



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

Étude sur le potentiel de captation du parc privé vacant à des fins sociales en Ile-de- France

Journée nationale d'échanges sur les
Fichiers Fonciers – 4 octobre 2018



<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Contexte

Fin 2017, lancement par la DRIHL Ile-de-France d'une étude sur le potentiel de captation du parc privé à vacant à des fins sociales :

- Des difficultés croissantes d'accès au logement des ménages modestes en Ile-de-France dues notamment à des niveaux de loyers trop élevés dans le parc privé et à une forte tension dans le parc social
- Le parc privé vacant représente un potentiel de logements important plus rapidement mobilisable que le parc social
- Mobilisé à des fins sociales, le parc privé peut favoriser la mixité sociale et constituer une alternative ou un complément à l'offre d'hébergement actuellement saturée



Contexte

- Le conventionnement ANAH (près de 30 000 logements actuellement en IDF) et l'intermédiation locative (près de 6000 logements en IDF), principales formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales, ont vu leur attractivité se renforcer récemment (« Louer abordable ») en termes d'avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs + partenariat Action Logement
 - De plus, les logements mobilisés dans le cadre de ces dispositifs sont inclus dans le décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU (sous réserve que le loyer pratiqué ne dépasse pas un certain montant pour l'IML)
- L'étude a pour objectif de construire une stratégie régionale de mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales



Déroulé de l'étude

Fin 2017 – Mi 2018

1. Evaluation du parc privé vacant potentiellement mobilisable en Ile-de-France
2. Définition d'une géographie prioritaire pour le développement d'une offre à vocation sociale au sein du parc privé au regard des besoins des ménages et des équilibres territoriaux

Fin 2018

3. Construction d'un plan d'action régional pour la mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales



Résultats

Évaluation du parc privé vacant mobilisable



<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Méthodologie

- Exploitation du fichier de la taxe d'habitation sur les logements vacants 1767BISCOM (THLV) 2017 croisé avec les Fichiers Fonciers 2015 (traitement national n°2090154 inscrit dans le registre d'activités du MTES MCT pour l'ensemble des services déconcentrés et des collectivités territoriales)
- Sélection des appartements structurellement vacants (vacance d'au moins deux ans) du parc privé francilien. Ces logements durablement retirés du marché locatif représentent moins de 20 % de l'ensemble des logements vacants. Cette vacance structurelle se distingue de la vacance de courte durée, dite frictionnelle, nécessaire à la fluidité du marché.
- Caractérisation de ces logements (typologie, superficie, niveau de confort) ainsi que du profil de leurs propriétaires (âge, lieu de résidence, mono ou multi-propriété) pour évaluer des cibles potentielles (intermédiation locative, autre conventionnement sans travaux, conventionnement avec travaux)
- Quantification de ces volumes par commune et par EPCI / EPT



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Données de cadrage globales sur le parc privé collectif vacant francilien

- Parmi les 361 000 appartements du parc privé francilien vacants, 71 000 sont vacants depuis au moins deux ans, soit 1,2 % du parc de logements et 2,6 % du parc collectif privé francilien (de 1,9 % dans les Hauts-de-Seine à 4,8 % en Seine-et-Marne)
- Au sein des 71 000 appartements structurellement vacants, l'évaluation du parc privé potentiellement mobilisable est réalisée sur 67 000 appartements dont les caractéristiques ainsi que celles de leurs propriétaires ont pu être obtenues par croisement avec les Fichiers Fonciers



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Critères de sélection généraux

- Propriétaire résidant en France
- Logements hors dépendances non imposables et locaux soumis à la taxe professionnelle
- Non situé dans un immeuble concentrant au moins 10 appartements structurellement vacants (résidences, immeuble ayant fait l'objet d'une DIA, ...)

→ 41 000 appartements

Critères de sélection pour identifier l'offre potentiellement directement mobilisable sans travaux :

- Classement cadastral compris entre 1 et 6
- Au moins un wc, une salle de bains, une baignoire et une douche
- Au moins 15 m²
- Logement taxé sur la vacance, non taxé pour les logements situés dans des communes où la TLV / THLV ne s'applique pas

→ 24 600 appartements



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

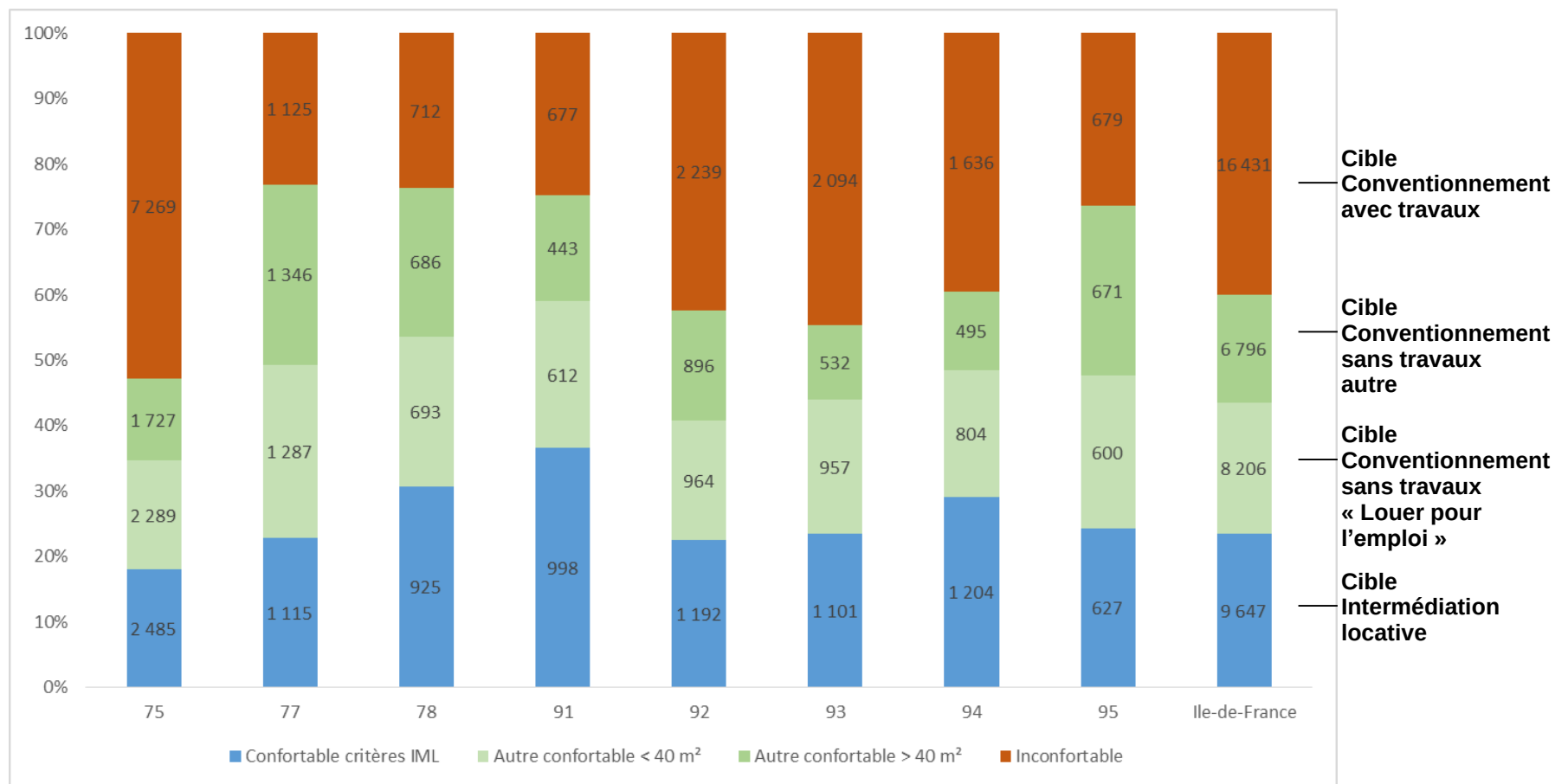
- Au sein des 24 600 appartements potentiellement mobilisables sans travaux, 9 600 pourraient être mobilisés pour l'intermédiation locative :
 - Entre 2 et 4 pièces
 - Superficie entre 20 et 84 m²
 - Classement cadastral compris entre 3 et 5
 - Pas de garage ou parking
 - Pas de terrasse
- 15 000 autres logements pourraient faire l'objet d'un conventionnement sans travaux dont 8 200 petits logements (< 40 m²) dans le cadre du programme « Louer pour l'emploi » destiné à accompagner l'installation de nouveaux salariés
- 16 400 appartements inconfortables pourraient faire l'objet d'un conventionnement avec travaux



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Typologie du parc collectif privé structurellement vacant francilien

Répartition par département et par typologie du parc collectif privé structurellement vacant en 2017



Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

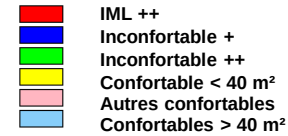


Evaluation du parc privé vacant mobilisable

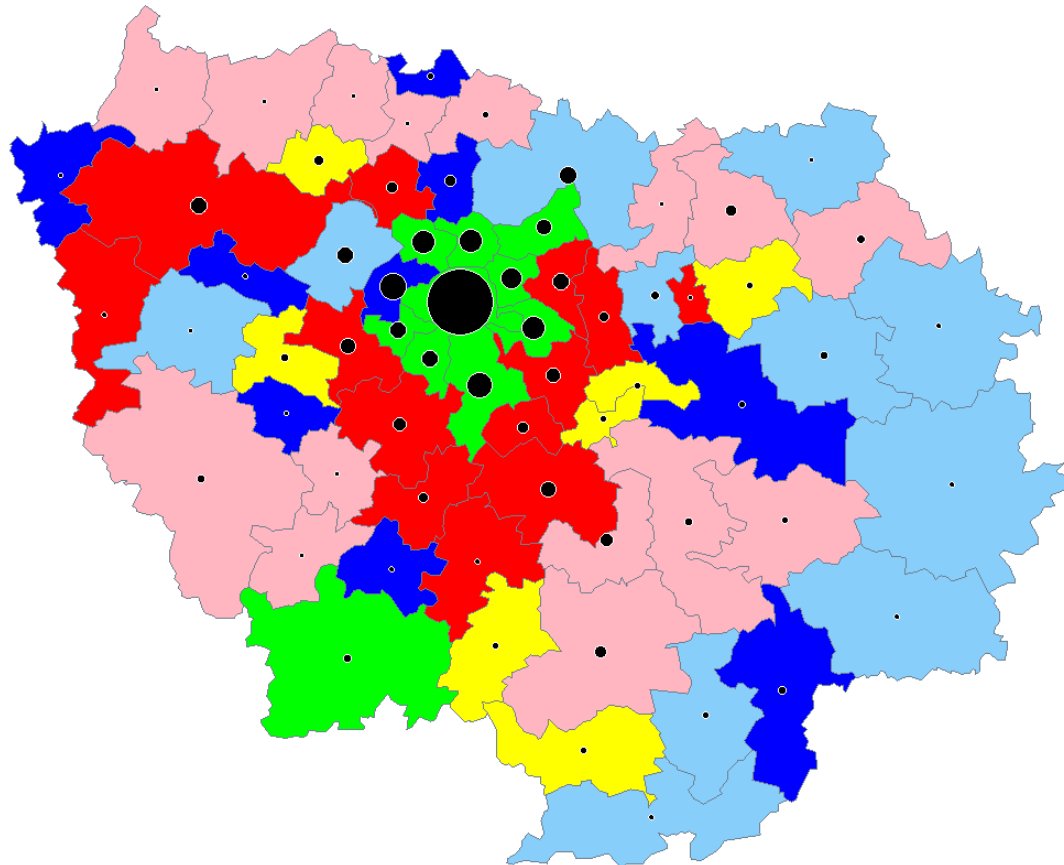
Typologie du parc collectif privé structurellement vacant francilien par EPCI / EPT

Typologie du parc collectif privé structurellement vacant
par EPCI / EPT en 2017

Typologie de la
vacance



Nombre de
logements vacants



Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

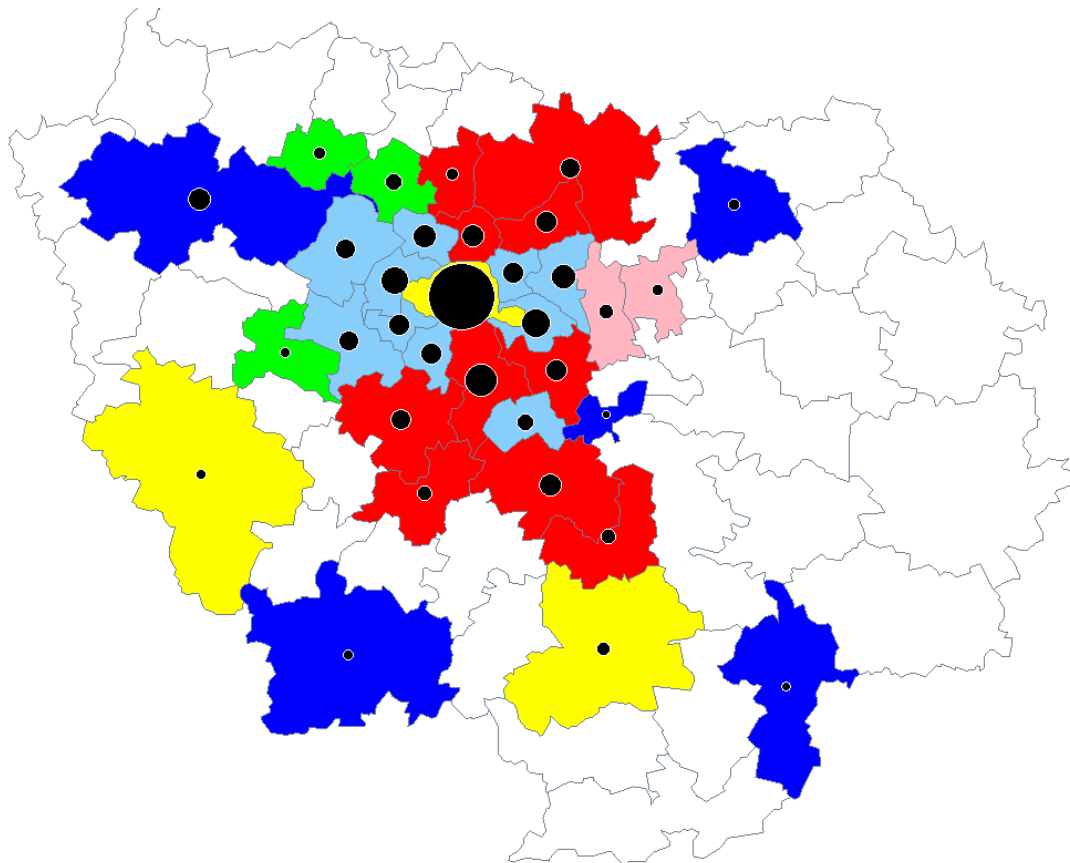
Caractéristiques du parc privé collectif structurellement vacant potentiellement mobilisable pour l'intermédiation locative par EPCI / EPT

Typologie du parc collectif privé structurellement vacant potentiellement mobilisable pour l'IML par EPCI / EPT en 2017

Typologie de la vacance

- 4 pièces, 1949-1974, jeunes propriétaires
- 2 pièces, < 1915, propriétaire 40-59 ans
- Jeunes propriétaires, particuliers, logements récents
- Propriétaires personnes morales privées, 2 pièces, < 1915, propriétaires âgés
- Logements récents, propriétaires 40-74 ans
- Propriétaires âgés, vacance ancienne, logements anciens

Nombre de logements vacants



Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



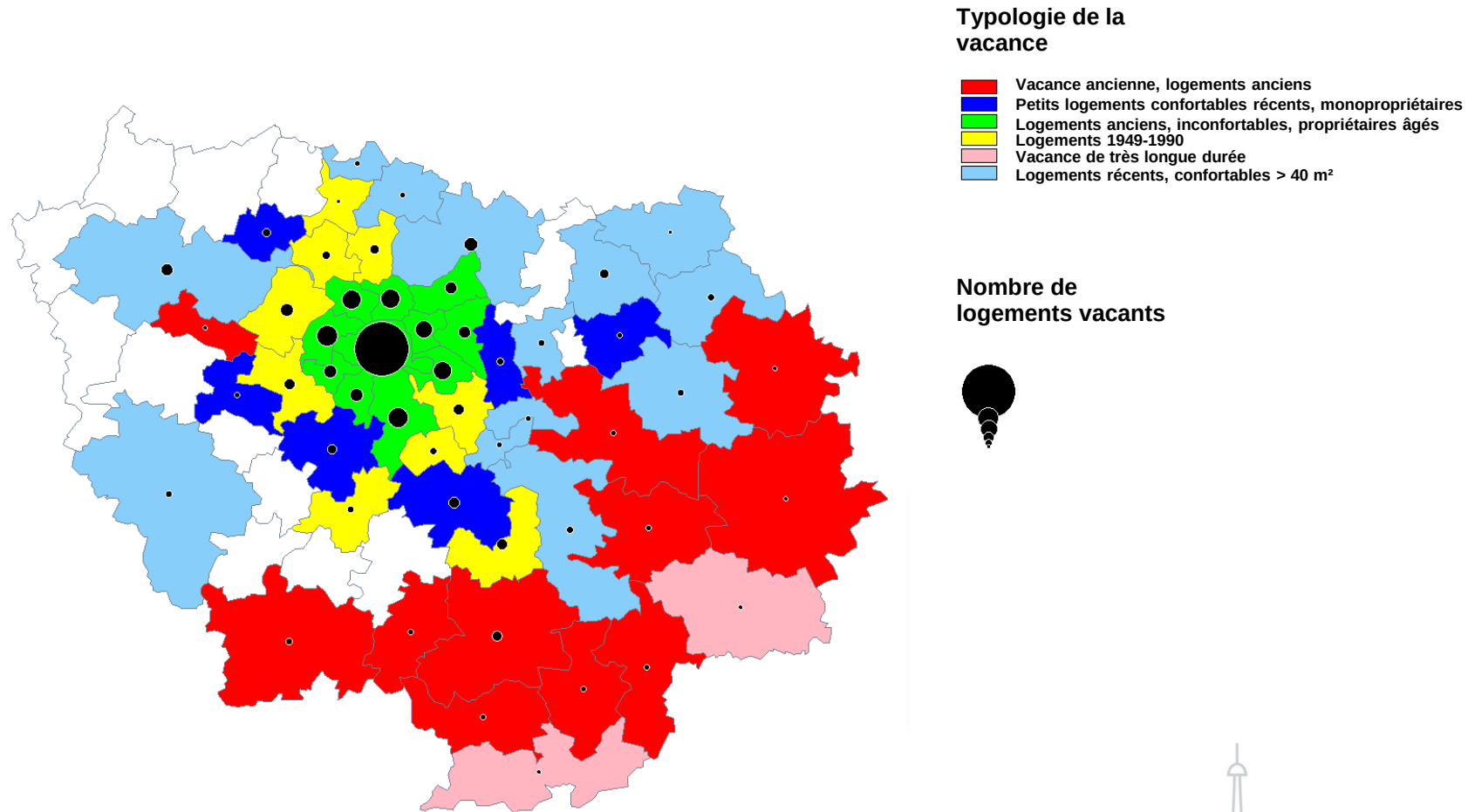
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Caractéristiques du parc privé collectif structurellement vacant potentiellement mobilisable via le conventionnement ANAH par EPCI / EPT



Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015

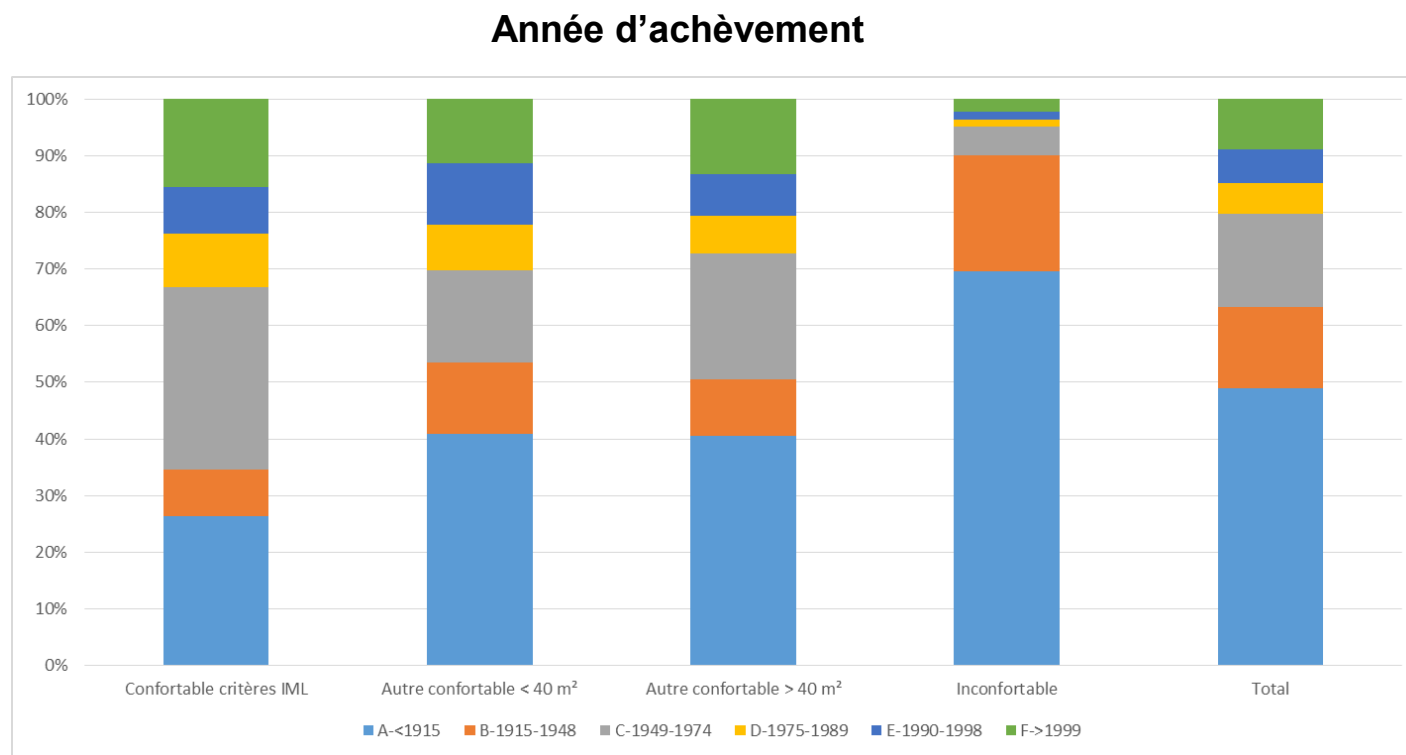


PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Caractéristiques du parc privé collectif structurellement vacant potentiellement mobilisable selon les cibles potentielles

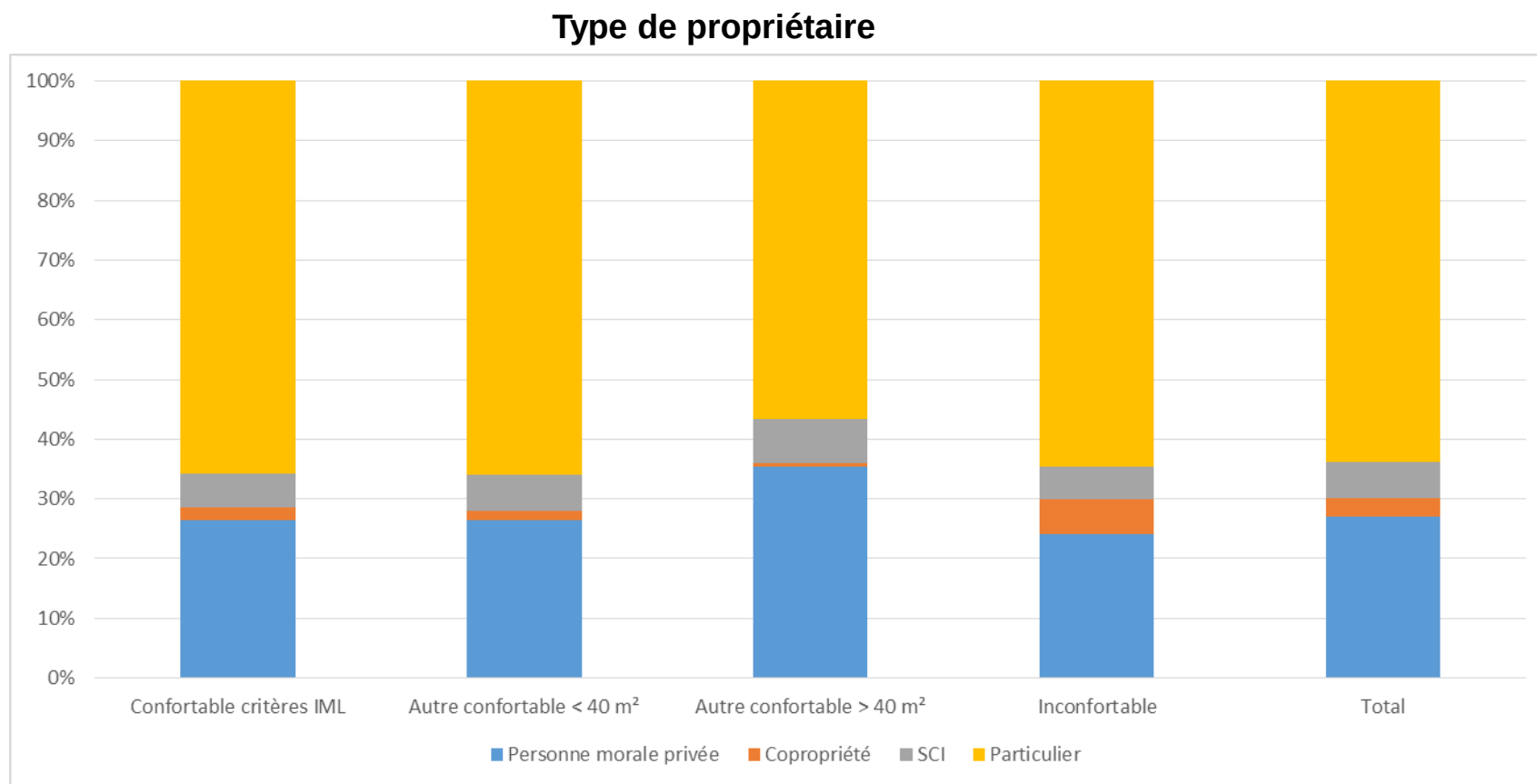


Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Evaluation du parc privé vacant mobilisable



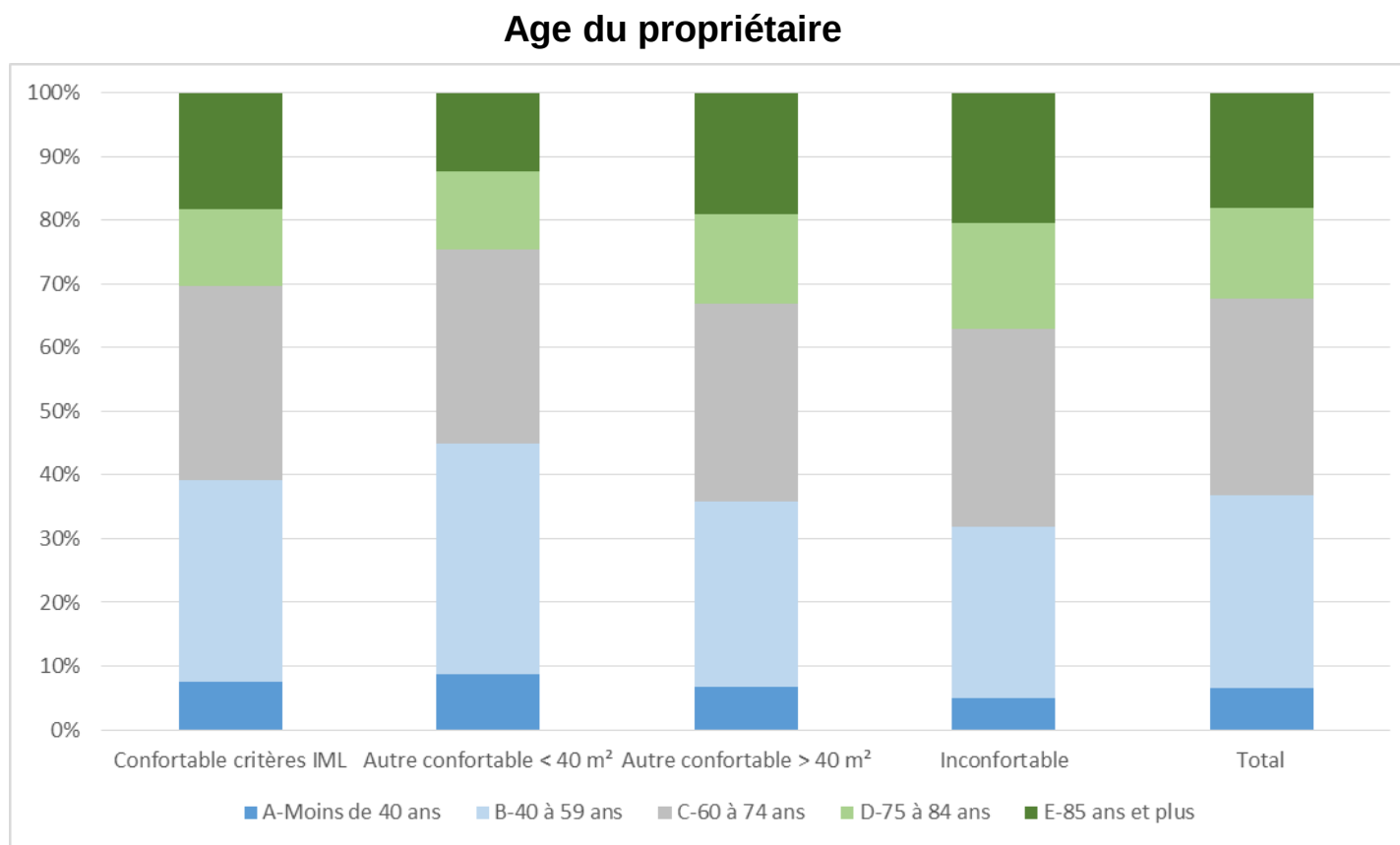
Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

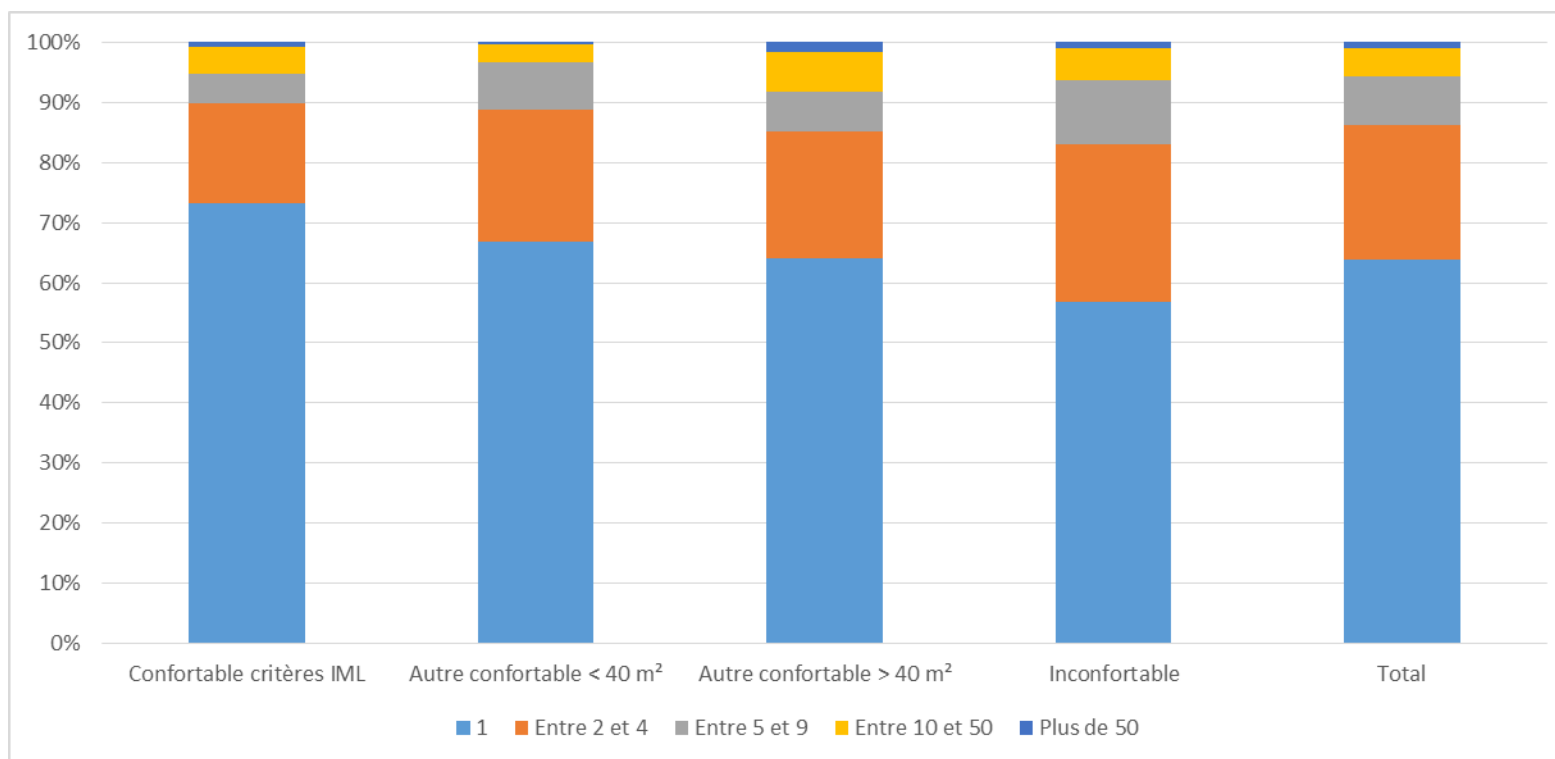


Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



Evaluation du parc privé vacant mobilisable

Nombre d'appartements structurellement vacants détenus par le propriétaire



Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



Résultats

Géographie prioritaire de captation du parc privé vacant

Intermédiation locative



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Définition d'une géographie prioritaire de captation du parc privé vacant pour le développement de l'intermédiation locative

Méthodologie

Prise en compte de 4 types d'indicateurs pour la définition d'une géographie prioritaire de captation du parc privé vacant pour le développement de l'intermédiation locative à l'échelle communale

1-Déséquilibres territoriaux en matière d'offre d'hébergement

- Ecart au ratio régional sur l'offre en intermédiation locative
- Ecart au ratio régional sur l'offre d'hébergement + intermédiation locative + pensions de famille

2-Situation des communes au regard de la loi SRU

- Situation de la commune au regard des objectifs SRU (taux de logements sociaux, effort de rattrapage à l'horizon 2025 pour les communes en déficit, communes carencées)

3-Implication des territoires dans le relogement des hébergés

- Ratio attributions / demandes des hébergés rapporté au ratio attributions / demandes
- Part des attributions de logements sociaux aux hébergés

4-Niveau de desserte en transports en commun

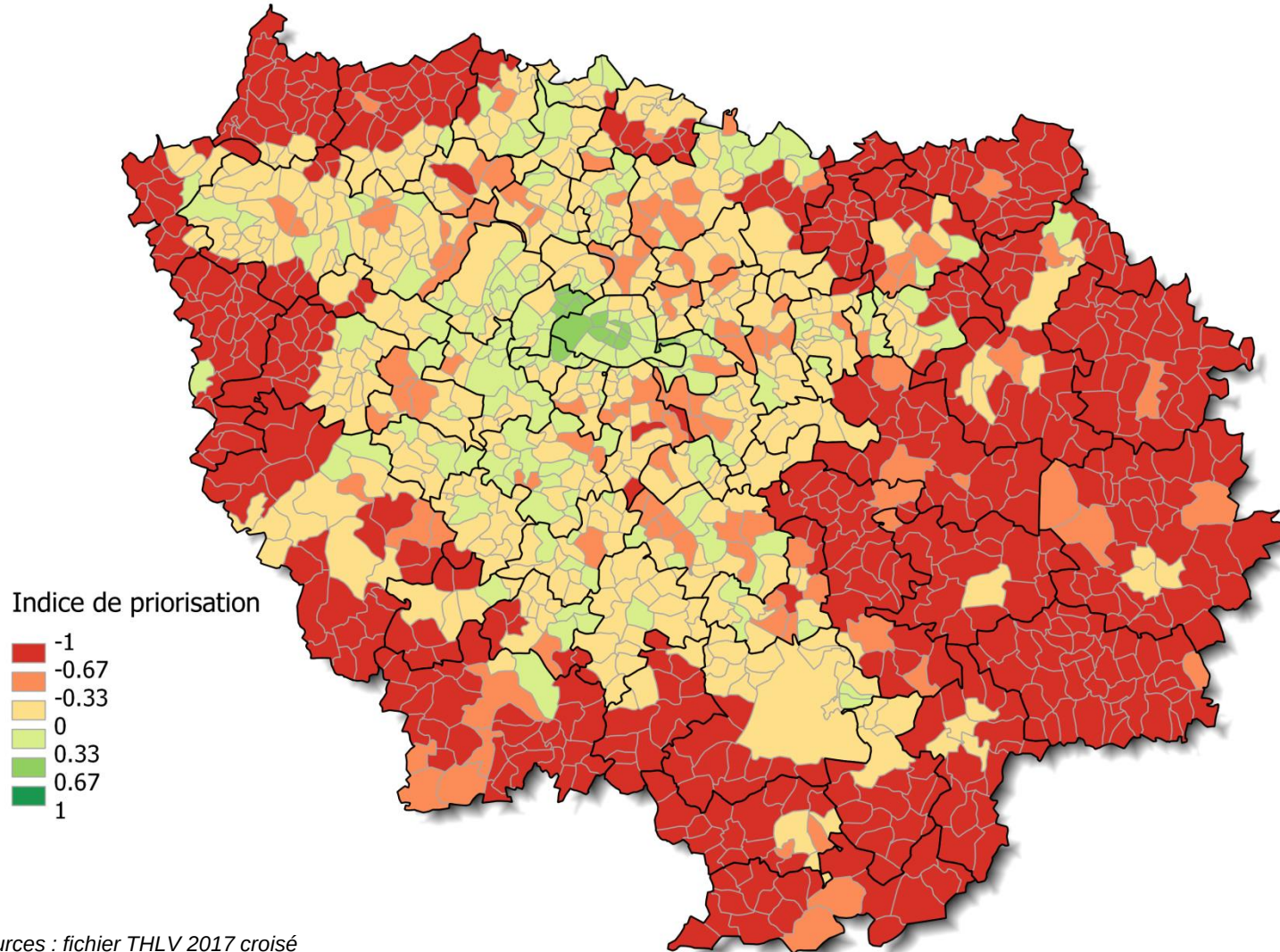
- Part d'emplois franciliens accessibles en transports en commun

Un score variant de – 1 à + 1 est calculé pour chacun de ces indicateurs. Une indice synthétique de priorisation est obtenu par la moyenne des 4 indicateurs



Définition d'une géographie prioritaire de captation du parc privé vacant pour le développement de l'intermédiation locative

Indice synthétique de priorité pour la captation du parc privé vacant pour le développement de l'intermédiation locative



Sources : fichier THLV 2017 croisé
avec fichiers fonciers 2015

Premières pistes du plan d'action

- Futur observatoire développé en interne : données à l'adresse issues du croisement fichier THLV / FF enrichi des informations qualitatives sur le logement et son propriétaire
- L'observatoire pourra servir à mettre en place des actions à envisager à l'échelle fine des propriétaires des logements vacants en fonction de leurs caractéristiques et de celles de leurs biens, de celles à imaginer sur des secteurs géographiques plus larges (quartier, commune, EPCI / EPT) en fonction de caractéristiques particulières sur un périmètre donné.



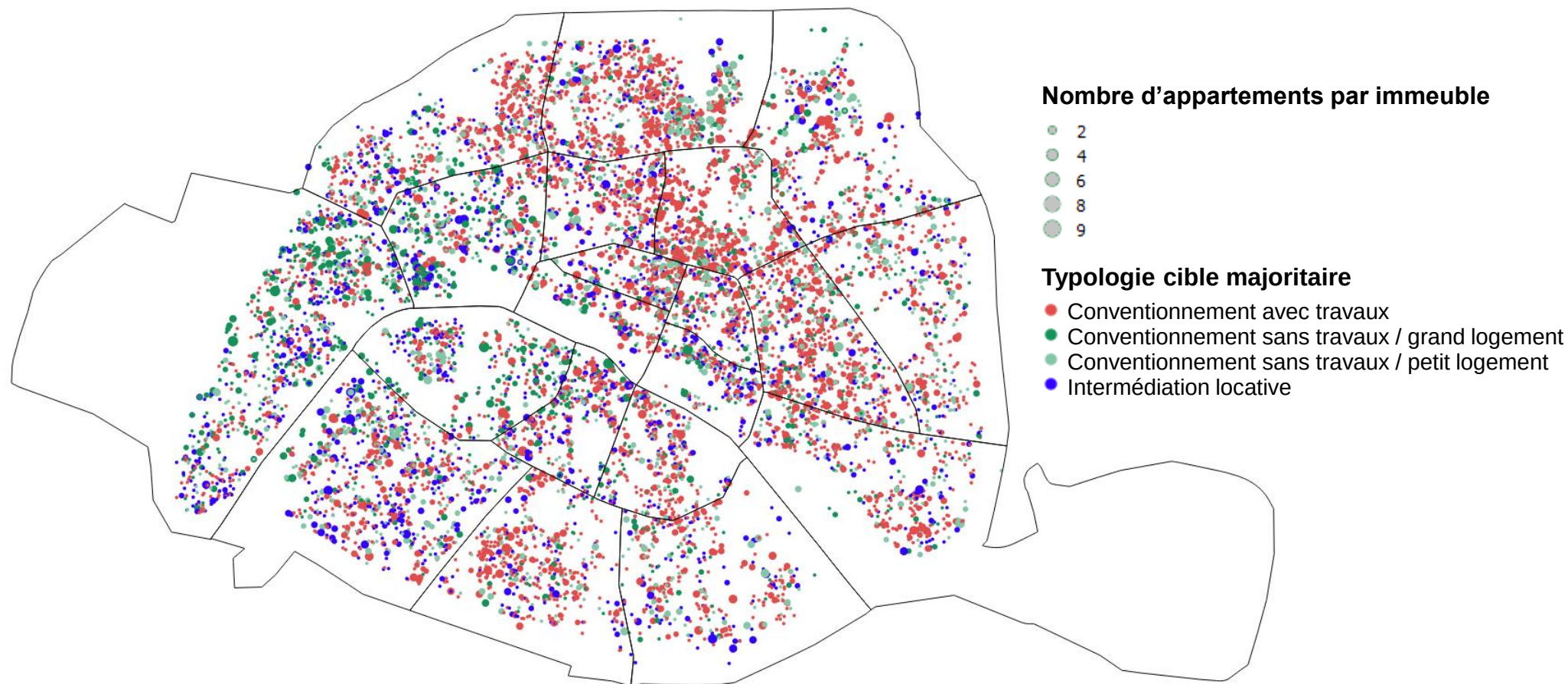
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Premières pistes du plan d'action

Exemple de représentation cartographique du futur observatoire

Immeubles avec au moins un appartement structurellement vacant du parc privé
selon la typologie cible



Sources : fichier THLV 2017 croisé avec fichiers fonciers 2015



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE



Premières pistes du plan d'action

Exemple d'actions qui pourraient être mises en place :

- Au niveau du propriétaire :
 - mise en place des campagnes de courriers adaptées présentant les différents avantages des offres à vocation sociale
- Au niveau local :
 - mettre à disposition les résultats de l'étude dans le cadre des PAC des PLH, OPAH, VOC, ...
 - s'adresser à des tiers (agences immobilières, EHPAD, ...) susceptibles de communiquer sur les offres à vocation sociale aux propriétaires de leur secteur
- Au niveau département / régional :
 - Restitution globale de l'étude auprès des services de l'état et des collectivités territoriales (fin 2018)



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

