

# Viviendas vacías, verdaderos y falsos problemas

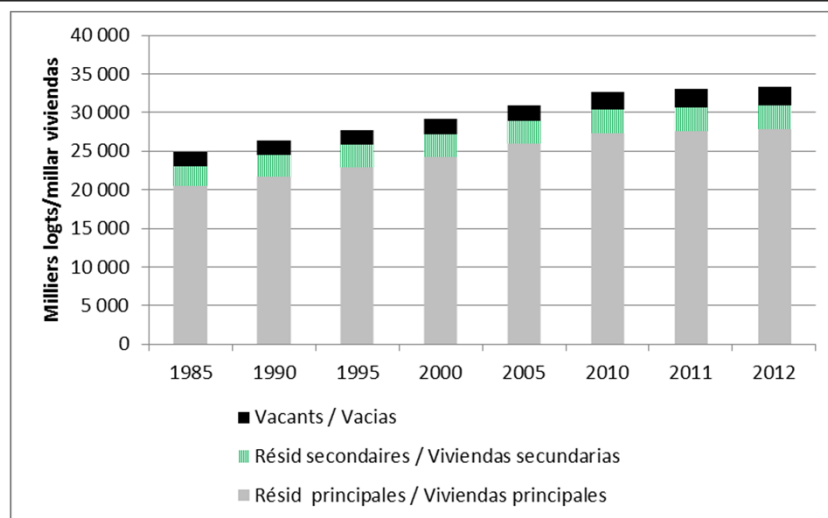


## Las políticas de reducción de las viviendas vacías en Francia

JP Schaefer  
Conseil National des Villes  
octubre 2014

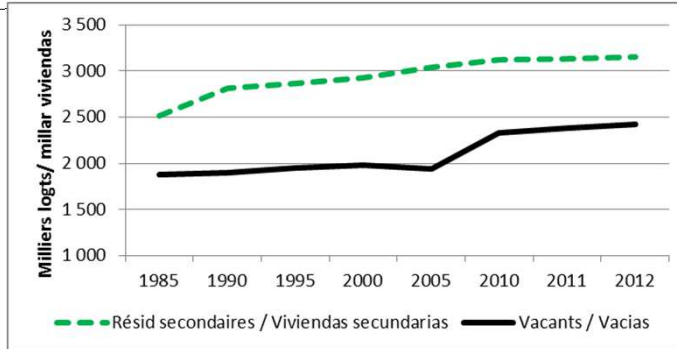
1

## ¿Cuántas viviendas vacías hay en Francia?



2

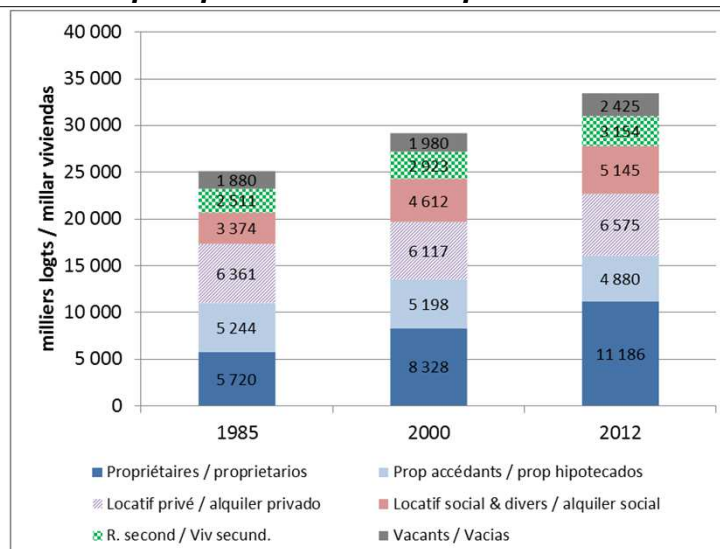
## Una pequeña parte, el 7%, de las viviendas, reciente tendencia al aumento



vacance	vacante	vacants / viv. Vacias	2,4 M
frictionnelle	corta	< 1 an / 1 año	43%
	media	1 < < 3 ans / años	23%
structurelle	larga	3 ans / 3 años <	34%

3

## La tenencia de la vivienda *propietarios, inquilinos..*



4

## Características de las viviendas vacías

- Tantas casas como pisos
- Menos viviendas vacías en la región de Paris 6%
- Antes más viviendas vacías en zonas rurales, ahora disminución
  - *Transformación en segundas residencias?*
- 50% de viviendas vacías antes de 1948 : *viviendas viejas y poco confortables*

5

## Viviendas vacías y tipología de los propietarios

- Particulares
- Organismo de vivienda social



6

## Viviendas vacías y tipología de los propietarios



- Organismos públicos  
Estado, municipios,  
Ferrocarriles etc...
- Organismos privados

- Viviendas nuevas no vendidas



## « Persianas cerradas » en Bretaña



## « Camas frías » en Alpes

## ¿ Porque se necesitan políticas públicas ?

- Una preocupación política y social
- Un desastre económico
- Una realidad compleja que necesita:
  - Voluntad del (los) propietario (s)
  - Capacidad de inversión
- Pero
  - Respeto del derecho de propiedad
  - Temor del «efecto de oportunidad»

9

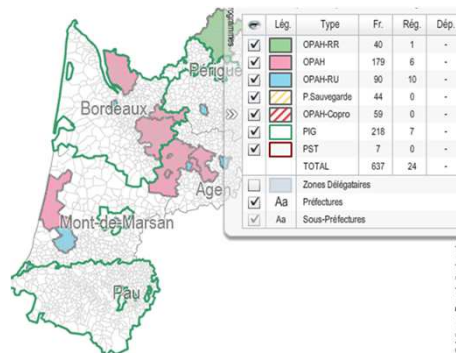
## Reducir las viviendas deshabitadas en las viviendas privadas viejas (>15 años)



L'Agence nationale de l'habitat  
Une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé

OPAH operación programada para mejorar las viviendas

Un convenio entre Anah (Agencia Nacional de la Vivienda) y los municipios para mejorar la vivienda en una zona determinada : *Aquitania 20 operaciones ahora*



10

## Vacante de transformaciones urbanas y vacante de rotación

- Vivienda desocupada por transformaciones urbanas
  - espera de obras, demolición
  - espera de herencia, indivisión
  - espera de cambio de utilización
  - fuera del mercado por vetustez
  - mercado local débil
- Vivienda desocupada de rotación # 1,5% à 4% según las categorías de la vivienda
- Objetivos del « Plano de cohesión social » (2004) 100 000 viviendas a devolver al mercado
  - 11 000 viviendas desocupadas cada año en el mercado con subvención del ANAH
- Necesidad de trabajar en el largo plazo: 5 años para hacer un « OPAH »

11

## Viviendas con subvención del ANAH en 2013

Logements aidés / viviendas ayudas ANAH 2013	Diffus / difuso	programme / programado OPAH 240 M €
Propriétaire / propietarios	18 600	26 200
locatif privé alquiler privado	1 400	3 100
prop institutionnel / institucional	1 900	23
copropriété / copropiedad	2 240	11 300
<i>Total</i>	<i>24 400</i>	<i>40 700</i>

12

## Una medida coercitiva, con impacto modesto, el impuesto sobre la vivienda vacía TLV

- Un impuesto sobre las viviendas vacías más de 2 años en los mercados más caros (París, grandes ciudades)
  - 12,5% del alquiler teórico (noción fiscal) el 1er año
  - 25% el segundo año
- *Un nivel cerca del impuesto a la vivienda (no pagado en caso de vivienda vacía)*
- Un impuesto raro puesto que no se aplica a
  - Vivienda en espera de demolición o rehabilitación
  - Vivienda en espera de venta o de su puesta en alquiler
  - Vivienda necesitada de una inversión del 25% de su precio
- 18 à 24 M€/año (# 15 000 viviendas....)
- **Un impuesto disuasorio para**
  - evitar la especulación (espera de plusvalía)
  - acelerar las decisiones de los propietarios indecisos
- Desde 1998, en 8 localidades, 28 aglomeraciones desde 2013.

13

## La requisición, más una amenaza que una herramienta operativa

- En 1995 requisición de 800 locales vacíos pertenecientes a entidades financieras y aseguradoras
  - Transformado en alquiler social 6 años después, al precio del mercado
- En 2013 procedimiento de requisición de 5.000 locales (en edificios con más de 10 viviendas vacías)
  - 75% puesta en el mercado: los gerentes se mueven
  - Menos de 400 viviendas afectadas



14

## Viviendas sociales desocupadas (alquilar "HLM")

### □ Índice de vivienda vacía en alquiler social (HLM) 4,3%

- De quién > 3 meses (vacía «estructural») 3 %
  - Demoliciones : 17.000 / año (2008-2013)
- De quién < 3 meses (vacía "comercial") 1,3%
  - Un mes de vivienda vacía  
Cada 6 años....

### □ Índice de rotación 10%

Alquilar en Poitiers  $\implies$   
6 € / m<sup>2</sup>

LOCATAIRES > Nos offres de location  
RES RÉSIDENCES HARMONISÉES POUR UNE CLIENTÈLE DIVERSE

POITIERS (86) : Appartement T3 - 55m2

Ref : ATL-819691

Loyer : 452,61 € Charges comprises  
Dont charges : 109,55 €  
Pas de frais d'agence

Les + logement  
Balcon, Cave, Chauffage individuel au gaz,  
Places de parking.

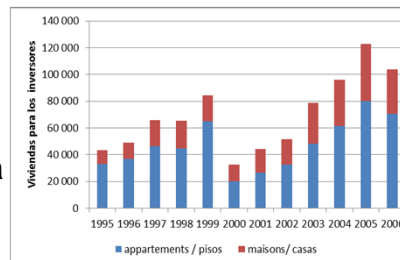
T3 de 55m<sup>2</sup> - Libre de suite  
T3 comprenant séjour, cuisine séparée, 2 chambres, oeillet, SDB,  
Wc, cave et parking gratuits. Chauffage individuel au gaz.  
Merci de contacter Mme Giraud au 06.49.29.51.92  
Résidence dans quartier très calme à 15 mns à pied de la gare.

Consommation énergétique  
Logement Accordeur  
DPE  
11150 C  
191200 D

15

## Desocupación de viviendas privadas nuevas en alquiler

- 1,2 Millones de viviendas privadas para alquiler edificadas en 25 años
  - Varios dispositivos fiscales con la obligación de alquiler 9 años con alquiler (un poco) inferior del mercado
  - Una producción con fluctuaciones según las ventajas fiscales
- Fuerte actividad comercial para
  - vender
  - administrar
  - garantizar morosidad, vivienda vacía
- Rentabilidad (de alquiler) baja <3,5%
- Incertidumbre sobre la plusvalía



16



## Inversión en vivienda para alquilar : 30 à 60% de la actividad de los promotores inmobiliarios

Eligible loi Duflot : OUI

Indice d'attractivité locative

Zone B1

Plafond des loyers 9,88€/m<sup>2</sup>

Tous les programmes immobiliers neufs pour habiter à Toulouse

Prix immobilier neuf Toulouse

Affiner votre recherche

Localisation :

98 programmes pour investir

Créer une alerte à partir de cette recherche

g+1 0 Tweet 0 J'aime Partager 0

Trier par : Date de livraison Nb lots Prix

**SYMPHORINE** Toulouse (31000) DUFLOT

Prix à partir de : 167 000 €

4 photos

belin IMMOBILIER BELIN PROMOTION

Investir en loi Duflot et autres investissements dans l'immobilier neuf à Toulouse. Programme immobilier à Toulouse composé d'appartements neufs. PROCHE DU CAMPUS SCIENTIFIQUE DE RANGUEIL ET DES HOPITAUX Située sur les côteaux de Toulouse, dans le hameau de Pouvoirville, notre Résidence Symphorine

accueille seulement 17 appartements du 2 au 4 pièce ...

> Voir en détail

Dispo : 4e trimestre 2015 Stock restant : 7 / 17

Documentation gratuite

Ejemplo en Tolosa 

17

## La desocupación de las viviendas nuevas

- Contrato de construcción de casas unifamiliares: CCMI  
Garantías de entrega, de pago al subcontratista, de la construcción, de « perfecto finalización » ....

### *Una casa comenzada será terminada*

- “Venta con plano” VEFA
  - Pago : 35% fundación, 70% tejado, 95% entrega, 5% control de conformidad
  - “Garantía Financiaría de finalización” GFA : una garantía (banca) asegura la financiación en caso de quiebra del promotor: coste **0,5%-1% volumen de negocios del edificio** (HT antes impuesto )

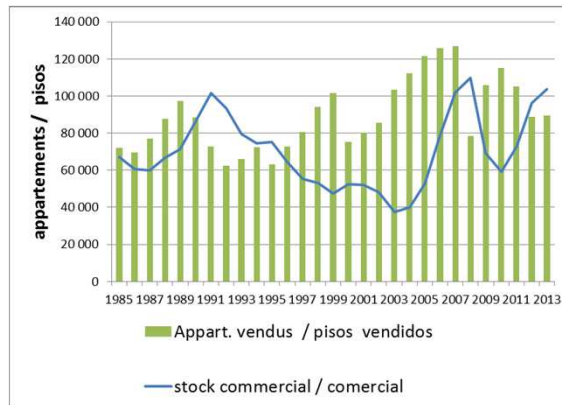
### *Un edificio comenzado será terminado*

- “Venta sobre plano” « VEFA » : **tercio** del nombre de viviendas vendidas antes del inicio de las obras de construcción

18

## La desocupación de viviendas en la producción nueva: 5% de pisos terminados no vendidos al final de 2013

- Esquema teórico :
  - Edificio de 60 **viviendas** : 20 ventas antes del inicio de las obras, después dos ventas/mes, 0 stock a la entrega de las viviendas
- Obras nuevas de los promotores al final 2013
  - 80.000 pisos vendidos
  - Stock comercial **90.000** de quién
    - 52.000 en proyecto
    - 32.000 en construcción
    - **5.000 terminados**



## La desocupación de las viviendas de los propietarios institucionales

Viviendas (para funcionarios y ya no útil): ferrocarriles, canales, ejércitos, Ministerio de Educación, administraciones locales..... procedimientos largos, lentos, lentos, lentos



La gare de Cérences pour 35000€



## “Persianas cerrados”, “camas frías”, vacante y « cuasi vacante » en sectores turísticos

- Las viviendas de los años 60-80 envejecen y se quedan obsoletas
  - Lugar de vacaciones, montañas de altura media y algunos litorales (costa de La Manche)
  - Competencia de las construcciones nuevas

- “Operación de rehabilitación”

del parque inmobiliario vacacional

ORIL (20 ahora )

- Rebajas de impuesto
- Ayudas par alquiler
- Subvención para ahorrar energía



Appartement  
20 m<sup>2</sup> environ • 1 pièce  
Mise à jour : 08/10/2014

55 000 €  
Financer ce bien  
Ajouter à ma sélection

SUPER BESSE (63610)  
Appartement Super Besse 5350 - Au pied des pistes, dans le centre de la station, studio de 20m<sup>2</sup> très bien exposé dans une résidence en bon état...

- Un desafío estratégico para los municipios que deben mantener infraestructuras poco utilizadas

21

## Un problema multiforme

- Los « Programas locales de planificación de la vivienda » (PLH) pueden ayudar a la regulación de la construcción nueva.
- Profesiones especializadas pueden ayudar a los hogares para desarrollar el alquiler, pero con una reducción del rendimiento neto.
- Reducir la desocupación « estructural » de las viviendas obsoletas necesita inversión.
- Reducir la desocupación de rotaciones necesita una gestión más precisa y una buena identificación de las demandas.
- Conocer el mercado local deber ser una « regla de oro » de todos los inversores razonables.

22

### Construction España, France, England

