

## 5.2 Patrimoine immobilier des ménages en France...

**E**n 2014, d'après l'enquête Patrimoine, 7,6 millions de logements sont détenus par des ménages sans être leur résidence principale. L'enquête Logement 2013 permet de décrire les caractéristiques et l'usage de ces logements. Presque 6 sur 10 sont des logements de rapport, c'est-à-dire destinés à être mis en location tout ou partie de l'année à titre principal. Près d'un quart font office de résidence secondaire ou de pied-à-terre. Certains logements sont également en cours d'achèvement ou prêtés. Enfin un sur dix est vacant. Selon les ménages propriétaires de ces logements, la vacance peut être liée à la difficulté de vendre le logement (un cas sur cinq), ou relève d'une inoccupation passagère, entre deux locataires consécutifs (un cas sur six) ou en raison de travaux en cours (un cas sur six).

Lorsque le ménage ne possède qu'un logement en dehors de sa résidence principale, qu'il possède cette dernière ou non, il l'utilise souvent comme résidence secondaire ou pied-à-terre (35 %). Lorsque son patrimoine immobilier compte au moins deux autres logements, ce sont majoritairement des logements de rapport, proposés à la location. Toutefois, les ménages locataires ou logés gratuitement possèdent rarement plus d'un autre logement et quand ils en possèdent un, ils l'utilisent moins souvent comme résidence secondaire ou logement de rapport que les propriétaires occupants. Leur logement est plus souvent vacant, prêté à des particuliers ou en cours d'achèvement.

Depuis 1984, les pouvoirs publics cherchent à encourager l'investissement locatif privé par des mesures d'incitation fiscale (dispositifs Quilès-Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, Scellier). Ces mesures permettent aux investisseurs de bénéficier de réductions d'impôt en contrepartie d'un engagement de location sur une durée déterminée. Quelles qu'en soient les modalités, tous ces dispositifs ont pour but de favoriser le développement de l'offre de logements locatifs tout en incitant à la construction de logements : ils s'adressent donc en priorité, sinon exclusivement, aux investissements en logements neufs. Environ 14 % des logements possédés en dehors de la résidence principale ont bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal pour leur acquisition. 92 % de ces logements sont mis en location et 2 % sont en cours d'achèvement, les autres ayant probablement satisfait la durée minimale de mise en location imposée par le dispositif.

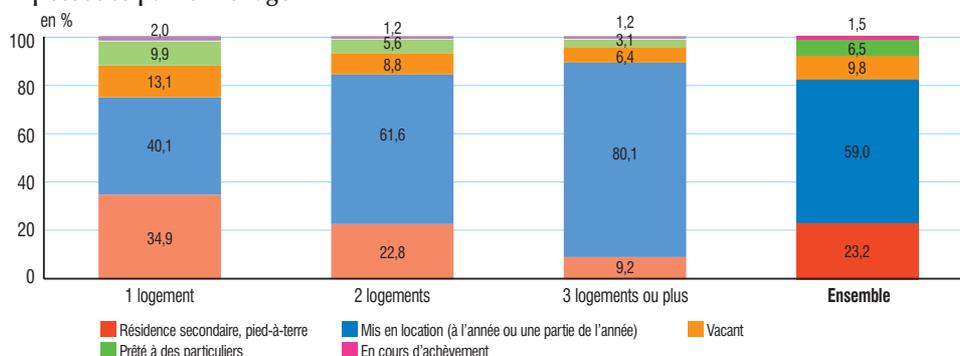
Localisation du logement et usage sont très liés. Six résidences secondaires ou pied-à-terre sur dix se situent dans des communes rurales et seulement 16 % dans des unités urbaines de plus de 100 000 habitants (y compris celle de Paris). Les biens mis en location appartiennent à une unité urbaine pour près des trois quarts, dont plus de la moitié à une unité urbaine de plus de 100 000 habitants (y compris celle de Paris). Un peu plus de la moitié des logements vacants sont localisés dans une commune rurale. ■

### Pour en savoir plus

- « Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait », in *Pour sortir de la crise du logement, Regards croisés sur l'économie* 2011/1 n° 9, La Découverte, mai 2011.
- « Cinq millions de ménages multipropriétaires », *Le point sur* n° 49, Commissariat général au développement durable, avril 2010.

## ... en dehors de la résidence principale 5.2

### 1. Usage principal des logements hors résidence principale selon le nombre de logements possédés par le ménage



Champ : France (hors Mayotte), logements situés en France possédés en dehors de la résidence principale par des ménages propriétaires de 10 autres logements au plus. Les informations n'étant pas disponibles, 0,5 % de ménages propriétaires de plus de 10 logements et 2,1 % des autres logements possédés en France par ces ménages ne sont pas couverts.

Lecture : 40,1 % des autres logements possédés par un ménage propriétaire d'un seul autre logement sont mis en location.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

### 2. Raisons de l'inoccupation des logements vacants possédés

	en %
Part des ménages propriétaires d'au moins un logement vacant mentionnant cette raison de vacance	
Simple inoccupation passagère entre deux habitants	17,6
Temps nécessaire pour réaliser les travaux	17,4
Difficulté de vendre le logement	21,1
Difficulté de louer le logement	9,0
Autres raisons	35,0

Champ : France (hors Mayotte), ménages propriétaires d'au moins un logement vacant situé en France possédés en dehors de la résidence principale.

Note : plusieurs raisons peuvent être mentionnées.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

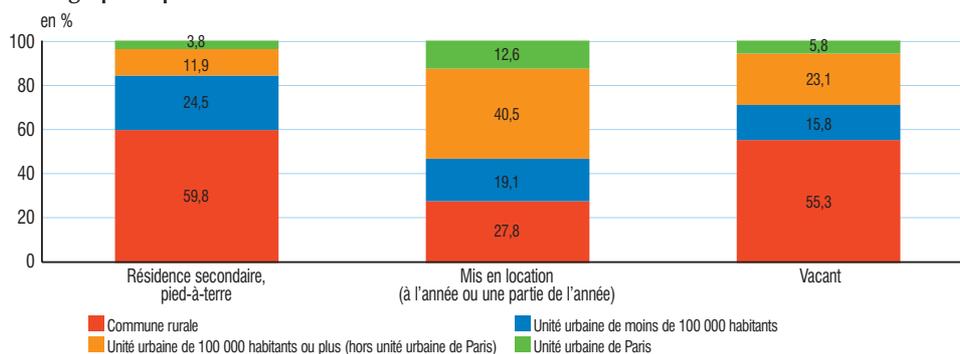
### 3. Usage principal des logements possédés ayant bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal pour l'acquisition

	en %
Part de logements	
Résidence secondaire, pied-à-terre	1,3
Mis en location (à l'année ou une partie de l'année)	92,3
Vacant	3,4
En cours d'achèvement	2,1
Prêté à des particuliers	0,9

Champ : France (hors Mayotte), logements ayant bénéficié d'un dispositif d'encouragement fiscal situés en France possédés en dehors de la résidence principale par des ménages propriétaires de 10 autres logements au plus. Les informations n'étant pas disponibles, 0,5 % de ménages propriétaires de plus de 10 logements et 2,1 % des autres logements possédés en France par ces ménages ne sont pas couverts.

Source : Insee, enquête Logement 2013.

### 4. Localisation des logements possédés en dehors de la résidence principale selon leur usage principal



Champ : France (hors Mayotte), logements situés en France possédés en dehors de la résidence principale par des ménages propriétaires d'au plus 10 autres logements. Les informations n'étant pas disponibles, 0,5 % de ménages propriétaires de plus de 10 logements et 2,1 % des autres logements possédés en France par ces ménages ne sont pas couverts.

Lecture : 59,8 % des logements utilisés comme résidence secondaire ou pied-à-terre sont situés dans une commune rurale.

Source : Insee, enquête Logement 2013.