

Près de 110 000 logements vacants supplémentaires en Île-de-France entre 1990 et 2020

Insee Analyses Île-de-France • n° 180 • Janvier 2024



En 2020, 416 000 logements sont recensés comme vacants en Île-de-France. Égal à 7,0 %, le taux de vacance francilien est sensiblement inférieur au taux de vacance national de 8,2 %. La région est en effet un territoire très dense et marqué par une forte suroccupation des logements. Cependant, le taux de vacance est élevé à Paris : de nature frictionnelle, la vacance est liée au nombre important de petits appartements anciens avec un fort taux de rotation. Plus structurelle, elle est également élevée dans les territoires ruraux peu densément peuplés en périphérie de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. Reculant de 6,5 % à 6,0 % entre 1990 et 2009, le taux de logements vacants francilien remonte ensuite d'environ un point en une dizaine d'années. La progression s'observe essentiellement à Paris et dans les territoires de grande couronne.

En Île-de-France, les tensions sur le marché du logement sont fortes, la demande étant bien souvent supérieure à l'offre. En raison des prix élevés de l'immobilier à l'achat comme à la location, une partie de la population peine à se loger dans les conditions souhaitées et la décohabitation, notamment celle des jeunes, est freinée. Ces tensions se traduisent par une part de logements en situation de suroccupation plus élevée qu'au niveau national (12 % contre 4,8 %, en 2020) et par un **taux de vacance** globalement plus faible.

Une plus faible proportion de logements vacants en Île-de-France

En 2020, 416 000 **logements vacants** sont localisés en Île-de-France, ce qui représente 7,0 % du parc total de logements franciliens, contre 8,2 % en France (hors Mayotte) ► **figure 1**. Ce taux de vacance est parmi les plus bas de toutes les régions. Seuls la Corse (3,2 %) et les Pays de la Loire (6,4 %) affichent un taux inférieur. Il est proche du taux de vacance dite **frictionnelle**, correspondant

à l'adaptation temporaire entre l'offre et la demande de logements. Au demeurant, les Franciliens déménagent souvent, notamment au sein du parc locatif privé. Ainsi, en 2020, un ménage sur dix a emménagé dans son logement depuis moins d'un an. Les changements de locataires ou de propriétaires engendrent en général une petite période de non-occupation. La vacance dite **structurelle**, plutôt liée à un désajustement durable entre offre et demande, apparaît faible en Île-de-France.

► 1. Taux de logements vacants en 1990, 2009 et 2020, répartition des logements par catégorie en 2020 et évolutions de la population et du nombre de logements en Île-de-France (par département) et en France

Territoire	Logements vacants			Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Évolution de la population	Évolution du nombre de logements
	1990	2009	2020	2020	2020	2009-2020	2009-2020
Paris	9,0	7,8	9,2	81,2	9,6	-3,9	3,0
Hauts-de-Seine	6,6	6,3	6,5	89,6	3,9	4,1	8,0
Seine-Saint-Denis	6,0	5,2	6,1	92,6	1,3	9,2	13,2
Val-de-Marne	5,4	5,1	5,8	92,3	1,9	6,8	11,0
Petite couronne	6,1	5,6	6,2	91,4	2,4	6,7	10,5
Seine-et-Marne	5,4	6,0	6,8	90,1	3,1	8,8	15,1
Yvelines	5,2	5,0	6,4	91,0	2,6	3,0	10,8
Essonne	4,8	5,2	6,6	91,7	1,7	8,1	15,6
Val-d'Oise	4,9	4,8	6,0	92,6	1,4	7,1	13,0
Grande couronne	5,1	5,3	6,5	91,3	2,2	6,6	13,6
Île-de-France	6,5	6,0	7,0	88,9	4,1	4,6	9,8
France hors Mayotte	7,2	6,9	8,2	82,1	9,7	4,4	11,7

Lecture : en Île-de-France, en 2020, 7,0 % des logements sont vacants.

Source : Insee, recensements de la population 1990, 2009 et 2020, exploitation principale.

Les logements vacants sont essentiellement des appartements avec des petites ou moyennes surfaces : 80 % d'entre eux ont moins de quatre pièces alors qu'ils ne représentent que 61 % de l'ensemble du parc de logements. De surcroît, les logements vacants sont plus souvent anciens : 34 % ont été construits avant 1946 (contre 24 % dans l'ensemble du parc) et ont donc une probabilité plus forte de nécessiter une rénovation. Si les coûts de réhabilitation d'un logement se révèlent dissuasifs au regard de sa rentabilité financière, un bailleur peut juger plus opportun de laisser le logement vacant ou de le mettre en vente. En outre, si ces coûts sont consentis et des travaux engagés, leur durée peut également rendre le logement inhabitable et donc vacant durant plusieurs mois.

La vacance immobilière est plus forte à Paris et en zone rurale

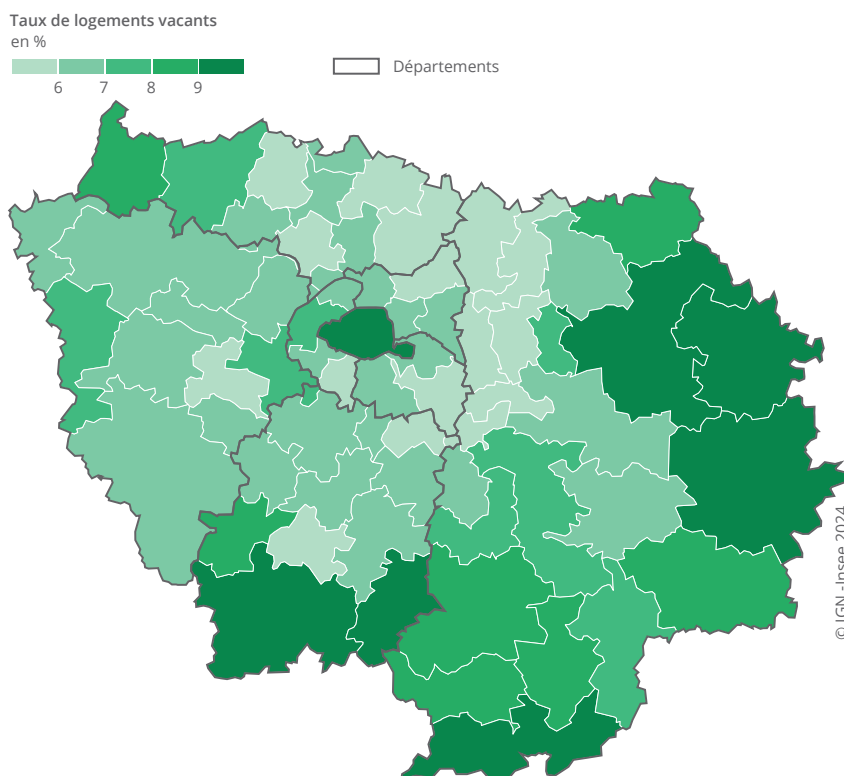
À Paris, 128 000 logements, soit 9,2 % du parc, sont vacants en 2020. La capitale concentre près d'un tiers des logements vacants de la région alors qu'elle ne représente que moins d'un quart des logements franciliens. Les prix de vente des appartements, particulièrement élevés, y contribuent potentiellement. Surtout, la part des locataires du parc privé à Paris est particulièrement élevée : 44 % contre 28 % en moyenne dans la région. Or, il s'agit de ménages plus mobiles que ceux qui sont propriétaires ou locataires du parc social. À Paris, le nombre de déménagements est estimé à 100 000 par an [Arènes *et al.*, 2022]. Les mobilités engendrent le plus souvent des périodes d'inoccupation, même si ces vacances sont généralement de courte durée.

Dans tous les autres départements franciliens, de petite couronne comme de grande couronne, le taux de vacance est inférieur à la moyenne régionale. Il varie de 5,8 % dans le Val-de-Marne à 6,8 % en Seine-et-Marne.

Hors Paris, à une granularité géographique plus fine, par exemple à l'échelle des établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (MGP) et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), le taux de vacance diffère plus fortement, allant de 4,4 % à 13,7 %.

Les taux de vacance les plus bas (entre 4,4 % et 5,8 %) s'observent majoritairement dans des intercommunalités densément peuplées, à proximité de centres d'emploi importants de l'unité urbaine de Paris, sans être à proximité immédiate de la capitale ► **figure 2**. Les taux de vacance sont ainsi très faibles autour du plateau de Roissy (Communauté d'agglomération (CA)

► 2. Taux de logements vacants en 2020 par EPCI et EPT franciliens



Lecture : en 2020, la part des logements vacants dans la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne est de 9 %.

Source : Insee, recensement de la population 2020, exploitation principale.

► Encadré 1 - Quelles évolutions à l'horizon 2035 ?

Selon les projections de logements réalisées en 2018, le taux de vacance pourrait croître en Île-de-France à horizon de 2035 pour atteindre 8 % du parc francilien de logements. Ces projections ont été réalisées en prenant notamment comme hypothèse une construction neuve comprise entre 50 000 et 70 000 logements par an [Chantoiseau *et al.*, 2018]. Cette hypothèse prend en compte la loi de 2010 relative au Grand Paris (dans laquelle 70 000 logements supplémentaires sont prévus chaque année sur une période de 25 ans, dont 30 % de logements sociaux) et le schéma directeur de la région Île-de-France de 2013 (schéma « Île-de-France 2030 », qui fixe également un objectif régional d'un niveau annuel équivalent de production de logements jusqu'en 2030). Le SDRIF-E, qui doit être adopté au 1^{er} semestre 2024, prévoit de prolonger cet objectif à l'horizon 2040.

Plusieurs éléments pourraient conduire à réviser ces projections.

La rareté du foncier est prégnante en Île-de-France et la loi Climat et résilience adoptée en 2021, dont le principal objectif est d'atteindre « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, se traduit par de nouvelles contraintes sur les constructions. Par ailleurs, la crise de la Covid-19 a entraîné un fort ralentissement des chantiers, et la reprise a été de nouveau freinée par les contraintes de financement des ménages liées à la hausse récente des taux d'intérêt. Les facteurs de ralentissement de la construction neuve pourraient donc conduire à réviser à la baisse les projections de logements vacants. Cependant, un décret pris en application de la loi Climat et résilience en 2021 vise à interdire la location des « passoires énergétiques », c'est-à-dire des logements avec un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé G (à partir de 2025), F (en 2028) et E (en 2034). Or, 43 % des logements locatifs de la région sont concernés par ces dispositions. En l'absence de travaux de rénovation énergétique, une partie d'entre eux pourraient venir accroître le nombre de logements vacants.

Roissy Pays de France et EPT Paris Terres d'Envol), à Marne-la-Vallée (CA Paris Vallée de la Marne et CA Marne et Gondoire) et à proximité de Créteil (EPT Grand Paris Sud Est Avenir).

À l'inverse, les EPCI où le taux de vacance est supérieur à la moyenne régionale sont essentiellement des territoires peu densément peuplés. Ils sont principalement situés en zone rurale dans la périphérie de la région dans l'est et le sud de la Seine-et-Marne ainsi que dans le

sud de l'Essonne. Ce sont par exemple les communautés de communes du Gâtinais Val de Loing (13,7 %), du Provinois (10 %), des Deux Morin (9,8 %) et des Deux Vallées (9,5 %). Dans ces territoires, la tension immobilière est plus faible que dans la MGP et le parc de logements davantage pavillonnaire. Enfin, quelques territoires à l'ouest de Paris sont caractérisés par un taux de vacance équivalent ou qui dépasse la moyenne régionale alors qu'ils sont densément peuplés : la CA Versailles Grand Parc et l'EPT Paris Ouest La Défense.

En 30 ans, de 1990 à 2020, le nombre de logements vacants s'est accru globalement de 107 000, soit de plus d'un tiers. La vacance immobilière a évolué différemment selon les territoires et selon les périodes. Son augmentation devrait se poursuivre durant les prochaines années ► **encadré 1**.

Entre 1990 et 2009, baisse de la vacance immobilière

Entre 1990 et 2009, le taux de vacance dans la région Île-de-France a baissé de 0,5 point, passant de 6,5 % à 6,0 %. Le recul est plus fort qu'au niveau national (-0,3 point). Alors que le parc total de logements franciliens s'étoffait de 671 000 logements, il ne comptait que 17 000 logements vacants supplémentaires. La diminution de la vacance sur cette période s'observe principalement au sein de la MGP, en particulier à Paris (-1,2 point) et en Seine-Saint-Denis (-0,8 point) ► **figure 3**. Alors même que le nombre de logements progressait plus rapidement que la population (+14 % contre +10 %), le phénomène de **décohabitation** a absorbé l'écart entre les deux progressions. La taille moyenne des ménages a ainsi baissé, passant de 2,5 à 2,3 personnes par résidence principale.

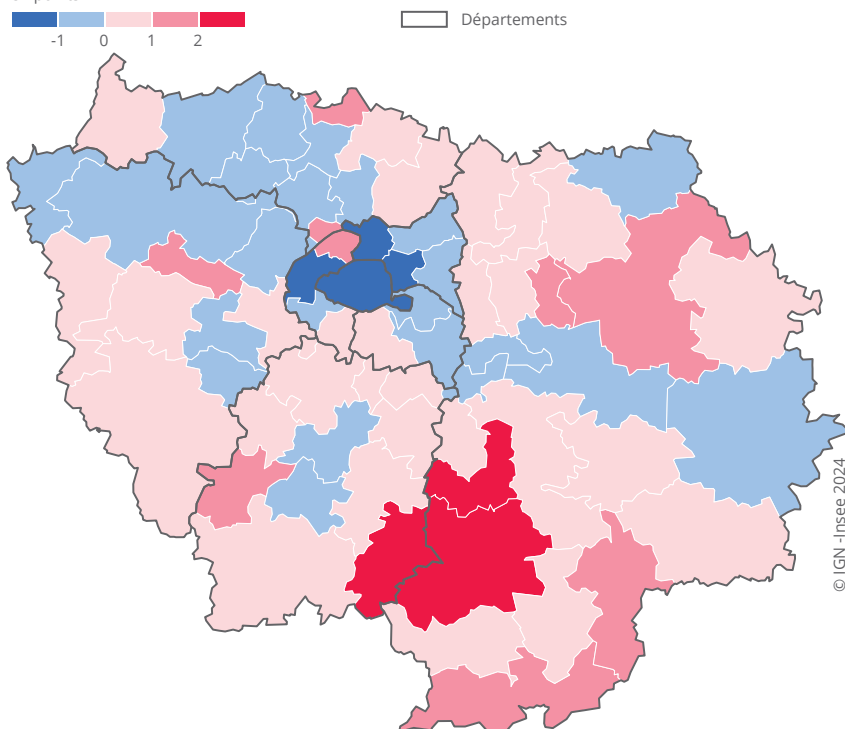
Le recul de la vacance a sans doute des causes multiples, relevant à la fois de facteurs économiques et d'évolutions fiscales et réglementaires concernant la taxation des logements vacants ► **encadré 2**. Ainsi, au début des années 1990, l'éclatement de la bulle immobilière et la baisse très sensible des prix de vente des logements ont pu favoriser l'accès à la propriété. La part de propriétaires occupants a progressé, passant de 42 % en 1990 à 48 % en 2009 en Île-de-France. Par ailleurs, une taxe sur les logements vacants (TLV), pénalisant les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans, a été mise en place à partir de 1999 dans les huit agglomérations de plus de 200 000 habitants, dont celle de Paris. Puis, à partir de 2006, les communes non concernées par la TLV ont acquis la possibilité d'appliquer dans certaines conditions une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

Entre 2009 et 2020, hausse de la vacance immobilière

Cependant, après le reflux observé au cours des vingt précédentes années, un phénomène inverse se produit à partir de 2009. Entre 2009 et 2020, le taux de vacance en Île-de-France progresse d'un point, ce qui correspond à 90 000 logements vacants supplémentaires. La hausse est plus forte encore au niveau national (+1,3 point).

► 3. Évolution du taux de logements vacants entre 1990 et 2009 et entre 2009 et 2020, par EPCI et EPT franciliens

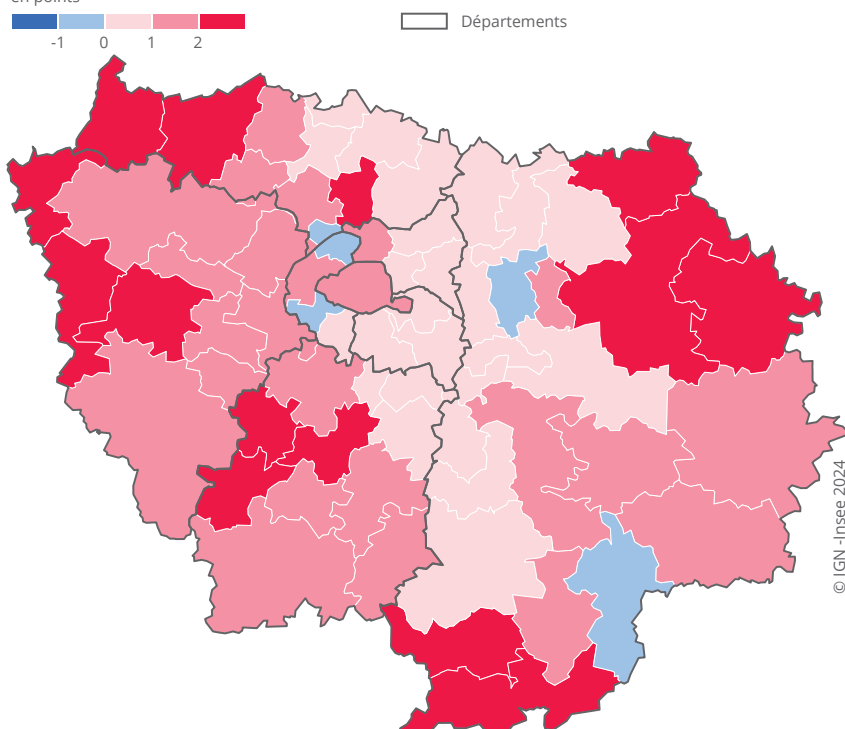
a. Évolution entre 1990 et 2009
en points



Lecture : entre 1990 et 2009, le taux de logements vacants dans la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne a progressé de 0,9 point.

Source : Insee, recensements de la population 1990 et 2009, exploitation principale.

b. Évolution entre 2009 et 2020
en points



Lecture : entre 2009 et 2020, le taux de logements vacants dans la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne a progressé de 1,9 point.

Source : Insee, recensements de la population 2009 et 2020, exploitation principale.

Durant cette seconde période, la construction neuve est restée soutenue, et le nombre de logements a progressé deux fois plus rapidement que la population

(+9,8 % contre +4,6 %). Toutefois, les prix immobiliers ont aussi fortement augmenté, ce qui a pu constituer un frein à l'accès à la propriété ou à la décohabitation de certains

ménages, à moins de quitter l'Île-de-France. Le nombre moyen de personnes par ménage est globalement resté stable, à 2,3.

La forte progression de la vacance est observée alors même que, pour la limiter, un décret a été pris en 2013, durcissant les modalités d'application de la taxe sur les logements vacants. D'une part, le montant de la taxe a été augmenté, d'autre part, les logements des communes ayant plus de 50 000 habitants et une proportion élevée de logements inoccupés sont entrés dans le champ de la taxation. Enfin, la taxe s'applique désormais dès la première année de vacance du logement.

Entre 2009 et 2020, la progression de la vacance est particulièrement forte à Paris (+1,4 point), alors que les prix de l'immobilier augmentent fortement, notamment dans les arrondissements les plus à l'est, et que la capitale se met à perdre des habitants.

Le taux de vacance immobilière augmente aussi fortement en grande couronne, en particulier dans les Yvelines et l'Essonne (+1,4 point chacun) et dans le Val-d'Oise (+1,2 point). Dans ces départements, le parc de logements a augmenté deux à trois fois plus vite que la population et le marché est moins tendu qu'au centre de l'agglomération parisienne. La vacance progresse de façon plus modérée en Seine-et-Marne (+0,8 point), notamment dans sa moitié ouest.

Enfin, la hausse est modérée dans la petite couronne autour de Paris, en particulier sur la partie est, en Seine-Saint-Denis (+0,9 point) et dans le Val-de-Marne (+0,7 point). Elle est encore plus faible dans les Hauts-de-Seine (+0,2 point). ●

François Dubujet, David Veal (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur www.insee.fr

► Encadré 2 - Des politiques publiques de lutte contre la vacance des logements

Des mesures incitatives auprès des propriétaires ont été mises en place pour lutter contre la vacance des logements, telles que des taxes sur les logements vacants, des déductions d'impôts pour la mise à disposition d'un logement à un loyer modéré et des aides de l'agence nationale de l'habitat (Anah) pour effectuer des travaux de réhabilitation de logements vétustes.

La taxe sur les logements vacants s'applique aux logements vacants depuis plus d'un an dans un ensemble de communes dont la liste est fixée par décret, en fonction de critères de désajustement entre offre et demande. Les autres communes peuvent instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants depuis plus de 2 ans. En 2022, 392 communes franciliennes ont instauré l'une ou l'autre taxe. Ces communes totalisent 360 000 logements vacants en 2020, soit 6,9 % de leur parc de logements. Les communes franciliennes n'appliquant pas de taxe ont en moyenne 7,1 % de logements vacants.

À partir de 2024, la taxe concernera 535 communes et les taux appliqués seront :

- TLV : 17 % de la valeur locative cadastrale du logement la première année, puis 34 % les suivantes ;
- THLV : taux de la taxe d'habitation de la commune (basé sur la valeur locative cadastrale) majoré, le cas échéant, du taux des EPCI sans fiscalité propre dont elle est membre ou celui de l'EPCI à fiscalité propre ayant délibéré afin d'assujettir à la THLV.

À cela, se rajoutent des frais de gestion de l'ordre de 8 à 9 % du montant taxé.

Toutefois, des exonérations sont prévues et des aides financières et fiscales sont octroyées par l'Anah sous conditions aux propriétaires afin de réhabiliter les logements et de les louer.

► Sources

Le **recensement de la population 2020** est complété par des données foncières sur les biens vendus issues de la base **Données de valeur foncière** (DVF) et des données sur la construction neuve issues de **Sitadel2** (SDES ; millésimes 2018 à 2020).

► Définitions

Le **taux de vacance** est le rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total de logements.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ou 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 ;
 - gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple logement vétuste).
- Lors des enquêtes de recensement, la situation d'un logement (résidence principale ou secondaire, logement vacant ou occasionnel) est appréciée à une date de référence fixe, le troisième jeudi du mois de janvier.

La **vacance frictionnelle** correspond à la période durant laquelle un bien est disponible à la vente ou à la location. Elle peut ainsi intégrer des travaux limités de remise en état. Elle est par nature temporaire (sa durée est généralement inférieure à 6 mois) et nécessaire au fonctionnement du marché immobilier. Le taux de vacance frictionnelle généralement admis par les experts est de 6 à 7 %. Lorsque la durée de vacance d'un logement est plus longue, on parle de **vacance structurelle**. Celle-ci peut avoir de nombreuses origines : logement vétuste, inadapté à la demande (localisation, absence d'aménités...), en cours de réhabilitation lourde...

La **décohabitation** est le processus par lequel un individu quitte le logement qu'il partageait avec d'autres personnes.

► Pour en savoir plus

- Huault L., Hurard C., « 1,2 million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique », Insee Première n° 1799, janvier 2024.
- Boutchenik B., Mathieu B., « Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques », SDES, décembre 2023.
- Ortals C., « Les logements inoccupés à Paris - État des lieux, mise en perspective historique et leviers pour l'action publique », Apur, décembre 2023.
- Barnhusen F., Beaufils S., Chaput K., Serre Ph., Tissot I., « Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location », Insee Analyses Île-de-France n° 159, octobre 2022.
- Arènes J.-F., Tanvé G., avec le concours de Ortals C., « 18 600 logements durablement vacants à Paris en 2020 », Apur, juillet 2022.
- Abboudi M.-C., Boussad N., « En Île de-France, près de 400 000 logements sont vacants », Insee Flash Île-de-France n° 61, octobre 2021.
- Allard T., Basciani-Funestre M.-A., Bayardin V., Bertaux F., Bouhalli H., Monier Ph., Ciesielski H., Rinck R., avec la collaboration de Blanchard P., « Paris et l'ouest parisien : des territoires quasiment inaccessibles à l'achat pour la majorité des locataires franciliens », Insee Analyses Île-de-France n° 113, janvier 2020.
- Chantoiseau B., Chometon É., Ciesielski H., Louchart Ph., Poncelet T., Roger S., Wittmann A.-L., « Évolutions conjointes du parc de logements et de la population en Île-de-France - Deux scénarios à l'horizon 2035 », Insee Analyses Île-de-France n° 90, décembre 2018.

