



Logements vacants et résidences secondaires à Paris : un décompte difficile à faire !

Alors que la Ville de Paris a voté récemment le principe d'une augmentation des taxes sur les résidences secondaires et les logements vacants dans la capitale, le dernier recensement de l'INSEE (2013) qui comptabilise 105 000 logements vacants et 100 000 résidences secondaires à Paris doit être à manier avec beaucoup de précaution !

En effet, depuis le 1^{er} janvier 2017, pour inciter les propriétaires à louer ou mettre en vente leurs biens, la taxe sur les logements vacants augmentera de 50 % la première année et 100 % la seconde. Ces mesures permettront selon Anne Hidalgo, Maire de Paris, de lutter contre la pénurie de logements dont souffre la capitale, mais aussi de faire face à la baisse des dotations de l'État et la hausse de la péréquation (système de répartition des richesses entre communes les plus pauvres et les plus riches).

Alors que la taxe sur les logements vacants s'applique aux biens qui sont inoccupés depuis plus d'un an, les logements en vente en sont exonérés et, d'une façon générale, ceux inoccupés involontairement. Par ailleurs, selon l'IAU d'Ile de France, la majorité de la vacance est la conséquence de la mobilité (entre deux occupants, logements en vente ou non occupés immédiatement après l'achat).

Il faut y ajouter les logements inhabitables, par exemple parce que des travaux sont en cours. Au total, **moins de la moitié seront vraisemblablement soumis à la taxe**. Ainsi il est intéressant de noter **qu'en 2008, près de la moitié des logements théoriquement taxables avaient bénéficié d'un dégrèvement sur la demande du propriétaire**.

L'affaire se complique pour les résidences secondaires. **Il est en effet difficile de distinguer une résidence secondaire d'un logement vacant**. Les propriétaires pouvaient jusqu'à présent éviter la taxe sur les logements vacants en arguant qu'ils utilisaient leur logement comme résidence secondaire. Ce ne sera plus le cas. Sur les 100 000 résidences secondaires, combien seront effectivement taxées ? Certains propriétaires de résidences secondaires pourront peut-être y échapper en déclarant leur logement parisien comme résidence principale et vice-versa.

Et il faut ajouter les **nombreuses incohérences existantes entre le classement de l'INSEE et le classement fiscal**.

En conclusion, le chiffre des 100 000 logements vacants chiffrés par l'INSEE est sans doute éloigné de la réalité. En effet, si l'on retire la moitié des logements qui avaient pu bénéficier d'un dégrèvement en 2008, et que l'on considère les logements en transition de locataires, en vente, non occupés immédiatement après l'achat, sans oublier tous ceux qui ne sont pas habitables, notamment pour cause de travaux, **on se demande combien il reste de logements effectivement vacants à Paris !**

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com