalués d'environ 10 à 15 %.

35 – <https://riate-airbnb.gitpages.huma-num.fr/website/>

55 000 annonces sur Airbnb à Paris en février 2023, un niveau d'avant crise pratiquement retrouvé

Le nombre d'annonces a explosé depuis le début des années 2010.

Paris, capitale mondiale des locations meublées touristiques

Faute de données publiques disponibles à une échelle fine, l'analyse présentée dans les pages suivantes s'appuie sur les bases de données du site InsideAirbnb. En février 2023, sur le seul site d'Airbnb, 55 000 annonces proposaient une location dans Paris (hors chambres d'hôtel). C'est largement plus qu'à New York (42 500 annonces) ou Barcelone (15 500 annonces), faisant de Paris la capitale mondiale des locations Airbnb (seule la métropole de Londres présente un nombre d'annonces plus élevé, avec 74 000 annonces, mais à l'échelle du territoire 15 fois plus étendu du Greater London).

87 % des annonces proposées sur Airbnb à Paris concernent la location d'un logement entier par opposition à une simple chambre. Cette proportion est particulièrement élevée à Paris, par comparaison avec d'autres métropoles, probablement en lien avec la petite taille des logements parisiens (55 % de 1 ou 2 pièces).

Le nombre d'annonces de locations meublées touristiques a explosé depuis le début des années 2010, avec l'apparition des plateformes de mise en relation des particuliers. En 2011, l'Apur, avait recensé plus de 300 sites internet publiant ce type d'annonces et estimait à environ 20 000 le nombre de locations meublées touristiques proposées à Paris. Airbnb était alors un acteur émergent et proposait 1 470 annonces à Paris. Au fil des mois, son activité a cru de manière exponentielle pour en faire l'acteur prépondérant du marché de la location meublée touristique à Paris et dans le monde³⁶. Ainsi, en mai 2015, près de 29 000 annonces Airbnb concer-

naient Paris. Ce nombre a ainsi quasiment doublé en 8 ans (55 000 annonces en février 2023, soit +90 %).

Une baisse du nombre d'annonces en 2021, suivie d'une remontée

Depuis les premières données mensuelles disponibles en mai 2015, l'analyse de l'évolution du nombre d'annonces montre plusieurs tendances. D'abord, de 2015 à 2017, une période de forte croissance du nombre d'annonces proposées sur Airbnb à Paris. En août 2017, un pic est atteint : plus de 68 000 annonces sont disponibles sur la plateforme. À partir de 2017, on observe une période de stabilisation, l'activité d'Airbnb à Paris semblant avoir atteint un plateau. Au sein d'une même année, on constate des variations dues à des effets de saisonnalité : il y a en général plus d'annonces en juillet et en août que le reste de l'année notamment.

Le nombre d'annonces est assez peu affecté par la crise sanitaire liée à la Covid-19, qui engendre d'importantes perturbations du tourisme et des restrictions de déplacement³⁷. À Paris, on observe une baisse de -9 % du nombre d'annonces en avril 2020, lors du premier confinement national. Cependant, dès mai 2020, le nombre d'annonces remonte, traduisant probablement l'anticipation du déconfinement par les loueurs. Les autres confinements, moins stricts, ne semblent pas avoir eu d'impact sur le nombre d'annonces proposées sur le site Airbnb, qui reste en 2020 et début 2021 à un niveau similaire, voire supérieur, à celui de l'année 2019. Si le nombre d'annonces reste plutôt stable, il faut noter cependant que la crise sanitaire a un très fort

³⁶ – Voir *Les locations meublées de courte durée à Paris – état des lieux et propositions*, Apur, novembre 2011.

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/locations-meublees-courte-duree-paris-lieux-propositions>

³⁷ – Voir *Quel impact de la crise de la Covid-19 sur les locations meublées touristiques à Paris ?*, Apur, octobre 2021.

<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/impact-crise-covid-19-locations-meublees-touristiques-paris>

impact à court terme sur les variations d'activité de la plateforme, qui se retrouvent dans le nombre de commentaires (voir pages suivantes).

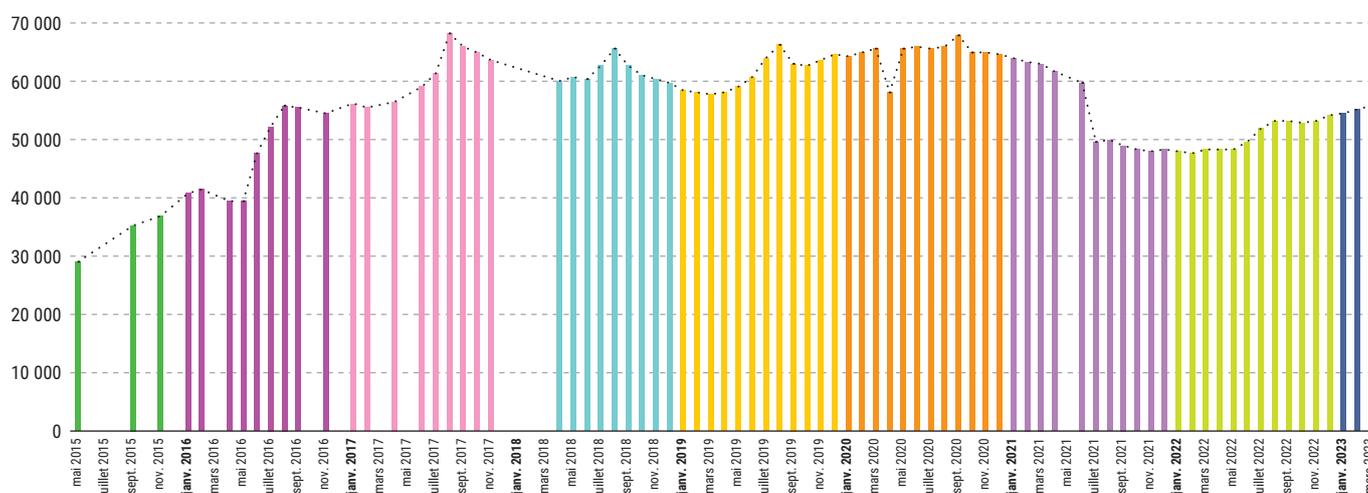
Une baisse inédite du nombre d'annonces se produit en juillet 2021 (- 17 %, soit -10000 annonces). Celle-ci correspond à une nouvelle étape dans la mise en œuvre de la réglementation parisienne. En effet, depuis 2017, en application de la loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique, la Ville de Paris a rendu obligatoire l'enregistrement préalable des locations meublées touristiques de logements entiers, les plateformes étant tenues de retirer les annonces dépourvues de numéro d'enregistrement.

Le 1^{er} juillet 2021, Airbnb a été condamnée à une amende de 8 millions d'euros par le tribunal judiciaire de Paris pour avoir manqué à cette obligation entre 2017 et 2021. Le même jour, la plateforme déclarait avoir rendu nécessaire la mention du numéro d'enregistrement sur les annonces de logement entier, afin de pouvoir bénéficier de nouvelles réservations. À partir du 1^{er} juillet 2021, les annonces sans numéro d'enregistrement ont ainsi vu leur calendrier bloqué. Il est ainsi probable

que les 10000 annonces supprimées entre juin et juillet 2021 correspondent à des annonces de logements entiers non enregistrés, qui ont été retirées du site par leurs loueurs suite au blocage de leur calendrier, soit définitivement, soit le temps de se mettre en conformité avec la réglementation. Cette baisse est cependant à relativiser : de nombreuses annonces sur Airbnb étant assez peu actives, il est possible que parmi ces annonces retirées, certaines ne contribuaient que très peu à l'activité de la plateforme.

Après cette baisse notable en juillet 2021, le nombre d'annonces se stabilise autour de 48000 jusqu'en mai 2022. Puis le nombre d'annonces remonte progressivement à partir de juin 2022. Entre juin 2022 et mars 2023, le nombre d'annonces à Paris augmente en moyenne de 750 par mois, soit +1,5 % par mois, pour atteindre plus de 55000 annonces. Après mars 2023 (date des dernières données analysées), si la hausse se poursuivait au même rythme, il suffirait de 9 mois pour que le nombre d'annonces revienne à son niveau antérieur à juillet 2021 (autour de 63000 annonces). Reste à voir cependant si cette dynamique

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ANNONCES SUR LE SITE AIRBNB À PARIS DE MAI 2015 À MARS 2023



Source : InsideAirbnb, traitement Jeanne Richon de 2015 à 2021, puis traitement Apur à partir de 2022

Note : le nombre d'annonces est compté hors chambres d'hôtels. Une géolocalisation des annonces a permis d'exclure les annonces scrapées par InsideAirbnb mais situées hors de Paris.

va se poursuivre, ou si un nouveau plateau va être atteint, légèrement moins élevé que le précédent.

Plus de 32 000 annonces réservables

Le nombre d'annonces ne suffit pas à estimer les variations de l'activité sur Airbnb (celles-ci sont approchées à partir du nombre de commentaires, voir ci-après). En particulier, de nombreuses annonces sont inactives durant plusieurs mois, voire plusieurs années et ne génèrent que peu d'activité. Ainsi, en février 2023,

sur les 55 000 annonces, 32 300 affichent un calendrier réservable (au moins une journée dans les 365 prochains jours). Autre manière d'estimer la part d'annonces actives : 29 000 annonces ont reçu au moins un commentaire durant les 12 derniers mois.

Le nombre d'annonces réservables en février 2023 est presque au niveau de février 2020 (32 300 en février 2023 contre 33 300 en février 2020, soit -1 %), ce qui montre également la remontée de l'activité sur Airbnb à un niveau similaire à celui d'avant la crise sanitaire.

Une estimation de l'activité à partir du nombre de commentaires

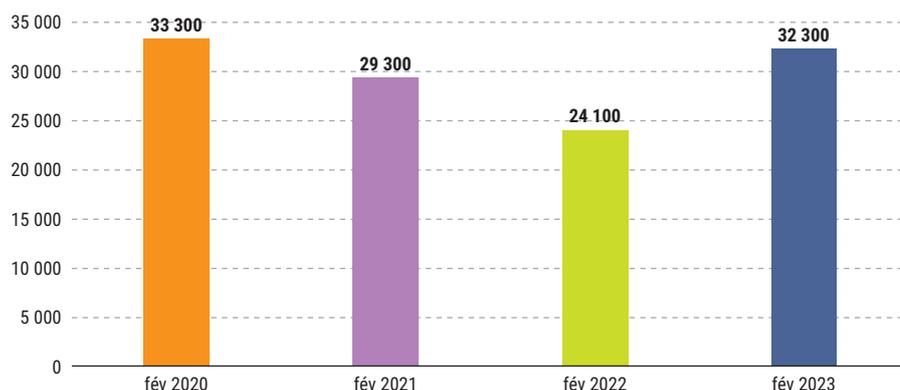
Si le nombre de jours de location effectifs ne fait pas partie des données qu'il est possible de récupérer directement, le nombre de commentaires laissés sur le site chaque mois par des voyageurs sur des annonces parisiennes permet d'analyser indirectement les variations d'activité des locations meublées³⁸. Après un séjour réservé via Airbnb, un locataire dispose de 14 jours pour laisser un commentaire sur l'annonce du logement qu'il a loué.

En 2019, avant la crise sanitaire mondiale, le nombre de commentaires sur Airbnb se situait entre 30 000 et plus de 60 000 selon les mois. Sur l'ensemble de l'année 2019, plus de 572 000 commentaires ont été laissés sur des annonces parisiennes, soit près de 48 000 par mois en moyenne.

Au moment de la crise sanitaire, le nombre de commentaires chute, traduisant une baisse brutale de l'activité sur la plateforme Airbnb. On constate une chute d'activité en mars et plus encore en avril 2020 (seulement 1 360 commentaires), au moment de la mise en place du premier confinement. Après cette date, on peut observer des variations en fonction de l'évolution des restrictions, mais malgré ces légères fluctuations, le nombre de commentaires reste à un

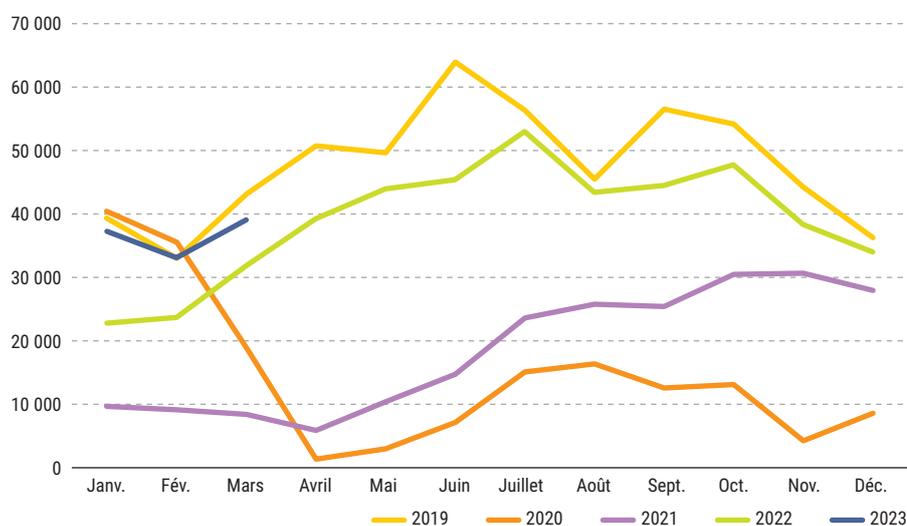
38 – Il faut noter qu'une variation du nombre de commentaires ne traduit pas toujours nécessairement une variation équivalente de l'activité, puisque d'autres variables peuvent évoluer, comme le nombre moyen de jours d'une location ou encore le nombre moyen de loueurs laissant un commentaire après une location.

NOMBRE D'ANNONCES AFFICHANT AU MOINS UN JOUR DE RÉSERVABLE PARMIS LES 365 PROCHAINS JOURS SUR LE SITE AIRBNB À PARIS



Source : InsideAirbnb, traitement Jeanne Richon de 2020 à 2022, puis traitement Apur 2023

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE COMMENTAIRES LAISSÉS SUR LE SITE D'AIRBNB À PARIS DEPUIS 2019



Source : InsideAirbnb, traitement et géolocalisation Apur. Les commentaires générés automatiquement (lors d'annulations) et ceux correspondant aux annonces hôtelières ont été retirés.

niveau particulièrement bas par rapport à l'année 2019, durant l'entièreté de l'année 2020 et la première moitié de l'année 2021. Cela s'explique par la continuité des restrictions imposées en France (confinement, couvre-feu, obligation du pass sanitaire) et la permanence de la crise sanitaire à l'échelle mondiale (effondrement du tourisme international). En moyenne, 14 700 commentaires sont laissés chaque mois en 2020 et 18 500 chaque mois en 2021.

L'activité commence véritablement à redémarrer à partir de l'été 2021 et continue sa reprise durant l'année 2022. Fin 2022, le nombre de commentaires atteint un niveau proche de celui de l'année 2019 (-6 % en décembre 2022 par rapport à décembre 2019). En 2022, près de 39 000 commentaires ont été laissés en moyenne chaque mois.

Début 2023, le niveau de commentaires montre un niveau d'activité très proche de celui d'avant la pandémie. La reprise d'activité a été progressive et régulière. En mars 2023, le nombre de commentaires est très légèrement inférieur à celui de mars 2019 (-9 %). Il est intéressant de noter que ces variations sont extrêmement similaires aux évolutions du taux d'occupation des hôtels à Paris, soulignant leur caractère conjoncturel. Comme pour le nombre d'annonces, on peut noter l'écart, faible mais existant, entre le nombre de commentaires début 2023 et à la même époque en 2019 (année d'avant-crise). Alors que le taux d'occupation hôtelière est revenu à son plus haut niveau dès mai 2022, ce léger différentiel d'activité sur le site Airbnb pourrait s'expliquer par les effets de la réglementation.

Un nombre de numéros d'enregistrement en hausse

Depuis 2017, la Ville de Paris a rendu obligatoire l'enregistrement préalable des locations meublées touristiques de logements entiers, y compris pour de la location ponctuelle. Cette mesure qui

s'applique dans plusieurs autres métropoles françaises permet notamment de mieux contrôler le respect de la limite des 120 jours de location.

La progressive application de la réglementation parisienne est visible dans la part d'annonces de logements entiers affichant un numéro d'enregistrement valide. D'après les données d'InsideAirbnb, alors que cette part était de seulement 33 % en février 2021, elle passe à 54 % en juillet 2021 (au moment où la mention du numéro d'enregistrement devient nécessaire sur la plateforme pour que les annonces soient réservables). En février 2023, ce sont 66 % des annonces de logements entiers qui affichent désormais un numéro d'enregistrement. En outre, la part d'annonces de logements entiers proposant des locations uniquement en bail mobilité (qui doivent durer au moins un mois et sont exemptes de l'obligation de numéro d'enregistrement) augmente aussi : elles étaient moins de 1 % en février 2021, mais constituent 8 % des annonces de logements entiers en février 2023, soit 4 000 annonces.

Près de 11 600 annonces d'appartement entier n'affichent toujours pas de numéro d'enregistrement. Il s'agit quasi exclusivement d'appartements n'ayant pas été loués récemment (seules 96 annonces de logements entiers ont reçu un commentaire dans les 12 derniers mois parmi près de 11 600 annonces). Enfin, plus de 620 annonces de loge-

ments entiers déclarent proposer un hébergement de type hôtelier afin d'être exemptées de l'obligation de numéro d'enregistrement. Cependant, pour une très vaste partie d'entre elles, les annonces ne mentionnent pas ce qui les différencie d'un hébergement Airbnb plus classique (elles ne mentionnent aucun service hôtelier). Il est possible qu'il s'agisse ainsi pour une partie d'entre elles d'une manière de contourner la réglementation existante. De la même manière, il est possible que certains propriétaires choisissent de déclarer la location de leur appartement entier en tant que chambre d'hôtel ou chambre chez l'habitant afin de se soustraire aux obligations d'enregistrement.

Une professionnalisation qui se poursuit

À Paris, en février 2023, 30 % des annonces sur le site d'Airbnb sont le fait de loueurs proposant au moins 2 logements différents. La part des annonces correspondant à ces multi-loueurs a progressé de manière continue ces dernières années : 21 % en 2020, 25 % en 2021, 27 % en 2022 et 30 % en 2023.

Par comparaison avec d'autres métropoles internationales, la proportion d'annonces correspondant à des multi-loueurs reste limitée à Paris (30 %), par rapport à Berlin (37 %), New York (47 %), Londres (48 %) ou Barcelone (71 %), où l'activité sur Airbnb semble atteindre un très haut niveau de professionnalisation. Cette proportion plus

PART DES APPARTEMENTS ENTIERS PROPOSÉS À LA LOCATION SUR LE SITE D'AIRBNB DOTÉS D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT À PARIS

Doté d'un numéro d'enregistrement	65,8 %
Pas de numéro d'enregistrement	24,3 %
Bail mobilité	8,4 %
Exempt – location de type hôtelière	1,3 %
Autre non valide	0,2 %
Total	100 %

Source : InsideAirbnb, février 2023, traitement Apur

NOMBRE ET PROPORTION D'ANNONCES RATTACHÉES À UN MULTI-LOUEUR, SUR LE SITE AIRBNB À PARIS

	En nombre d'annonces				En %					
		Fév. 2020	Fév. 2021	Fév. 2022	Fév. 2023		Fév. 2020	Fév. 2021	Fév. 2022	Fév. 2023
Mono-loueurs	Nombre	51 107	47 683	34 972	38 698	Part	79 %	75 %	73 %	70 %
	Variation (%)		-7 %	-27 %	+11 %	Variation (points)		-3 points	-2 points	-3 points
Multi-loueurs « 2 à 9 annonces »	Nombre	8 632	9 662	7 165	8 332	Part	13 %	15 %	15 %	15 %
	Variation (%)		+12 %	-26 %	+16 %	Variation (points)		+2 points	0 point	0 point
Multi-loueurs « 10 annonces et + »	Nombre	5 149	5 893	5 546	8 016	Part	8 %	9 %	12 %	15 %
	Variation (%)		+14 %	-6 %	+45 %	Variation (points)		+1 point	+2 points	+3 points
Total renseigné		64 888	63 238	47 683	55 046		100 %	100 %	100 %	100 %

Source : InsideAirbnb – Traitement Apur

faible pourrait correspondre à un usage plus fréquent de la plateforme de la part de simples particuliers, ou bien indiquer une conséquence des réglementations imposées, qui permettraient de limiter la part de loueurs professionnels³⁹.

doublé en 3 ans, passant de 8 à 15 % du total des annonces proposés sur le site d'Airbnb à Paris entre février 2020 et février 2023. Autre statistique illustrant la concentration des annonces : les 10 plus gros loueurs concentrent plus de 2000 annonces à Paris (soit 3,7 % du total).

39 – À Amsterdam, il est considéré que la réglementation a limité la professionnalisation des loueurs par rapport à d'autres villes.

Source : <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/tesg.12537>

À Paris, parmi les multi-loueurs, ce sont ceux qui possèdent plus de 10 annonces qui se développent le plus rapidement. Ainsi, la part des annonces correspondant à de très gros loueurs, ayant 10 annonces ou plus, a

En outre, les annonces de multi-loueurs sont parmi les plus actives de la plateforme, comme le montre l'analyse du nombre de commentaires. En février 2023, 46 % des commentaires postés

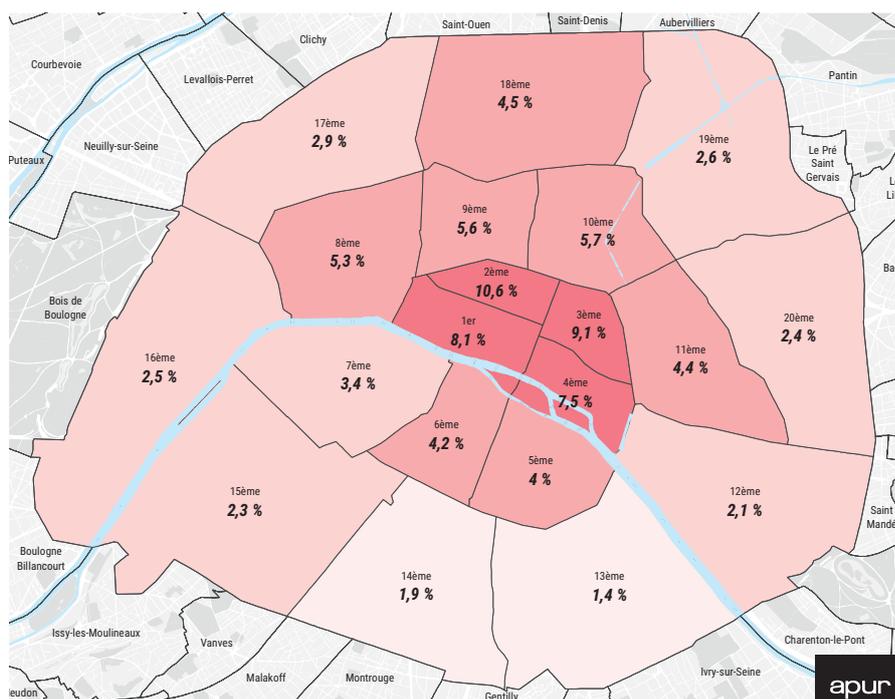
PART DES ANNONCES AIRBNB À PARIS

Part des annonces de logements entiers sur le site Airbnb dans l'ensemble des logements

- Plus de 6 %
- De 4 à 6 %
- De 2 à 4 %
- Moins de 2 %

Moyenne Paris = 3,4 %

Source : Recensement de la Population (Insee) - 2018, Inside Airbnb - février 2023, traitement Apur



durant l'année précédente (c'est-à-dire entre mars 2022 et février 2023) l'ont été sur des annonces de multi-loueurs. Celles-ci représenteraient ainsi près de la moitié de l'activité à Paris.

Les multi-loueurs possèdent ou gèrent plusieurs appartements proposés à la location sur le site Airbnb (il peut s'agir notamment de multi-proprétaires de logements ou de services de gestion à destination des propriétaires). Pour eux, la location meublée n'est pas, a priori, une activité occasionnelle pratiquée dans sa résidence principale pour en tirer un revenu d'appoint mais plutôt une stratégie de gestion de leur patrimoine ou une activité professionnelle. La concentration des annonces dans les mains d'un petit nombre de multi-loueurs est ainsi le signe d'une professionnalisation de la location meublée touristique.

Une dynamique particulièrement concentrée dans le centre de Paris

Si les plus de 55 000 annonces de locations sur Airbnb se répartissent sur l'ensemble du territoire parisien, des concentrations apparaissent dans certains quartiers. Ainsi, on note un nombre

particulièrement élevé d'annonces à Paris Centre (14 % des annonces), ainsi que dans les 10^e, 11^e, 15^e et 18^e arrondissements (comprenant chacun entre 7 % et 11 % des annonces). Au total, ces arrondissements concentrent ensemble la moitié des annonces parisiennes.

On peut noter également que la part d'annonces de multi-loueurs diffère fortement selon les arrondissements. À Paris Centre ainsi que dans les 6^e, 7^e et 8^e arrondissements, près de la moitié des annonces sont proposées par des multi-loueurs, une répartition géographique qui rappelle celle des résidences secondaires.

Rapportées au nombre de logements par arrondissement, les annonces apparaissent encore plus concentrées dans le centre de la capitale. Les 47 000 logements entiers mis en location sur Airbnb constituent 3,4 % des logements parisiens. À Paris Centre, ce sont près de 9 % des logements qui sont mis en location sur Airbnb. Dans les 8^e, 9^e et 10^e arrondissements, le nombre d'annonces de logements entiers représente entre 5 % et 6 % du nombre de logements de ces arrondissements. Si ces ratios peuvent permettre d'estimer la part de logements potentiellement sortis du

marché de la location classique vers la location de courte durée (non déclarée, pour la plupart), il faut cependant noter qu'ils ne constituent qu'un ordre de grandeur à partir des données disponibles⁴⁰.

En dehors de Paris, des évolutions peuvent être observées à partir de sources complémentaires et notamment de l'outil de visualisation développé par le Riate sur la période 2016-2022 (voir encadré page 62). À l'échelle métropolitaine, ces données montrent que même si l'offre de locations meublées touristique reste majoritairement concentrée à Paris, il y a une diffusion de l'activité dans le reste de la métropole depuis plusieurs années. On peut relier cette diffusion de l'offre en dehors de Paris à des effets de report, en lien avec une réglementation forte à Paris qui s'applique depuis 2017 et incite ainsi les loueurs à développer leur activité dans des communes limitrophes.

INDICATEURS DE COMPARAISON ENTRE PARIS ET 5 GRANDES VILLES

	Paris				Amsterdam				Barcelone				Berlin			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Nombre d'annonces	64 714	63 238	47 683	55 046	19 418	18 164	5 460	6 858	20 504	18 199	15 464	15 572	24 945	19 769	16 849	11 933
Évolution (%)		-3 %	-24 %	+15 %		-7 %	-70 %	+25 %		-12 %	-15 %	+0 %		-21 %	-15 %	-29 %
Part des annonces de logements entiers (%)	88 %	87 %	85 %	87 %	79 %	79 %	68 %	74 %	46 %	50 %	55 %	61 %	51 %	55 %	57 %	65 %
Part des annonces rattachées à un multiloueurs (%)	21 %	25 %	27 %	30 %	19 %	20 %	27 %	22 %	64 %	64 %	67 %	71 %	25 %	28 %	27 %	37 %
Évolution (points)		+3 pts	+2 pts	+3 pts		+1 pt	+7 pts	-6 pts		+1 pt	+3 pts	+4 pts		+3 pts	-1 pt	+10 pts

Source : InsideAirbnb, traitement Apur. Les données affichées correspondent pour chaque année au mois de février.

RÉPARTITION DES ANNONCES AIRBNB À PARIS PAR ARRONDISSEMENT

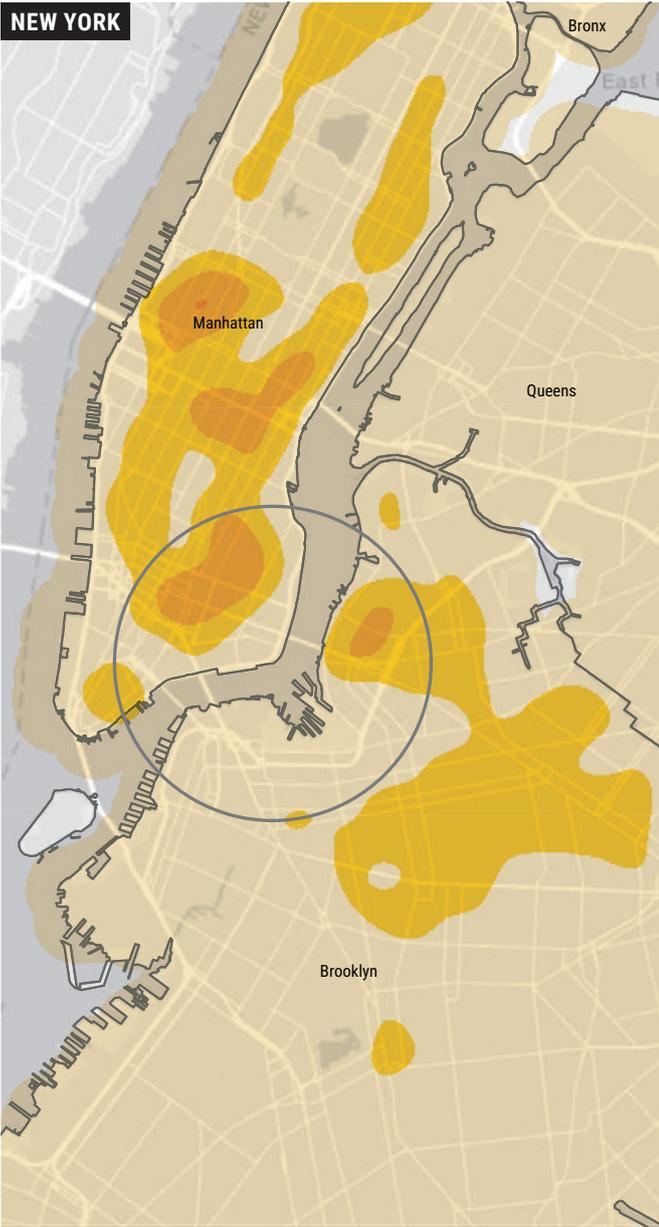
	Nombre d'annonces	Nombre d'annonces de logements entiers	Part d'annonces de logements entiers (%)	Part des annonces de multi-loueurs (%)	Ratio nombre d'annonces de logements entiers / nombre de logements (%)
1 ^{er}	1 284	1 125	88 %	51 %	8,1%
2 ^e	2 014	1 833	91 %	51 %	10,6%
3 ^e	2 539	2 376	94 %	45 %	9,0%
4 ^e	1 898	1 717	90 %	47 %	7,5%
Paris Centre	7 735	7 051	91 %	48 %	8,8 %
5 ^e	1 823	1 566	86 %	35 %	3,9 %
6 ^e	1 569	1 341	85 %	45 %	4,2 %
7 ^e	1 502	1 363	91 %	43 %	3,4 %
8 ^e	1 673	1 440	86 %	54 %	5,3 %
9 ^e	2 747	2 255	82 %	39 %	5,5 %
10 ^e	3 967	3 423	86 %	27 %	5,7 %
11 ^e	5 043	4 452	88 %	22 %	4,4 %
12 ^e	2 218	1 846	83 %	23 %	2,1 %
13 ^e	1 877	1 499	80 %	23 %	1,4 %
14 ^e	2 012	1 632	81 %	25 %	1,9 %
15 ^e	4 119	3 542	86 %	26 %	2,3 %
16 ^e	2 894	2 550	88 %	35 %	2,5 %
17 ^e	3 519	3 029	86 %	26 %	2,8 %
18 ^e	6 121	5 493	90 %	17 %	4,4 %
19 ^e	3 134	2 603	83 %	17 %	2,6 %
20 ^e	3 092	2 581	83 %	16 %	2,4 %
Total Paris	55 046	47 667	87 %	30 %	3,4 %

Source : InsideAirbnb, février 2023, traitement Apur, Insee – recensement de la population 2020

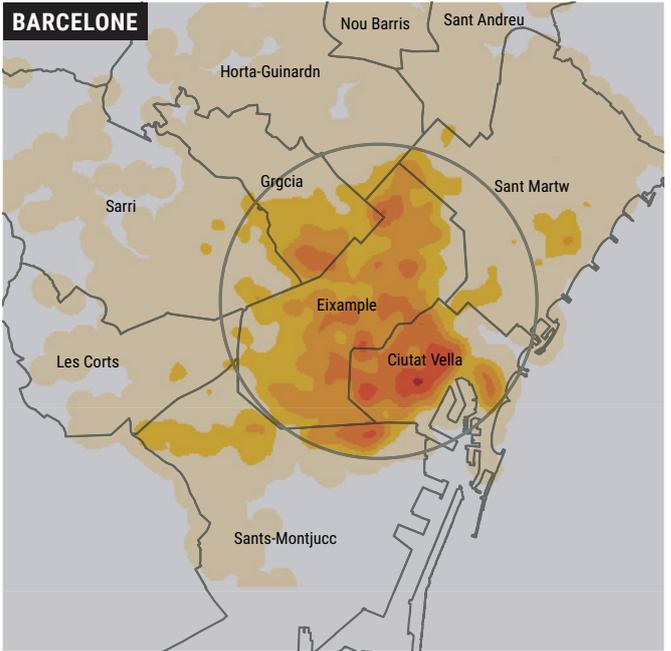
Londres				New York			
2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
86 750	75 974	65 316	74 174	50 697	36 713	37 307	42 543
	-13 %	-14 %	+13 %		-28 %	+1 %	+14 %
57 %	55 %	57 %	60 %	52 %	53 %	55 %	57 %
49 %	45 %	43 %	48 %	35 %	38 %	45 %	47 %
	-4 pts	-2 pts	+4 pts		+3 pts	+7 pts	+3 pts

40 – Le nombre de logements potentiellement sortis du marché du logement peut être plus important, car certains logements sont mis à la location sur d'autres plateformes qu'Airbnb. Inversement, parmi les logements entiers mis en location sur Airbnb, certains sont mis à la location seulement quelques jours par an et constituent toujours la résidence principale de leur occupant.

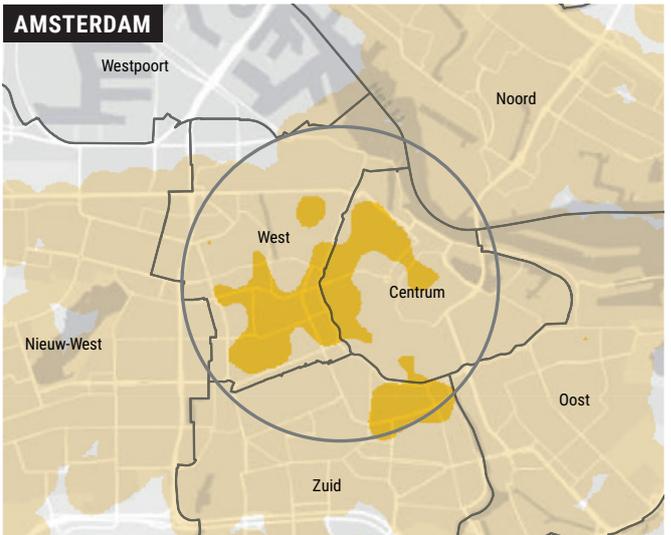
NEW YORK



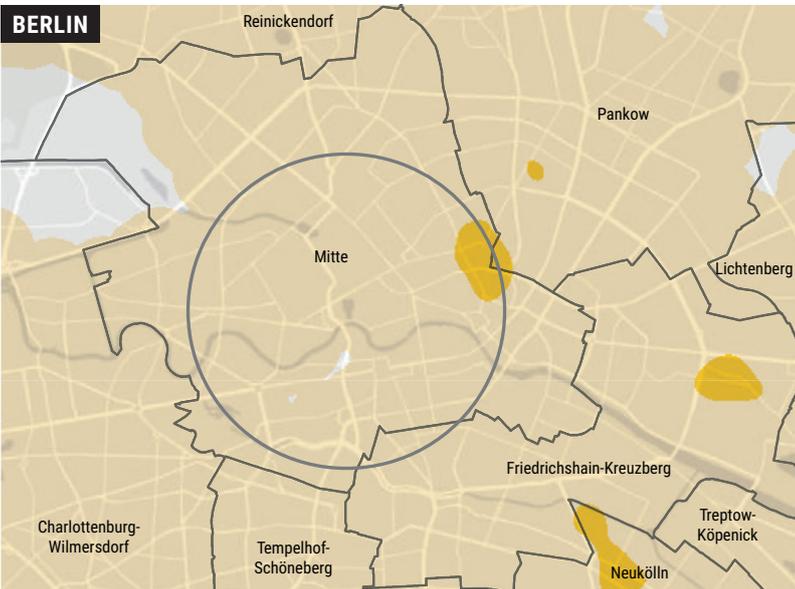
BARCELONE

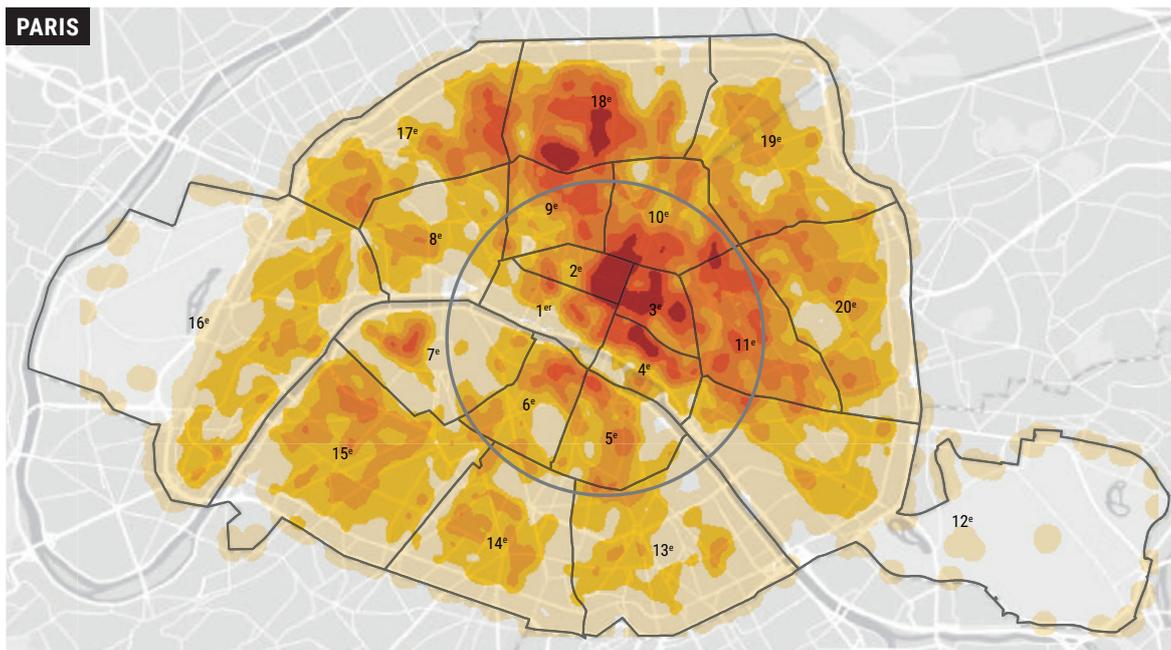


AMSTERDAM



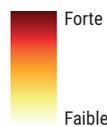
BERLIN





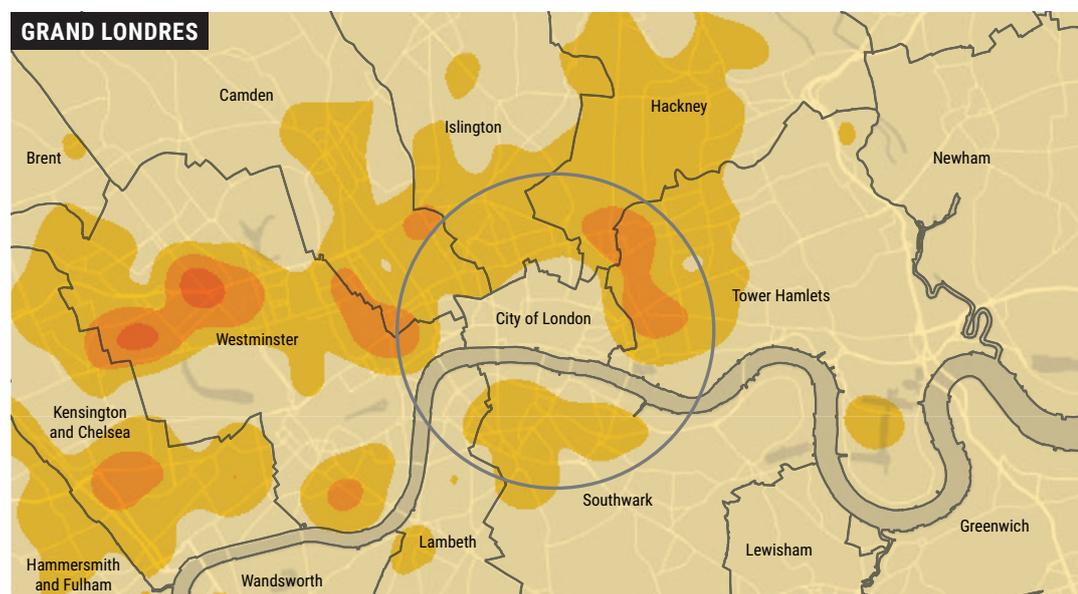
**DENSITÉ DES ANNONCES DE LOCATION AIRBNB
À PARIS, NEW YORK, BARCELONE, AMSTERDAM,
BERLIN ET LONDRES**

Densité



○ Diamètre 5 km

Sources : Données Inside Airbnb, fév. 2023 – Fond de plan Esri, HERE, Garmin, © OpenStreetMap contributors, and the GIS user community



L'essor de la location meublée de courte durée, un bouleversement dans le rapport au patrimoine immobilier des particuliers du Grand Paris ?

Par Jeanne Richon, doctorante à l'Université Paris-Est Créteil, rattachée au Lab'Urba et à l'EIREST

La location de courte durée, mode de valorisation qui érode l'investissement locatif résidentiel

Le meublé de courte durée, plus rentable que la location nue et le meublé classique

Face à la location nue ou même à la location meublée, la location de courte durée bénéficie d'une plus forte rentabilité à Paris. En moyenne en mai 2023, la location sur Airbnb d'un studio dans le 11^e arrondissement peut générer environ 1 800 euros par mois¹. En comparaison, le loyer au mètre carré ne peut dépasser 39,50 euros pour un studio meublé loué en longue durée², soit environ 870 euros par mois pour un 22 m². Le manque de réservations aurait pu rééquilibrer la différence de rentabilité entre courte durée et longue durée, mais du fait de l'attractivité touristique et professionnelle de la capitale, la vacance locative reste faible en courte durée. Les loueurs de courte durée interrogés affirment avoir une moyenne de remplissage de 22 à 28 jours par mois³. À cet écart de prix s'ajoute l'absence de risque d'impayés puisque les personnes qui réservent sur les plateformes de location de courte durée doivent procéder au paiement avant leur séjour.

Actuellement, la location meublée classique et celle de courte durée bénéficient de régimes fiscaux plus favorables que la location nue. Cet avantage fiscal est au cœur de l'actualité depuis qu'un rapport coécrit par l'Inspection générale des Finances et rendu public en mars 2023, préconise sa suppression⁴.

Enfin, mi 2023, la courte durée n'est ni soumise au plafonnement des loyers, ni à l'obligation de performance énergétique qui s'appliquent aux locations nues et meublées longue durée.

Une réglementation qui ne suffit pas à enrayer l'intérêt pour ce mode de location

Un des freins potentiels à la multiplication de meublés de courte durée est la réglementation que certaines municipalités et EPCI peuvent adopter en vue de soumettre à condition la transformation de locaux d'habitation en meublés de courte durée⁵. Depuis 2009, la Ville de Paris renforce progressivement son règlement municipal sur les meublés de courte durée, et procède à leur contrôle, dans le but de le faire appliquer.

Néanmoins, de nombreux loueurs enfreignent le règlement malgré les poursuites judiciaires qu'ils encourrent. Les entretiens avec des loueurs montrent l'importance du nombre de condamnations et leur médiatisation, dans la mise en application effective du règlement municipal :

« L'année dernière il y a eu je crois 126 condamnations en 2018 ou en 2019. Enfin le nombre de condamnations n'est pas énormissime. [...] Vous savez c'est comme de rouler à 140, on prend le risque hein [rire]. »

Loueur de courte durée, 04/2020

Un contexte sociétal favorable à l'investissement dans la pierre qui profite à la location de courte durée

Considéré comme « une valeur refuge », l'immobilier jouit depuis longtemps d'une bonne réputation auprès des ménages français⁶. Début 2018, l'immobilier est le deuxième type de patrimoine le plus détenu par les Français derrière les livrets d'épargne, et environ 62 % des ménages possèdent du patrimoine immobilier⁷. Plusieurs des loueurs interrogés nous ont expliqué chercher à sécuriser leur retraite et l'avenir de leurs enfants grâce à leur patrimoine immobilier, constitué en partie par la location de courte durée. D'autres loueurs ont aussi mis en

avant l'objectif de gagner plus d'argent chaque mois pour compenser des revenus du travail jugés insuffisants. Ces tendances pourraient s'être renforcées en 2023, dans le contexte actuel de réforme des retraites et d'inflation.

« Moi j'ai toujours considéré que la retraite que je toucherai... À quel âge ? C'est encore un autre débat, on est en plein dedans [...] je veux arriver à 60-65 ans avec suffisamment de patrimoine pour être autonome et pas me retrouver à devoir vivre avec 1 000 ou 1 500 euros. Moi je sais pas vivre avec ça [...]. J'ai beaucoup plus confiance dans l'immobilier je vous dis, beaucoup plus que dans les dispositifs financiers. »

Loueur de courte durée, 06/2022

La double-résidence rendue viable économiquement par la courte durée, ou comment multiplier les pied-à-terre parisiens

Un mode de location flexible qui permet une utilisation du logement et sa rentabilisation

Plusieurs des loueurs de courte durée interrogés nous ont expliqué avoir recours à la courte durée plutôt qu'à un autre mode de location pour la flexibilité qui la caractérise, et pouvoir ainsi utiliser le logement pour eux ou leurs proches durant certaines périodes. C'est notamment le cas de trois des loueurs interrogés qui vivent hors d'Île-de-France et qui souhaitaient avoir un pied-à-terre à Paris, soit pour leur activité professionnelle, soit pour y passer des vacances ou encore aller rendre visite à des proches. Or s'ils pouvaient se permettre de garder ces pied-à-terre vacants, l'opportunité de les rentabiliser via la courte durée permet de rendre financièrement viable ce mode de vie.

« Je vous dis, moi, l'appartement que j'ai mis sur Airbnb c'est vraiment pour pouvoir en profiter. C'est pour avoir les 2 avantages, profiter de l'appartement et qu'il soit à peu près rentabilisé, voilà. C'est un peu con de payer dans le vide un loyer pour y passer 5 week-ends par an. Enfin pas un loyer, une mensualité. »

Loueur de courte durée, 04/2020

Une flexi-rentabilité qui embrasse l'évolution des modes de vie

Cette fusion entre pied-à-terre et investissement locatif épouse à la fois l'attrait pour l'immobilier évoqué précédemment, et la nécessité, plus ou moins légitime, de disposer occasionnellement d'un logement à Paris. Or avec le développement du télétravail, les départs des métropoles à la suite de la Covid-19⁸, la multi-activité professionnelle, l'héliotropisme de la retraite ou encore les séparations et divorces, de plus en plus de ménages pourraient éprouver le besoin de détenir un pied-à-terre à Paris ou dans une métropole française. C'est notamment le cas de l'un des loueurs interrogés, qui est locataire de sa résidence principale à Paris et propriétaire de deux appartements,

l'un situé à Paris et l'autre à Marseille. Lors de notre entretien il nous a expliqué qu'il utilise ponctuellement ces deux appartements pour ses diverses activités professionnelles et pour ses loisirs, et que le reste du temps il les rentabilise en les mettant en location sur Airbnb.

Une démocratisation du pied-à-terre bienvenue ?

Avoir un mode de vie à cheval sur plusieurs résidences est une pratique qui, sans le recours à la courte durée, nécessite de disposer de suffisamment de ressources pour détenir plusieurs logements restant vacants une partie de l'année. En permettant leur mise en location lors des périodes d'occupation, la courte durée amortit le coût de ce mode de vie, voire le rend économiquement rentable. Parmi les 18 loueurs interrogés, 7 rentabilisent leur pied-à-terre parisien en le louant sur Airbnb lorsqu'ils n'y sont pas : sans la possibilité de louer en courte durée, l'un d'entre eux, un auto-entrepreneur de 33 ans, aurait été contraint financièrement de transformer son pied-à-

terre en meublé de longue durée. Trois d'entre eux, de professions et profils divers, auraient eu les moyens de garder leur pied-à-terre même vacant, mais auraient préféré le passer en location longue durée, du fait du coût trop important de la vacance comparé à leurs besoins. Un autre, ingénieur agronome de plus de 60 ans, aurait conservé son pied-à-terre même vacant, mais la taille de celui-ci aurait été moindre s'il n'avait pas pu compter sur les gains de la courte durée pour assurer le remboursement de son prêt. Enfin, les deux ménages restant auraient quoi qu'il en soit gardé leur pied-à-terre vacant, et sont âgés de plus de 65 ans, avec un profil de cadres.

Ces exemples montrent l'implication, plus ou moins directe selon le profil du propriétaire, de la location de courte durée dans la multiplication des pied-à-terre à Paris. Or cette tendance à la démocratisation du pied-à-terre est loin d'être enviable puisqu'elle entraîne mécaniquement une baisse de l'offre à destination des habitants et un accroissement des tensions sur le marché du logement. ■

1 – En prenant une moyenne de 25 jours loués par mois, au prix de 90 euros la nuitée (tarif moyen des studios du 11^e arrondissement en mai 2023), en retirant 20% de charges liées aux rotations des locations (ménage, blanchisserie, ...).

2 – D'après <http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris/> pour un meublé d'une pièce dans immeuble construit avant 1946 et un bail signé entre le 1^{er} juillet 2022 et le 30 juin 2023.

3 – Dans le cadre de ma recherche doctorale, entretiens réalisés en 2020, 2021 et 2022.

4 – DUBERTRET, J., DUCHÊNE, J., DEBROSSE, Ph., et al. *Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les zones touristiques en Corse et sur le territoire continental*. Rapport de l'IGF, l'IGA et le CGEDD pour le compte des ministères de l'Économie, des Finances et de la Relance, des Comptes publics, du Logement et de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Juin 2022. 456 p.

5 – Voir les articles L631-7 à L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

6 – BOURDIEU, P., BOUHEDJA, S., CHRISTIN, R., GIVRY, C. (1990). « Un placement de père de famille : La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production ». *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 81-82(1), 633 ; LEVY, J.-P., SAINT RAYMOND, O. (1992). *Profession, propriétaire : Logiques patrimoniales et logement locatif en France*. Presses universitaires du Mirail.

7 – CAZENAVE-LACROUX, M.-C., GUILLAS, D., LEBRAULT, G. (2018). « Le patrimoine des ménages en 2018 Repli de la détention de patrimoine financier ». *Insee Première*, 1722.

8 – Insee. (2023). « Crise sanitaire et développement du télétravail : Davantage de départs des pôles des grandes métropoles et de l'aire parisienne » *Insee Analyses*. N°81.

Jeanne Richon rédige une thèse sur la location de courte durée dans la Métropole du Grand Paris, avec comme angle les loueurs qui mettent en location très fréquemment un ou des appartements sur les plateformes de location (Airbnb, Abritel, Booking...). En étudiant ces loueurs très actifs, elle cherche à comprendre comment la location de courte durée s'insère dans les stratégies immobilières des particuliers : est-ce un outil de valorisation de leur patrimoine déjà acquis, ou bien un levier pour investir, voire une porte d'entrée dans le monde de l'immobilier ?

Les quelques résultats qu'elle développe ici reposent sur 18 entretiens réalisés entre 2020 et 2022 avec des loueurs de courte durée qui louent des appartements sur Airbnb à plein temps, à Paris ou dans le Grand Paris.

VOIR AUSSI :

RICHON J., « Les loueurs Airbnb parisiens face à la loi : stratégies d'adaptation et contournements », *Espaces et Sociétés*, à paraître fin 2023.

RICHON J., « Coachs immobiliers et location meublée de courte durée, ou « comment booster ses revenus ? » », *politiquedulogement.com*, novembre 2021, en ligne.

RICHON J., « La régulation de la location meublée de courte durée à Paris, entre grandes avancées et incertitudes », *ESPACES*, n° 348, mai – juin 2019.

6. | Les leviers pour l'action publique

Afin de remettre sur le marché des logements existants, de nombreuses mesures et outils ont été mis en place, à l'échelle nationale comme à différents échelons locaux. Ces réglementations ne sont pas nouvelles, comme en témoigne la taxe sur les logements vacants mise en œuvre depuis 1999. Ces dernières années, l'accélération de la hausse de la proportion de logements inoccupés dans certaines grandes villes et territoires touristiques, associée aux impératifs de sobriété dans la consommation de la ressource foncière, ont poussé de nombreux acteurs à appeler à la mise en œuvre de nouveaux outils. En 2020, le gouvernement a ainsi lancé un Plan national de lutte contre les logements vacants, avec pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Dans le même temps, face aux difficultés croissantes des ménages à se loger (notamment des travailleurs modestes), des collectivités situées dans des territoires tendus ou touristiques développent des réglementations visant à limiter la hausse des résidences secondaires ou des locations meublées touristiques.

Malgré ces actions, la hausse de la part de logements inoccupés se poursuit. À Paris, dans le cadre d'une politique de transformation et non de construction, la question se pose des leviers, existants ou à inventer, pour reconquérir des logements aujourd'hui inoccupés.

Il est important de garder à l'esprit qu'une grande partie du parc vacant ne l'est que durant quelques mois (vacance frictionnelle), qu'une part non

négligeable des résidences secondaires sont utilisées pour des raisons professionnelles (les « logements occasionnels ») et que les autres sont occupées quelques jours ou semaines par an par leurs propriétaires. Quelles que soient les solutions envisagées, tous les logements inoccupés ne pourraient pas être remis sur le marché. Mais arrêter la hausse de l'inoccupation résidentielle serait une première étape, déjà décisive. En outre, la Ville de Paris mettant déjà en œuvre une politique visant à lutter contre l'inoccupation des logements, il faut noter qu'une action publique d'une autre ampleur nécessiterait des évolutions législatives, offrant davantage de possibilités aux collectivités.

Ce chapitre présente, de manière non exhaustive, certains outils existants ainsi que plusieurs pistes d'actions envisageables pour lutter contre les logements inoccupés. Si le périmètre d'analyse de cette étude est celui de Paris et que la politique de lutte contre l'inoccupation résidentielle mérite d'être territorialisée, ces solutions nécessitent parfois une intervention dépassant le cadre de la collectivité, et peuvent par ailleurs s'appliquer à d'autres territoires en tension rencontrant des problématiques similaires.

41 – https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014319-01_rapport-publie-cle539e84.pdf

42 – Les mesures sont listées ici : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/DP_Lutte_attrition_logements_permanents_zone_touristique.pdf

43 – <https://politiquedulogement.com/2021/02/pour-en-finir-avec-les-logements-vacants/>

Quel potentiel de « reconquête » des logements inoccupés ?

La mise en œuvre d'outils de politique publique est nécessaire afin de lutter contre la hausse des logements inoccupés, mais les 262 000 logements inoccupés parisiens ne constituent pas pour autant un gisement de logements entièrement sans usage et récupérables. Les plans menés jusqu'à présent ont souvent fait face à cette difficulté, menant parfois à des résultats plus modestes qu'espéré⁴³. Il est difficile d'évaluer avec précision ce potentiel « gisement » de logements qui pourraient revenir vers une occupation à l'année, en fonction de la mise en œuvre de nouvelles politiques publiques.

À Paris, en 2020, seuls 18 600 logements sont vacants depuis plus de 2 ans, parmi lesquels une part relativement plus élevée de logements anciens et sans équipement de confort sanitaire. Cela signifie que l'immense majorité de la vacance est de courte

durée, à rapprocher de la vacance frictionnelle, nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels. Quant aux 134 000 résidences secondaires et occasionnelles, plus du tiers d'entre elles sont des « logements occasionnels », utilisés pour des raisons professionnelles.

Ces constats ne signifient pas qu'aucun logement inoccupé n'est « récupérable », ni que leur nombre est condamné à augmenter. Si la marge de manœuvre est réduite concernant les logements vacants, il faut noter que même une dizaine de milliers de résidences principales « récupérées » constitueraient un nombre non négligeable, équivalent à environ 3 années de construction à Paris. En outre, l'Insee recense 86 500 résidences secondaires au sens strict, c'est-à-dire « utilisées pour les week-ends, les loisirs ou les vacances », dont une partie pourrait

sans doute plus facilement revenir vers une occupation à l'année, en fonction des incitations (ou contraintes) mises en œuvre. Par ailleurs, il est estimé qu'il y a environ 25 000 logements détournés de leur usage pour les louer illégalement sur les plateformes de location meublée touristique, le plus souvent recensés parmi les résidences secondaires (mais aussi parfois parmi les logements vacants ou les résidences principales). Ceux-ci pourraient revenir vers de la location à l'année grâce à un meilleur respect de la réglementation par les propriétaires.

Une mobilisation de l'État et des collectivités contre les logements inoccupés

En juillet 2023, le gouvernement a annoncé de nouvelles mesures pour lutter contre les logements inoccupés, en s'inspirant notamment des préconisations d'un rapport sur la raréfaction de l'offre de résidences principales dans les zones touristiques, rendu public en mars 2023⁴¹. Le gouvernement annonce ainsi une extension de la liste des communes relevant d'une « zone tendue », dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants (TLV), au 1^{er} janvier 2024. En outre, 14 propositions sont présentées, parmi lesquelles l'adaptation des outils d'urbanisme afin de permettre aux communes de favoriser le développement de résidences principales, la possibilité d'appliquer aux meublés de tourisme les mêmes règles d'interdiction de location des passoires énergétiques que pour les locations à l'année, ou encore la révision des plafonds du dispositif Loc'Avantages⁴².

Les collectivités sont également particulièrement impliquées dans la lutte contre la hausse des logements

inoccupés. Depuis plusieurs années, certaines se sont organisées en associations ou réseaux afin d'agir plus efficacement : on peut citer notamment l'association Agir contre le logement vacant (ACLV), créée en 2022 par 10 collectivités (parmi lesquelles les métropoles de Strasbourg, Lyon, Lille, le département de la Meuse et la Ville de Paris), ou encore la publication d'un texte commun sur les meublés touristiques par 22 villes européennes (dont Bordeaux et Paris) en 2020. Ainsi, même si les enjeux de territoire sont différents, ces instances permettent de porter d'une voix commune les propositions ou encore de valoriser les opérations significatives des collectivités. À titre d'exemple, l'ACLV a inscrit dans sa feuille de route de faire connaître l'association (et participe en ce sens à de nombreux évènements ou instances de gouvernance stratégique) ou encore de faire évoluer le cadre réglementaire, réinterrogeant notamment les dispositifs législatifs, opérationnels et fiscaux.

Améliorer la connaissance de l'inoccupation résidentielle

Développer les données sur les logements inoccupés

La compréhension et la régulation de l'inoccupation résidentielle nécessitent un suivi régulier et territorialisé, qui se heurte à la diversité des données statistiques et aux lacunes et biais que présentent chacune des sources. Un meilleur accès à la connaissance permet de mieux calibrer les politiques publiques : à titre d'exemple, le fichier LOVAC nouvellement créé permet de distinguer les 18 600 logements vacants depuis plus de 2 ans des 128 000 logements vacants à Paris au sens du recensement. La reconquête des logements inoccupés nécessite en effet une connaissance fine de ces espaces : propriétaire, typologie, superficie, âge du bâti, état de dégradation, durée de l'inoccupation...

Les données publiques ne permettent pas toujours de rendre compte de certains usages, par exemple la part de bi-résidences ne correspondant ni tout à fait à une résidence principale, ni complètement à une résidence secondaire. Certains jeux de données pourraient être enrichis. Il pourrait être envisagé de se baser sur les outils existants, comme le Registre national des copropriétés (RNC) par exemple, pour les développer et ajouter des précisions sur l'occupation effective des logements. Si la fin de la taxe d'habitation sur les résidences principales a fait disparaître un outil de connaissance du parc pour les collectivités, le nouvel outil « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), à partir duquel les propriétaires doivent depuis janvier 2023 déclarer la situation d'occupation de leurs biens et les loyers perçus, constitue également une base de données qui pourrait être mobilisée, qu'il serait possible d'enrichir de nouvelles informations, comme le diagnostic de performance énergétique, voire un enregistrement des baux d'habitation.

Les données quantitatives peuvent également être éclairées au travers d'analyses plus qualitatives permettant de clarifier les usages (par exemple : entre résidence secondaire, logement occasionnel, bi-résidence...) ou les diverses causes de l'inoccupation, en interrogeant les propriétaires de résidences secondaires ou de logements durablement vacants. Une exploration des stratégies fiscales des propriétaires pourrait également contribuer à l'amélioration des systèmes de taxation.

Identifier les locations meublées touristiques

La question des données se pose avec encore plus d'acuité concernant les locations meublées touristiques. À ce jour, celles-ci ne sont appréhendées qu'au travers de sources de données partielles et qui comportent de nombreux biais (*voir partie 5*). Si les statistiques publiques comprennent des données sur le nombre de nuitées touristiques, les logements utilisés à l'année comme meublés de tourisme en sont absents. Une évolution de la méthodologie du recensement pourrait être envisagée afin de mieux identifier ces locaux, qui forment une catégorie spécifique mais sont aujourd'hui assimilés à des résidences secondaires.

Des évolutions juridiques pourraient également faciliter l'analyse et le contrôle du phénomène. Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, complétée par la loi du 27 décembre 2019, les communes qui ont mis en place un numéro d'enregistrement peuvent, une fois par an, demander aux plateformes de leur transmettre un état des locations effectuées sur leur territoire, avec notamment l'adresse du local concerné, le numéro d'enregistrement, le nombre de nuitées de location, le nom du loueur et si le logement constitue

ou non sa résidence principale. Cependant, l'usage de ces données pour de l'analyse statistique ou des travaux de recherche n'est aujourd'hui pas autorisé. De plus, certains éléments clés manquent parmi les données transmissibles, parmi lesquels l'adresse URL de l'annonce ou certaines précisions de l'adresse du logement (bâtiment, étage, porte...).

Par ailleurs, la récupération et le traitement des données des plateformes par les collectivités peuvent s'avérer complexes. On peut noter l'existence de l'expérimentation API Meublés qui propose une solution numérique qui doit permettre aux collectivités de récupérer plus facilement les données de la part des plateformes. Ce projet national a été commencé en 2020 avec cinq communes partenaires (Bordeaux, Lyon, La Rochelle, Nice et Strasbourg) et cinq intermédiaires de meublés de tourisme (Expedia, Airbnb, Booking.com, Clévacances et Leboncoin). À l'échelle de l'Union Européenne, une législation commune est en cours d'élaboration, qui pourrait faciliter l'accès aux données des plateformes par les acteurs publics.

Ces évolutions dans les données (recensement des logements concernés, transmission des données plus précises par les plateformes) sont cruciales non seulement pour arriver à une quantification précise du phénomène et de son impact sur le parc de logements, mais aussi pour en assurer une régulation efficace. À ce jour, de nombreuses pratiques illégales subsistent (résidences secondaires enregistrées en tant que résidences principales, nombre de jours de location non déclarés, etc.), ce qui oblige les collectivités à assurer de nombreuses vérifications de terrain et poursuivre les contrevenants en justice.

Passer de la protection du logement à la protection des résidences principales

Protéger l'usage permanent du logement

Les documents d'urbanisme actuels permettent la protection du logement. Ainsi, d'après le plan local d'urbanisme (PLU) parisien, de manière générale, les surfaces occupées par des destinations liées à la fonction résidentielle (habitation et services publics et installations collectives) ne doivent pas diminuer. Le règlement municipal protège l'usage du logement en définissant des conditions de compensation lors du changement d'usage de locaux d'habitation.

Cependant, ces outils de protection du logement n'empêchent pas la diminution du nombre de résidences principales au profit des logements inoccupés (en particulier des résidences secondaires). Face à ce constat, on pourrait envisager de protéger l'usage permanent du logement en encadrant la transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou en logement durablement vacant par le dépôt d'une demande, qui pourrait même faire l'objet d'une compensation en zone tendue.

Cette proposition rejoint une demande évoquée par l'Association des élus du littoral (Anel) qui suggère de réserver des zones « dédiées au logement permanent » dans les documents d'urbanisme⁴⁴. De plus, parmi les mesures annoncées par le gouvernement en juillet 2023, un travail d'analyse est enclenché sur la création d'une « servitude de résidence principale » au sein des PLU, afin de « favoriser le développement d'une offre de logements qui serait exclusivement et dans la durée affectée à l'usage de résidences principales ».

Renforcer les contrôles

La protection de l'usage des logements pose la question de son contrôle. Certains logements sont parfois utilisés comme locaux d'activité, qu'il s'agisse de locations meublées touristiques illégales ou encore de studios transformés en bureaux par exemple. Dans l'objectif d'une protection des résidences principales plus spécifiquement, le contrôle des situations déclarées est également nécessaire, en particulier lorsque des stratégies d'optimisation fiscale peuvent être employées (par exemple, un multipropriétaire qui choisirait de déclarer son logement à Paris en tant que résidence principale mais habiterait à l'année dans un autre logement).

Réquisitionner les logements vacants, interdire les résidences secondaires ?

Face à la montée du nombre de logements inoccupés, certaines voix appellent à durcir les politiques et mettre en place la réquisition des logements durablement vacants. Si la réquisition est une possibilité légale, sa mise en œuvre est quasi inexistante. À ce titre, le rapport du Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) sur les logements vacants de 2016 indique que les « procédures actuelles sont désormais inopérantes et pourraient être refondues afin de retrouver leur efficacité ». Leur utilisation par la puissance publique pourrait également être repensée afin de constituer « une réponse ultime de la puissance publique face à des situations d'urgence ou à des blocages persistants au terme d'un dialogue entre les autorités locales et le propriétaire ».

Au nom des enjeux d'accès au logement, mais également de justice sociale

44 – <http://anel.asso.fr/wp-content/uploads/2022/04/DOSSIER-DE-PRESSE-JNE-ANEL-2022.pdf>

Dans plusieurs pays, des dispositifs encadrant l'achat de résidences secondaires par des ressortissants étrangers

Plusieurs pays ou villes ont mis en œuvre des dispositifs visant à réduire l'achat de résidences secondaires par des personnes de nationalité étrangère. Voici quelques exemples⁴⁵ :

- **Le Danemark** : Seule une autorisation délivrée par le ministère de la Justice permet aux ressortissants étrangers d'acquérir une résidence secondaire sur le territoire. Cette décision a été prise en raison de la menace d'une hausse des prix et de l'augmentation du nombre de logements vacants.
- **La Suisse** : La législation en vigueur permet l'achat de 1 500 résidences secondaires par des étrangers au cours d'une année, tous ces logements devant être situés dans des communes dites « à vocation touristique ». Concernant les résidences principales, les non-Suisses doivent prouver qu'ils résident et travaillent dans le pays pour en faire l'acquisition.

- **Hong Kong** : En raison de la forte hausse des prix des logements, une surtaxe de 15 % a été mise en place lors de tout achat immobilier par une personne non-résidente. Le gouvernement local interdit aussi aux étrangers d'acquérir des logements dans certaines zones de la métropole.
- **La Nouvelle-Zélande** : En 2018, le pays a voté une loi excluant les étrangers non-résidents du marché immobilier à vocation résidentielle en raison d'une forte hausse des prix.
- **Le Canada** : Depuis le 1^{er} janvier 2023, le Canada restreint l'accès au marché immobilier résidentiel aux étrangers non-résidents. En effet, jusqu'en 2025, un citoyen étranger n'habitant pas au Canada ne pourra pas acheter sur le territoire. Cette loi vise à protéger les résidents de la spéculation immobilière dont ils sont victimes depuis quelques années⁴⁶.

et de transition écologique, certains demandent également de plus fortes restrictions concernant les résidences secondaires, afin de mieux répartir l'occupation du parc de logements existant. On pourrait envisager, comme dans d'autres pays, que l'achat de résidences secondaires soit encadré, notamment pour les ressortissants étrangers (*voir encadré*). En Suisse, il existe aussi un quota maximum de résidences secondaires par commune.

Une autre proposition défendue notamment par des élus bretons ou corses consiste en la création d'un statut de résident, qui réserverait l'achat d'un logement aux personnes vivant dans un territoire tout au long de l'année. Il s'agirait d'avoir résidé au moins une année dans un territoire avant de pouvoir acheter un logement, ce qui réduirait mécaniquement le nombre de résidences secondaires. Ce statut de résident existe déjà dans la province autonome de Bolzano en Italie, ainsi que sur l'Archipel de Aland en Finlande (où il faut avoir résidé cinq ans avant de devenir propriétaire)⁴⁷.

D'autres vont plus loin en demandant plus simplement une interdiction des résidences secondaires dans certains territoires où le marché du logement est particulièrement tendu.

Poursuivre le développement du parc de logements publics

Un outil à la disposition des collectivités reste le développement du parc de logements sociaux, voire plus largement des logements publics. Ce deuxième terme comprend aussi le « logement abordable », comme le logement locatif intermédiaire ou certains dispositifs comme le bail réel solidaire (BRS), reposant sur une dissociation entre le bâti et le foncier. À Paris, la Ville s'est fixée pour objectif d'atteindre le taux de 40 % de logements publics en 2035 (dont 30 % de logements sociaux).

Les logements locatifs publics, au-delà de leur objectif d'offrir des loyers modérés et de contribuer à la mixité sociale, permettent de lutter contre la vacance puisque leur occupation est optimisée et qu'ils ne peuvent pas constituer des résidences secondaires.

Certains outils permettent également de s'appuyer sur les propriétaires privés pour la création de logements sociaux ou intermédiaires, au travers d'un conventionnement avec l'Anah (*voir pages suivantes*).

⁴⁵ – Source : Mouchel Philippe, « Ces pays qui restreignent l'achat d'un logement aux étrangers », *Figaro Immobilier*, août 2018.

https://immobilier.lefigaro.fr/article/ces-pays-qui-restreignent-l-achat-d-un-logement-aux-etrangers_18877da4-a1f3-11e8-aa3d-51d567290830/

⁴⁶ – Denuit Delphine, Abraham Anne-Laure, « Immobilier : comme le Canada, pourrait-on interdire à des étrangers d'acheter en Île-de-France ? », *Le Parisien*, janvier 2023.

<https://www.leparisien.fr/immobilier/immobilier-comme-le-canada-pourrait-on-interdire-a-des-etrangers-d-acheter-en-ile-de-france-08-01-2023-NEFFJ5M20ZBJHLCLGA273MZREE.php>

⁴⁷ – <https://basta.media/residences-secondaires-prix-de-l-immobilier-inegalites-acces-logement-littoral-statut-de-resident>

Rendre la fiscalité des logements inoccupés plus dissuasive

Une fiscalité actuelle complexe et qui semble relativement peu dissuasive

Les logements vacants et les résidences secondaires font déjà l'objet d'une fiscalité plus lourde que les résidences principales à Paris. Cependant, la hausse continue du nombre de logements inoccupés semble indiquer que celle-ci n'est pas suffisamment dissuasive. Le coût des taxes reste supportable pour les propriétaires lorsqu'il est rapporté à la valeur de l'immobilier parisien, et plus encore lorsque ceux-ci utilisent le logement comme hébergement touristique.

Une étude évaluant l'impact de la taxe sur les logements vacants mise en œuvre en France en 1999 a pourtant montré qu'elle a permis de faire significativement baisser le taux de vacance à l'échelle nationale (l'Île-de-France était cependant absente de l'échantillon analysé). Son impact a été particulièrement fort pour les logements qui étaient vacants depuis longtemps, dont beaucoup sont redevenus des résidences principales⁴⁸.

À ce jour, différentes taxes sur les logements inoccupés existent. D'abord, la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique depuis 1999 aux logements vacants dans les communes situées en zone tendue⁴⁹. Cette taxe, qui a pu contribuer à la baisse de la vacance observée à Paris de 1999 à 2011, a été renforcée en 2013 par un raccourcissement du délai de vacance pris en compte (ramené de 2 ans à un an).

Cette **taxe sur les logements vacants**, prélevée par l'État, est calculée à partir de la valeur locative du logement. Elle a été augmentée dans le cadre de la loi n° 2022-1726 de finances pour 2023, qui a fait passer en janvier 2023 les taux de la taxe sur les logements vacants à 17 % pour la première année d'inoccupation

et à 34 % pour les années suivantes (au lieu de 12,5 % et 25 %). S'ajoutent également les frais de gestion fixés à 9 % du montant de la taxe. Pour être assujettie à la TLV, la vacance d'un logement doit être avérée depuis plus d'un an. Le bien doit également être habitable et ne pas avoir été occupé plus de 90 jours consécutifs durant l'année de vacance. Par ailleurs, si un logement est vacant pour une raison indépendante de la volonté de son propriétaire, il est exonéré de TLV.

Concernant les résidences secondaires, elles restent soumises à la taxe d'habitation. Les collectivités situées en zone tendue ont la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires jusqu'à 60 %. À Paris, ce taux maximum légal s'applique depuis 2017.

Le montant de la **taxe d'habitation sur les résidences secondaires** est calculé de la même manière que l'était la taxe d'habitation pour les résidences principales, à partir de la valeur locative du logement. À Paris, le taux de la taxe d'habitation a été augmenté de 52 % pour l'année 2023, passant de 13,38 % à 20,32 % (le taux moyen applicable au niveau national en 2022 s'élève à 24,54 %). On ajoute à ce taux la majoration pour résidence secondaire de 60 % : le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est ainsi en conséquence de 32,512 %, soit un montant de taxe égal à 32,512 % de la valeur locative annuelle. 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.

S'il est trop tôt pour constater l'impact de ces hausses des taux de taxation, on peut noter que les taux qui précédaient ces évolutions semblaient ne pas être très dissuasifs à Paris, où les valeurs locatives légales sont relativement faibles comparativement aux valorisations immobilières actuelles. En 2022, 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 387 € par an la première année et de 775 € par an à partir de la deuxième année d'imposition. En 2023, ces montants passent à 527 € et 1054 € par an. Si ce même logement était une résidence secondaire et non un logement durablement vacant, alors le montant de la taxe prélevée serait de 642 € en 2022 et de 975 € en 2023. Cela revient à dire que ces montants de taxe sont proches d'un mois de loyer pour ce logement dans la situation du marché immobilier actuelle. Autre exemple, pour un appartement de 91 m² datant des années 1970 situé dans le quartier Bel-Air dans le 12^e arrondissement de Paris, le montant de la TLV en 2023 serait de 4075 € et celui de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 3770 €, soit des montants plus proches de l'équivalent de 2 mois de loyer. Mis en perspective avec le niveau de revenu particulièrement élevé des propriétaires parisiens et la forte proportion de multi-propriétaires (voir encadré page 59), ces montants de taxation restent modérés.

48 – <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0047272719301409>

49 – En dehors de ces communes, les collectivités peuvent décider de la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), facultative.

Alourdir la fiscalité de la sous-occupation

À la suite de la réforme de la taxe d'habitation sur les résidences principales qui se termine en 2023 par l'exonération de tous les contribuables, des réflexions sont en cours pour faire évoluer la fiscalité sur les résidences secondaires et les logements vacants. Taxer plus lourdement la vacance pourrait prendre plusieurs formes : augmenter le taux de la taxe, indexer son montant sur la durée de vacance, ou bien encore cibler plus particulièrement les propriétaires de plusieurs logements vacants.

Concernant les résidences secondaires, une hausse de la taxation peut passer par deux canaux : d'une part, une augmentation de la majoration, qui implique au niveau national un relèvement du plafond, voire un déplafonnement de cette majoration. D'autre part, il est possible d'augmenter le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (sur lequel s'applique la majoration). Cependant, ce taux doit depuis 2023 évoluer dans les mêmes proportions que le taux de la taxe foncière sur les propriétés bâties (qui s'applique aux propriétaires), toute hausse du taux de taxation des résidences secondaires impliquant ainsi une augmentation de la taxe foncière. Il pourrait être envisagé de découpler ces deux taxes pour faciliter la hausse de la taxation des résidences secondaires.

En plus d'augmenter le coût de possession d'un logement inoccupé, une hausse de la fiscalité permettrait de dégager des ressources financières qui pourraient être affectées à d'autres actions en faveur du logement permanent, que ce soit la création de logements sociaux ou bien des mesures incitatives visant à la remise sur le marché des logements inoccupés.

En ce qui concerne les valeurs locatives (valeurs de base sur lesquelles les taux de taxation sont appliqués), elles sont révisées annuellement pour prendre en compte l'inflation. Ces valeurs locatives

dépendent de facteurs comme la situation géographique du logement ou ses caractéristiques (surface, nombre de pièces, etc.) et se basent sur une évaluation du marché réalisée en 1970 (puis revalorisée dans les années 1980). Une révision de leur valorisation devrait avoir lieu à l'horizon 2028.

Lutter contre l'optimisation fiscale

À ce jour, les différences de fiscalité entre les deux catégories de logement peuvent mener à des stratégies d'optimisation fiscale de la part des propriétaires (les personnes peuvent avoir intérêt à déclarer leur logement secondaire comme vacant, ou inversement, selon le taux de taxation et les exceptions), c'est pourquoi il pourrait être intéressant de fusionner les fiscalités relatives aux logements vacants et aux résidences secondaires en une taxe unique sur la sous-occupation, une proposition formulée notamment par l'association France Urbaine et par la Ville de Paris. Une telle réforme pourrait aussi favoriser l'accès à des données plus agrégées sur l'inoccupation résidentielle pour les collectivités.

Enfin, il faut noter que certaines dispositions fiscales favorisent l'inoccupation résidentielle. Le rapport du CGEDD de 2016 pointe du doigt l'abattement progressif de l'imposition sur les plus-values immobilières, qui favorise la détention à long terme. En effet, plus la durée de détention d'un bien immobilier est longue, moins ce bien est taxé lors de sa vente. Cet abattement fiscal peut ainsi favoriser la vacance de rétention.

Accompagner et favoriser la remise sur le marché des logements inoccupés

Inciter les propriétaires à mettre en location leur logement

Afin de favoriser la remise en location des logements inoccupés, il existe plusieurs solutions complémentaires. La Ville de Paris a mis en place dès 2007 le dispositif Louez Solidaire et sans risque, qui encourage les propriétaires de logements vacants à les remettre sur le marché. Dans ce cadre, le propriétaire d'un logement vacant le confie à un partenaire conventionné par la Ville de Paris pendant une durée de 3 ou 6 ans. Le propriétaire se voit garanti en contrepartie le paiement des loyers, des charges, la gestion locative et l'accompagnement du locataire ainsi que l'entretien et la remise en état du logement. Le partenaire s'assure également de l'occupation paisible des lieux par les occupants. 1 257 logements font partie du dispositif Louez solidaire et sans risque, fin 2022.

Dans le cadre du dispositif national Loc'Avantage, au travers d'un conventionnement avec l'Anah, les propriétaires peuvent également bénéficier de déductions fiscales sur leurs revenus fonciers allant jusqu'à 65 %, en contrepartie de l'engagement de pratiquer un loyer maîtrisé inférieur à celui du marché⁵⁰. Ces niveaux de loyer ouvrant le droit à des exonérations étant définis à un niveau national, on pourrait envisager qu'ils soient décidés directement par les collectivités. Ce conventionnement peut s'associer à un dispositif d'intermédiation locative, comme Louez solidaire et sans risque. À Paris, 910 logements ont fait l'objet d'un conventionnement avec l'Anah de 2017 à 2022.

Parmi les outils existants, la Garantie Visale, une caution locative proposée par Action Logement, permet de se prémunir gratuitement contre le risque d'impayés de loyers.

Aider financièrement les travaux de remise sur le marché des logements dégradés

Afin de lutter contre la vacance d'obsolescence, certains dispositifs ciblent les logements trop dégradés pour être mis en location et permettent leur remise sur le marché.

À Paris, une politique de lutte contre l'habitat dégradé est menée en continu depuis plus de 20 ans, au travers de plusieurs outils, en particulier la prise de procédures, à partir notamment de signalements des habitants, des acteurs du logement et d'un dispositif de prévention⁵¹. Par ailleurs, une assistance à maîtrise d'ouvrage et des financements spécifiques sont mobilisables par les propriétaires bailleurs pour sortir leur logement d'une situation de dégradation, en contrepartie du conventionnement de leur logement. Cette action est étendue à l'échelle de la copropriété dans le cadre de l'opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD). Elle permet d'aider les copropriétaires dans la rénovation des parties communes et privatives de leur immeuble, via un accompagnement aux démarches et des subventions. Les immeubles les plus dégradés font l'objet d'une acquisition par la puissance publique afin d'être réhabilités.

Communiquer et accompagner les propriétaires

Pour que les propriétaires se saisissent de ces dispositifs incitatifs (subventions ou exonérations fiscales notamment), il faut que ceux-ci soient connus, expliqués et accompagnés. Une première étape consiste à communiquer sur les outils existants et faire connaître et comprendre les solutions possibles aux propriétaires de logements inoccupés ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier. Ainsi, le rapport du CGEDD

de 2016 recommande une « meilleure communication » du dispositif déployé par l'Anah, « notamment auprès des propriétaires bailleurs les plus âgés ».

À ce titre, un des objectifs du fichier LO-VAC, intégré à l'outil Zéro Logement Vacant, est de faciliter la prise de contact avec les propriétaires de logements vacants (en permettant notamment de cibler une catégorie de logement). Cependant, les informations renseignées dans le fichier ne permettent pas toujours cet usage opérationnel avec facilité : les données sont parfois non actualisées ou manquantes, tandis que des données qualifiant la vacance pourraient être précisées. L'intégration d'outils supplémentaires pourrait être envisagée (par exemple un simulateur qui permettrait de faire un parallèle entre l'imposition du logement et le loyer non perçu).

Un travail de dentelle est ensuite nécessaire afin de convaincre les propriétaires de remettre leur logement sur le marché, puis les accompagner dans cette démarche afin de leur faciliter la tâche au maximum. L'accompagnement est central : aider administrativement les propriétaires, régler les questions de succession ou d'indivision, évaluer les travaux nécessaires le cas échéant, monter des dossiers de financements, trouver des entrepreneurs, etc.

50 – <https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/impot-revenu-revenus-locatifs-logement-conventionne-anah>

51 – <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/prevention-degradation-bati-paris-resultats-2021>

Appliquer la réglementation thermique sur les logements inoccupés

Accompagner la mise en œuvre de travaux et faciliter les aides financières

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 interdit, par étapes, la mise en location des logements dont les diagnostics de performance énergétique (DPE) indiquent une consommation d'énergie particulièrement élevée (étiquetés G, F et E). Cette nouvelle réglementation pourrait conduire à l'inoccupation de dizaines de milliers de passoires thermiques, si leurs propriétaires ne réalisaient pas les travaux nécessaires.

Il s'agit donc de faciliter la mise en œuvre massive et rapide de travaux de rénovation énergétique, à l'échelle des logements et/ou des immeubles. Dans ce but, plusieurs aides existent déjà à l'échelle nationale : MaPrimeRénov', subvention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) accessible à tous les ménages, quels que soient leurs revenus, aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les bailleurs ; MaPrimeRénov'Sérénité pour les ménages plus modestes ; un prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation ; la prime « Coup de pouce économies d'énergie », une possibilité d'exonération de la taxe foncière...⁵² Il faut cependant noter que le coût d'une rénovation thermique peut atteindre un niveau élevé et varie fortement selon de nombreux paramètres. Malgré les aides substantielles, le reste à charge pourrait, pour certains de ces ménages, freiner le lancement des travaux.

De nombreux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique existent ainsi, mais il est parfois difficile de s'y retrouver. Certaines des aides existantes sont réservées aux résidences principales (et peuvent aider au maintien dans le parc locatif), tandis que d'autres sont aussi

destinées aux résidences secondaires (et peuvent faciliter un retour vers l'occupation à l'année).

Afin d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches, le site internet France Rénov, piloté par l'Anah, réunit les informations pour les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique. Les ménages disposent d'un numéro de téléphone unique pour contacter un conseiller France Rénov'et peuvent se rendre dans des Espaces Conseil France Rénov' (à Paris, c'est l'Agence Parisienne du Climat, APC). En outre, les particuliers peuvent être accompagnés tout au long de leur projet de travaux.

Le programme Eco-Rénovons Paris +, lancé dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris, permet également d'encourager la rénovation thermique des bâtiments parisiens les plus économes en proposant un accompagnement technique et financier aux copropriétés (depuis 2016, 680 copropriétés ont été accompagnées, parmi lesquelles 195 copropriétés ayant déjà voté des travaux, regroupant 14 520 logements). Les subventions de l'État sont complétées par une aide financière équivalente de la collectivité. Certaines subventions peuvent être versées directement au syndicat de copropriété, sans engagement particulier des bailleurs, afin de favoriser la mise en œuvre de travaux. Des aides individuelles sont aussi destinées aux propriétaires modestes et très modestes. Les bailleurs sociaux peuvent également bénéficier de subventions de la Ville de Paris pour la réhabilitation environnementale de leurs bâtiments.

Si les politiques, locales et nationales, apportent des résultats déjà conséquents, une accélération de leur mise en

œuvre (au travers de subventions mais aussi d'un accompagnement technique et administratif, à l'instar d'Eco-Rénovons Paris +) semble nécessaire dans les prochaines années pour éviter qu'une partie du parc locatif privé parisien ne devienne interdite à la location, en particulier dans les copropriétés, où il est parfois plus difficile de réaliser un programme de travaux.

Favoriser le développement d'une expertise professionnelle

La puissance publique pourrait accompagner le développement d'une expertise de la part des acteurs professionnels de la rénovation énergétique (syndics de copropriété, architectes et artisans, établissements bancaires, etc.), voire constituer des acteurs publics ou semi-publics regroupant les compétences nécessaires à la mise en œuvre de cette politique publique. Il est possible de s'appuyer sur des acteurs et outils existants, comme l'APC à Paris, ou le Parcours de rénovation énergétique performante (Prep) de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Faire évoluer certaines réglementations

On pourrait envisager une évolution de certaines réglementations qui peuvent, en l'état actuel, avoir des effets pervers en ce qui concerne l'occupation des logements. Ainsi, la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique uniquement aux logements propices à l'habitation. Les passoires thermiques, qui ne seront plus considérées comme des logements décents, devraient donc en être exemptées. Dans le même registre,

52 – <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-renovation-energetique>

les locations touristiques de courte durée ne sont pas concernées en l'état actuel des textes par la réglementation sur les passoires énergétiques (même si parmi les mesures annoncées en juillet 2023 par le gouvernement figure la possibilité pour les maires de remédier à cela). Les propriétaires de logements bientôt exclus du marché de location longue durée pourraient donc être incités à passer à la location meublée touristique plutôt que de rénover leur logement. De même, il semble que les passoires thermiques pourront toujours être mises en location en tant

que résidences secondaires, un type de bail qui permet également d'échapper à l'encadrement des loyers.

En outre, certaines réglementations visant à protéger le patrimoine, qui peuvent à ce jour s'avérer limitantes pour les projets de rénovations énergétiques, pourraient être assouplies. À titre d'exemple, il est nécessaire d'obtenir une autorisation de la collectivité pour installer des stores aux fenêtres dans des immeubles avec une dimension patrimoniale, comme les immeubles de type HBM par exemple.

Réglementer plus strictement les locations meublées touristiques

Mettre en place une réglementation plus restrictive

La location meublée touristique engendre de nombreux effets négatifs : elle contribue notamment à la hausse des logements inoccupés, au changement du tissu commercial, et accroît la pression sur les prix de l'immobilier et les loyers.

En France, de nombreux territoires touristiques et plusieurs métropoles tentent de réguler le phénomène. Cependant, les projets de réglementation les plus ambitieux sont quasi systématiquement attaqués en justice par les plateformes ou les loueurs et parfois amendés afin de ne pas être annulés par la justice. Par exemple, les restrictions votées par l'intercommunalité de Val-d'Europe agglomération (Seine-et-Marne) qui limitaient à 2 % le nombre de meublés touristiques sur l'ensemble des logements dans le centre urbain et à 1 % dans le reste de l'agglomération ont été suspendues par le tribunal administratif. Les quotas mis en place par la Ville d'Annecy ont également été attaqués en justice.

Une évolution de la législation nationale pourrait permettre de sécuriser juridiquement de nouvelles régulations locales, ainsi que de permettre aux collectivités de disposer de nouveaux outils. Par exemple, si en France il est autorisé de louer une résidence principale jusqu'à 120 jours par an en location meublée touristique, cette limite est de 90 jours à Londres et de 30 à Amsterdam. On pourrait envisager que les collectivités puissent décider d'abaisser cette limite si nécessaire.

Dans son nouveau Plan local d'urbanisme (PLU), actuellement en phase d'enquête publique, la Ville de Paris met en œuvre de nouvelles restrictions pour l'implantation de meublés de tourisme. La création de nouveaux meublés « à l'année » sera interdite dans plusieurs arrondissements parmi les plus touristiques de Paris. Dans le reste du territoire, cette activité ne sera permise que dans les immeubles qui ne sont pas dédiés à l'habitation. Cette réglementation pourrait également s'appliquer dans les secteurs sauvegardés au titre des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du 7^e arrondissement et du Marais.

Plus restrictive encore, la municipalité italienne de Florence a annoncé une nouvelle réglementation visant à interdire tout nouveau contrat de location de courte durée dans le centre historique de la ville. Depuis septembre 2023, la ville de New York met aussi en œuvre une réglementation très stricte, les propriétaires ne pouvant mettre en location leur logement moins de 30 jours qu'à condition qu'ils n'accueillent pas plus de deux personnes, mais également qu'ils soient présents dans les lieux lorsque les voyageurs y séjournent. Les hôtes doivent aussi s'enregistrer à la mairie, tandis que les plateformes sont responsables de vérifier que les propriétaires respectent la loi. Attaquée en justice par Airbnb, cette loi a été validée par le tribunal.

Supprimer les avantages fiscaux

Les locations meublées touristiques bénéficient à l'heure actuelle de mesures de défiscalisation qui encouragent cette activité, qui font l'objet de débats législatifs. Jusqu'à présent, les locations meublées touristiques relèvent du régime micro BIC et bénéficient d'un abattement de 71 %, tant que les recettes n'excèdent pas 188 700 euros par an. Les loueurs concernés sont également exonérés de cotisations foncières des entreprises, sauf si les collectivités territoriales ou les intercommunalités concernées votent le rétablissement de ladite CFE sur ces locaux. La fin de ces avantages fiscaux est préconisée par le rapport commandé par le gouvernement sur la raréfaction de l'offre de résidences principales dans les zones touristiques, ainsi que par certains acteurs du logement comme la Fondation

Abbé Pierre, qui recommande d'aligner la fiscalité des meublés de courte durée sur celle de la location « classique » des logements non meublés (abattement de 30 % dans la limite de 15 000 euros de loyer).

Faciliter le contrôle des situations illégales

Les outils de régulation peuvent présenter des effets limités, mis à mal par les stratégies de contournement des loueurs et parfois la non-application des règles par les plateformes. Leur mise en œuvre nécessite donc un contrôle permanent ainsi qu'une multiplication des contentieux judiciaires. Ceux-ci pourraient être facilités par la législation.

En particulier, les collectivités doivent prouver que les logements détournés de leur usage pour faire de la location meublée touristique plus de 120 jours par an étaient déjà utilisés en tant qu'habitation au 1^{er} janvier 1970. Il pourrait être pertinent de libérer les communes de cette contrainte (cette proposition fait partie des mesures annoncées en juillet 2023 par le gouvernement). Pour faciliter les contrôles, la création d'une annonce pourrait également être conditionnée à la fourniture de certains documents justifiant de l'identité du loueur et de l'adresse précise du logement.

En outre, la lutte contre les pratiques frauduleuses demande des moyens (financiers et humains) particulièrement importants, celles-ci pouvant prendre de multiples formes : baux mobilités illégaux, absence de déclaration des jours de location, fausses déclarations sur la catégorie de logement, mais également congés pour vente abusifs...

CONCLUSION

Il y a 262 000 logements inoccupés à Paris en 2020, soit près d'un logement parisien sur cinq. Ce chiffre est le plus élevé depuis que les logements inoccupés sont comptabilisés dans le recensement, en 1954. Dans un contexte de crise du logement particulièrement exacerbée dans la capitale et dans une ville déjà densément bâtie, ce constat pose la question d'une « reconquête » de ces logements pour loger des habitants à l'année et l'identification des leviers susceptibles d'inverser cette tendance. Cette question est d'autant plus importante que la progression des logements inoccupés pourrait se poursuivre, notamment parce que les logements considérés comme des passoires énergétiques ne pourront bientôt plus être proposés à la location en tant que résidences principales (dès 2025 pour les logements classés G, 2028 pour ceux classés F), mais, en l'état actuel de la législation, pourront continuer d'être loués en tant que résidences secondaires ou locations meublées touristiques.

Les 18,8 % de logements inoccupés recouvrent des réalités diverses, qui sont seulement partiellement appréhendées par les données disponibles à l'heure actuelle. Tout d'abord, le stock de logements vacants à un instant t (9,2 %) cache une forte part de vacance dite frictionnelle ou de rotation. Ainsi, seuls 18 600 logements sont vacants depuis plus de 2 ans en 2020 (1,3 % des logements parisiens). Les 9,6 % de résidences secondaires et logements occasionnels, une proportion en hausse quasi continue depuis le milieu du xx^e siècle, apparaissent comme le principal stock sur lequel peut agir la puissance publique. En effet, ce sont les résidences secondaires et occasionnelles qui contribuent le plus à la hausse des logements inoccupés à Paris depuis les années 1970. Par comparaison avec d'autres grandes villes françaises, c'est également le taux de résidences secondaires et occasionnelles qui paraît particulièrement élevé à Paris, la proportion de logements vacants de la capitale se situant dans la moyenne. Au sein de ces statistiques se dissimulent aussi les locations meublées touristiques, difficiles à identifier précisément, mais en très forte hausse depuis 2011.

Pour éviter la poursuite de la hausse du nombre de logements inoccupés à Paris, plusieurs leviers peuvent être mis en place par la puissance publique tant sur les logements vacants que sur les résidences secondaires à condition de faire évoluer le contexte législatif, réglementaire et fiscal. Ces évolutions pourraient prendre la forme d'une fiscalité plus dissuasive envers les propriétaires des logements inoccupés ou encore de documents d'urbanisme protégeant non plus seulement les logements mais aussi leur usage comme résidences principales. Ces nouveaux outils pourraient être partagés avec d'autres villes présentées dans l'étude aux problématiques similaires.

Les logements inoccupés à Paris

ÉTAT DES LIEUX, MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE
ET LEVIERS POUR L'ACTION PUBLIQUE

À Paris, près d'un logement sur cinq (19 %) est un logement inoccupé, catégorie qui regroupe les logements vacants (9 %) ainsi que les résidences secondaires et logements occasionnels (10 %), vides la majorité de l'année.

Depuis la moitié du xx^e siècle, les efforts de construction de logements, pourtant importants, sont gommés par la montée de l'inoccupation. En particulier, depuis une dizaine d'années, on observe un renouveau de la hausse de ces logements inoccupés : leur part passe de 14 % en 2011 à 19 % en 2020, provoquant une baisse du nombre d'habitants à Paris. Dans certains arrondissements du centre ou de l'ouest parisien, près d'un tiers des logements sont inoccupés.

Cette étude s'intéresse aux 262 000 logements inoccupés recensés à Paris en 2020, qui recouvrent des réalités diverses : vacance de rotation, vacance de longue durée, logements occasionnels utilisés pour des raisons professionnelles, résidences secondaires, locations meublées touristiques... Depuis quand le nombre de ces logements inoccupés augmente-t-il ? Où sont-ils situés ? Quels sont les facteurs qui semblent favoriser l'inoccupation résidentielle ? Dans quelle mesure est-ce une spécificité parisienne ? De quelle manière les pouvoirs publics peuvent-ils lutter contre ce phénomène ? Existe-t-il un « gisement » de logements inoccupés qui pourraient revenir vers un usage d'habitation à l'année ?

L'étude apporte des éléments de réponse à ces questions et propose également des pistes de réflexion sur la mise en place de nouvelles politiques publiques protégeant non plus seulement les logements mais aussi leur usage comme résidences principales.

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 :

