

Logements vacants

http://www.modernisation.gouv.fr/sites/default/files/epp/epp_logements-bureaux-vacants_rapport.pdf

En 2014, 18 millions de logements, soit 55 % du parc total, entraînent dans le périmètre d'application de la TLV ou de la THLV :

Tableau 1 : Évolution du taux de vacance et du nombre de logements vacants entre 2012 et 2014 selon le recensement de la population et le fichier taxe d'habitation

Source d'information		2012	2013	2014
Logements vacants (en milliers)	Insee – recensement	2 482	2 554	2 640
	Fichier de la taxe d'habitation	3 116	3 120	3 185
Taux de vacance	Insee – recensement	7,47 %	7,61 %	7,79 %
	Fichier de la taxe d'habitation	9,16 %	8,71 %	8,81 %

Source : Mission IGF-CGEDD ; données Insee (RGP 2012) et DGFIP, bureau des statistiques (GF-3C).

Tableau 3 : Évolution du taux de vacance en fonction du classement cadastral du logement

Confort (classement cadastral)	Part du parc de logement		Taux de vacance	
	2007	2013	2007	2013
Grand Luxe à confortable (1 à 4)	10,5 %	11,3 %	5,7 %	5,7 %
Assez confortable (5)	47,5 %	50,1 %	6,0 %	6,7 %
Ordinaire (6)	35,5 %	33,8 %	9,4 %	10,7 %
Médiocre (7 et 8)	6,5 %	4,7 %	23,5 %	26,3 %

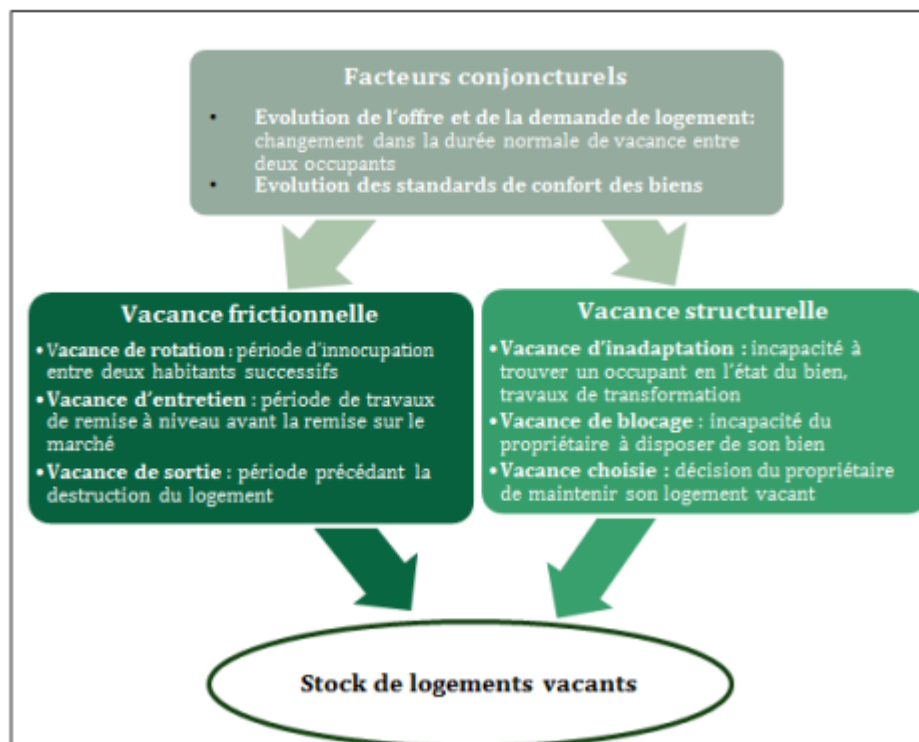
Source : Calculs Mission IGF-CGEDD ; données SOeS - FILOCOM 2007 et 2013.

Proposition n°12 : Supprimer l'abattement progressif sur la durée de détention pour l'imposition sur les plus-values immobilières, hors résidence principale.

1. A Paris, la dégradation des logements est la première cause de vacance durable
2. Le besoin de travaux est la première cause de vacance durable, viennent ensuite les difficultés d'appariement entre l'offre et la demande, la volonté du propriétaire et les blocages juridiques
3. 51 % des logements étaient durablement vacants en raison de travaux nécessaires, en cours, projetés ou juste achevés ;
 - 31 % des logements étaient proposés à la vente ou à la location et ne trouvaient pas preneur
 - 18 % des logements étaient vacants car le propriétaire hésitait quant à l'utilisation future du bien
4. la principale cause de vacance demeure, dans plus de la moitié des cas (52 %), le besoin de réaliser des travaux dans le logement. 36 % des propriétaires interrogés expliquent que le logement est en mauvais état, voire impropre à l'habitation (dégradation générale, absence d'équipements sanitaires ou d'électricité, etc.) ;

5. l'enquête met également en évidence des situations de vacance durable du fait des propriétaires. Ces derniers tardent à remettre leurs biens en raison de difficultés de gestion, par craintes vis-à-vis du locataire (impayés ou difficultés à expulser le locataire) (11 %) ou parce qu'ils réservent l'usage du bien à un tiers (6 %) ;
6. Parmi les propriétaires bailleurs la troisième cause de vacance durable observée, après les besoins de travaux et les difficultés à trouver un locataire compte tenu du montant du loyer proposé, relève des freins à la remise en location dû à l'appréhension du propriétaire. 10 % des propriétaires de logement durablement vacants en Ile-de-France expliquent ainsi tarder à remettre leur bien en location en raison de loyers impayés par le locataire précédant (8 %) ou d'une crainte de louer leur bien à une personne malhonnête (2 %).

Graphique 2 : Typologie de la vacance



Source : Mission IGF-CGEDD.

Les propriétaires ayant cherché à louer leur bien sans succès ont tenté en moyenne pendant 19 mois

Depuis combien de temps ce logement était-il proposé à la location ?

Base : Aux personnes n'ayant pas trouvé de locataire (16)

Attention, base très faible

Pour quelles raisons ne trouviez-vous pas de locataire pour ce logement ?

Base : Aux personnes n'ayant pas trouvé de locataire (16)

Attention, base très faible



Trop petit	23%
Mal placé (insécurité, implantation de logements sociaux dans le quartier)	21%
Trop cher	17%
Mauvaise gestion (ancien propriétaire, agence)	13%
Peu de retour	10%
En mauvais état	6%
Souhait de le vendre auparavant	4%
Mauvais entretien de l'immeuble	4%
Ne se prononce pas	8%

Pourquoi ce logement-a-t-il été inoccupé pendant plus 6 mois ?

Base : A tous

TRAVAUX	52%	PROCEDURES JUDICIAIRES, LITIGES	7%
Travaux intérieur prévus ou en cours dans le logement	48%	Procédures judiciaires contre les entrepreneurs qui ont effectué les travaux	2%
N'a pas les moyens de réaliser les travaux nécessaires	8%	Désaccord avec les copropriétaires	2%
BIEN EN MAUVAIS ETAT	36%	Cause de procès, de procédures judiciaires en cours (sans précision)	1%
Logement en mauvais état (dégâts des eaux...)	31%	Vient de divorcer	1%
Bien non habitable	12%	Appartement squatté	1%
Détérioré par l'ancien locataire	9%	Période de battement (Changement de locataire, appartenait à une personne décédée)	7%
FREINS A LA LOCATION	18%	A déménagé	3%
Logement proposé à la location, sans locataire trouvé	9%	Il s'agit de l'extension du domicile principal	2%
Problème de loyers impayés	8%		
Peur de le louer à une personne malhonnête	2%	Autres	5%
Lourdeur des procédures de location	1%	Ne se prononce pas	1%
PREVOIT DE LE VENDRE	11%		
Logement proposé à la vente, sans acheteur trouvé	9%		
Compte le vendre	3%		
Préempté par la mairie	2%		
BIEN RESERVE	7%		
Logement réservé pour quelqu'un	4%		
Compte le réoccuper	2%		
Appartement occupé de manière épisodique	1%		
Utilise le bien pour stocker du matériel	1%		

LISTE DES PROPOSITIONS Proposition n°1 : Déployer un réseau complet d'observatoires des marchés locaux de l'habitat englobant les loyers ainsi que les prix des transactions pour créer les conditions d'une plus grande transparence des marchés immobiliers.

Proposition n°2 : Stabiliser le cadre juridique des rapports locatifs et évaluer, sous deux ans, l'impact des nouvelles mesures d'encadrement de l'évolution et du niveau des loyers ainsi que de réduction du délai de préavis à un mois en cas de départ du locataire en zone TLV.

Proposition n°3 : Instaurer, pour les propriétaires âgés de plus de 70 ans, un bail locatif assorti d'une clause « viagère ». En cas de décès du propriétaire, l'indivision disposerait d'un délai de six mois pour signifier au locataire son intention de renouveler ou de mettre fin au bail.

Proposition n°4 : Mettre en place avec les conseils départementaux compétents un système d'information destiné à diffuser les dispositions particulières concernant les personnes âgées.

Proposition n°5 : Aligner le régime d'imposition de la plus-value en cas de revente du logement d'un propriétaire entré en maison de retraite avec celui des résidences principales.

Proposition n°6 : Assouplir les conditions de disposition des biens dans le cadre des indivisions : a) étudier les possibilités d'une nouvelle baisse du niveau de la clause de majorité et d'un passage à la majorité qualifiée pour les actes de gestion courante (mise en location, renouvellement du bail, etc.) ; b) simplifier la procédure de mise en vente en autorisant la cession des biens hors licitation.

Proposition n°7 : Supprimer l'abattement progressif sur la durée de détention pour l'imposition sur les plus-values des biens, hors résidence principale.