

La vacance et la mobilité résidentielle

La vacance est un phénomène complexe et varié qui revêt des réalités différentes selon le parc concerné, son taux, sa durée, ses motifs, le contexte local et la situation du marché du logement du territoire considéré. Seule une approche globale, plaçant la vacance dans tous les aspects, permettra de réaliser une analyse des raisons de la vacance du territoire étudié. Il est conseillé de bien préciser les limites de la source qui sera utilisée pour réaliser les travaux.

Les sources¹ privilégiées pour analyser la vacance ou la mobilité résidentielle sont :

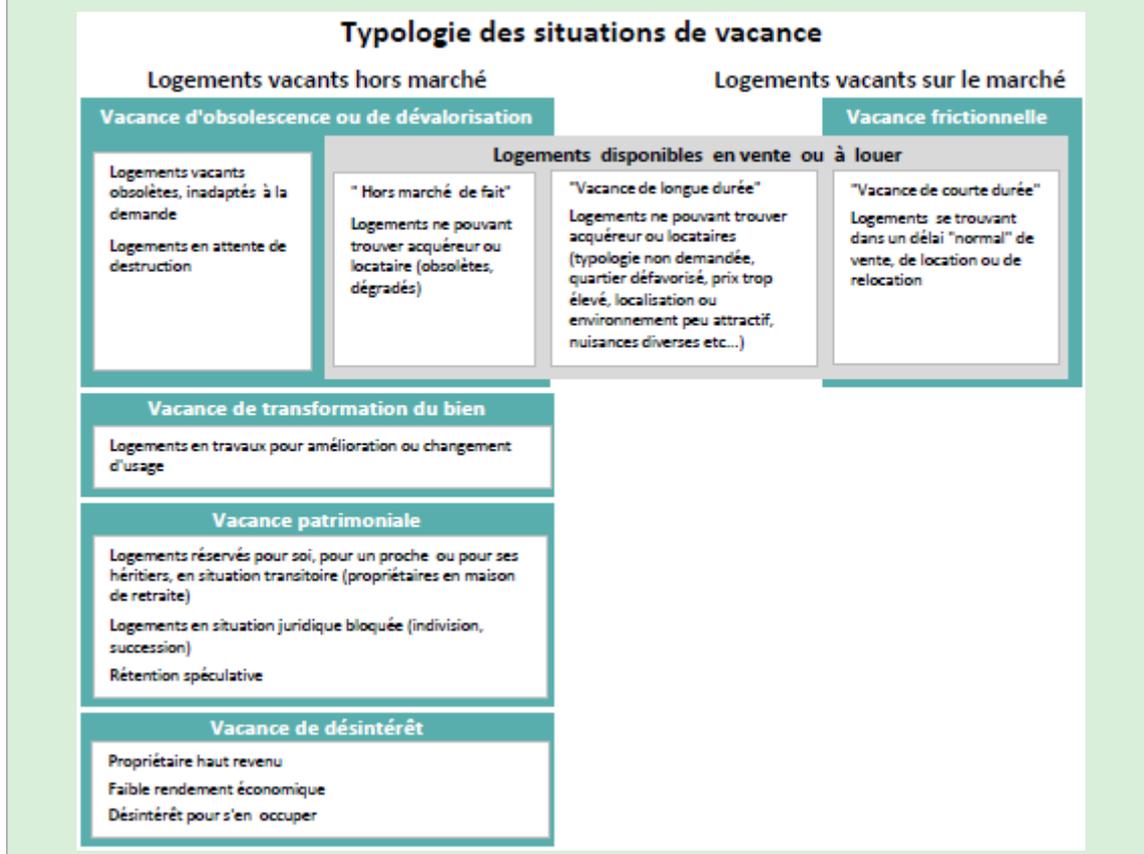
- **le recensement de la population** : institut national de la statistique et des études économiques (INSEE)
- **le fichier des logements par communes (Filocom)** : ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie d'après la direction générale des finances publiques (DGFiP)
- **le répertoire sur le parc locatif social (RPLS)** : systèmes d'information des bailleurs sociaux

Cependant il est possible concernant la vacance, d'utiliser le champ "nature d'occupation" de la table des locaux des **fichiers fonciers (MAJIC)** de la direction générale des finances publiques. L'information provient de la taxe d'habitation.

Logement vacant et logement disponible

Les logements vacants ne sont pas toujours des logements disponibles, c'est-à-dire susceptibles d'être occupés sans délai. Derrière un même statut d'occupation constaté à un moment donné, se cachent en effet des natures de vacance très différentes : le logement vient d'être libéré par son locataire et attend preneur, le logement ne répond pas aux normes de confort minimum et est inoccupé depuis plusieurs années, le logement est réservé par les enfants du propriétaire...

Le parc vacant au sens de parc de logements inoccupés est donc très hétérogène et ne peut être assimilé à un parc de logements disponibles.



¹ Voir les fiches de présentation synthétique de ces sources

Durée de la vacance

- **vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation)** : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. **Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels.** Elle correspond au temps nécessaire pour la vente ou la relocation du logement.
- **vacance structurelle** : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique..). **La vacance structurelle suscite l'intérêt et/ou l'inquiétude des acteurs locaux.**

Comparaison entre les sources

Les concepts et modes de collectes diffèrent entre Filocom et l'Insee ²

La vacance dans le fichier Filocom est mesurée au 1er janvier du millésime, date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation (TH). Sont considérés comme vacants, les logements déclarés sans occupants à cette date.

Dans le recensement, un logement vacant est un logement disponible pour la vente ou la location, ou un logement neuf achevé mais non encore occupé à la date du recensement (mars).

Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans Filocom.

Ces écarts peuvent être expliqués en grande partie par les raisons suivantes :

- la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logements mais complètement obsolètes, lesquels ne seraient pas comptabilisés par l'Insee,
- les délais de mise à jour du fichier de la TH en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP,
- l'affectation d'un code "vacant" à certains logements non assujettis à la TH (déclaration par leurs propriétaires de certaines résidences secondaires comme logements vacants pour raisons fiscales).

La comparaison du millésime 2011 de Filocom, avec les estimations annuelles du parc de logement 2011 de l'Insee, basées pour l'essentiel sur les recensements de population de l'Insee et les données sur la construction neuve du Service de l'observation et des statistiques, montre que le nombre de logements vacants dans Filocom est supérieur de 30 % à celui du recensement, soit 695 000 logements en France (voir tableau ci-dessous).

En conséquence, il y a, un écart de deux points sur le taux de vacance en France métropolitaine (environ 9 % contre 7 %), les hiérarchies de part de vacance entre département étant globalement proches.

Comparaison Filocom-estimations Insee-50eS en 2011 par catégorie

En milliers de logements

Sources	Total logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Filocom 2011	33 567	27 495	3 068	3 004
Estimations Insee-50eS	32 862	27 414	3 138	2 309
Écart absolu	705	81	-70	695
Écart relatif* (%)	2,1	0,3	-2,2	30,1

Source : Filocom et estimations Insee-50eS

La question sur la durée de la vacance a été retirée lors du passage de l'Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au Répertoire (RPLS), pour le millésime 2011. Cette information a été réintégrée depuis le millésime 2013 et permet donc de distinguer, comme auparavant, la vacance de courte durée (moins de 3 mois) de la vacance structurelle. Attention néanmoins : dans cette source, la vacance technique (logement en travaux pour amélioration, restructuration, en attente de démolition, etc) n'est pas prise en compte. La vacance issue du RPLS ne doit donc pas être comparée directement avec la vacance issue d'autres sources, même lorsqu'elles permettent d'identifier le parc social.

² voir "le point sur" n° 170 de juillet 2013 / MEEDDE - CGDD

Indicateur 1 - Taux de logements vacants

Un logement vacant étant un logement inoccupé à une date donnée, le taux de logements vacants n'est jamais nul. La mesure de la vacance et de ses évolutions contribue ainsi à cerner la situation du marché.

Cet indicateur est souvent mobilisé pour juger de la tension du marché. De façon générale, plus le taux est faible, plus le marché est tendu. Mais attention, il agglomère tous les types de vacance (cf tableau p1 "typologie des situations de vacance").

Le taux de vacance constitue une indication de l'inadéquation entre l'offre et la demande exprimée. La vacance doit être examinée alors dans son contexte local. Elle peut être aussi la conséquence d'une obsolescence du parc. Le taux de vacance doit être considéré comme un signal de la dégradation du marché local.

La vacance peut être le résultat d'une surabondance de l'offre provenant d'une construction neuve très active dans un marché local détendu, entraînant une hausse de la vacance dans le parc ancien.

Où trouver cette information ?

- Enquête annuelle du recensement (EAR) logements (Insee)
- Filocom
- Répertoire sur le parc locatif social (RPLS)

Formule de calcul de l'indicateur

- Taux de vacance (en %) : rapport entre le nombre de logements vacants et le nombre total de logements *100
- Taux de vacance RPLS (en %) : rapport entre le nombre de logements vacants (hors vacance technique) et le nombre de logements proposés à la location (hors vacance technique, logements réservés pour les gardiens ou des associations.. etc...) * 100

La date de ces données varie selon les sources : 1^{er} janvier pour les données fiscales ou celles du RPLS et le mois de mars pour les données du recensement.

Exemples de représentation

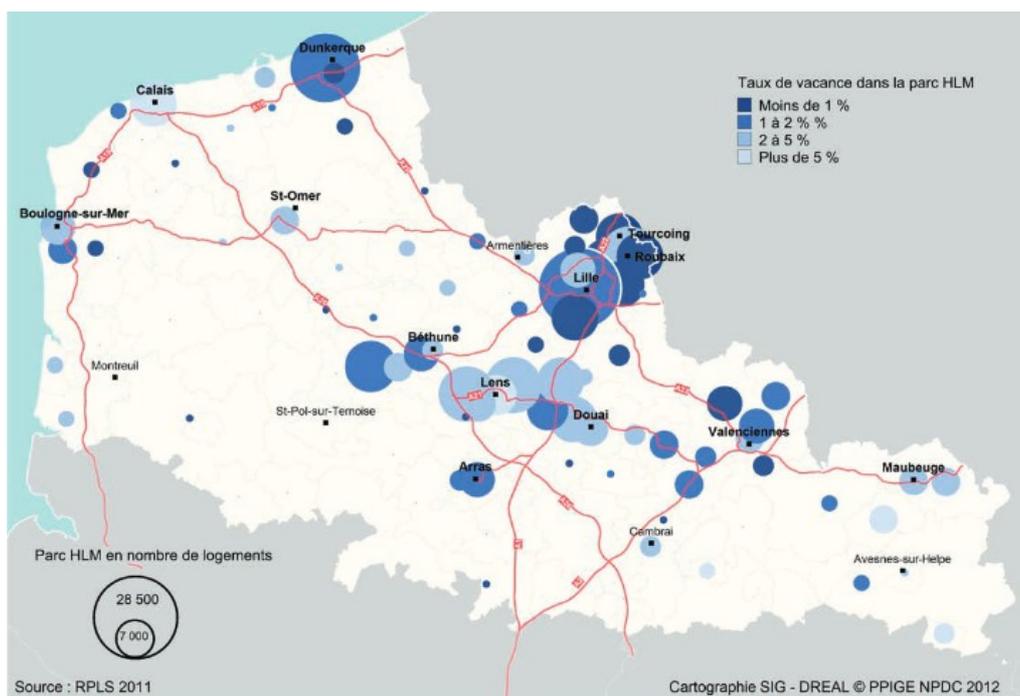


Illustration 1 - Atlas cartographique de l'habitat en Région Nord Pas de Calais : Une vacance dans le parc HLM historiquement faible en région Nord Pas-de-Calais

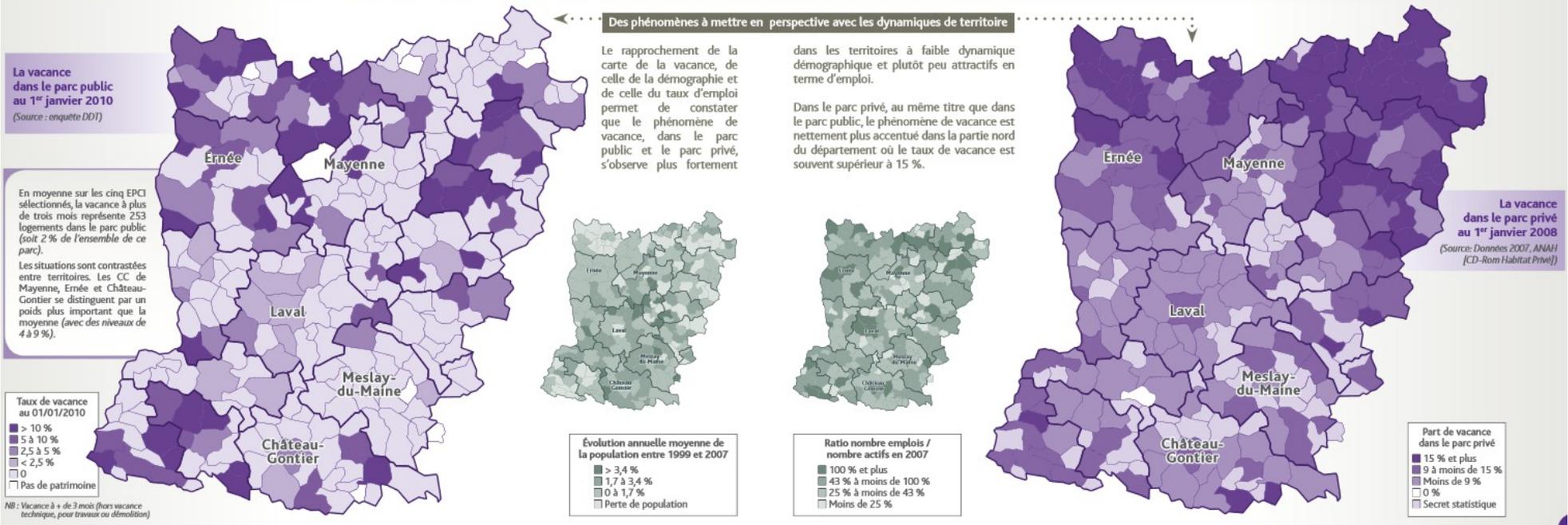


Illustration 2 - La vacance dans le parc locatif social en Mayenne

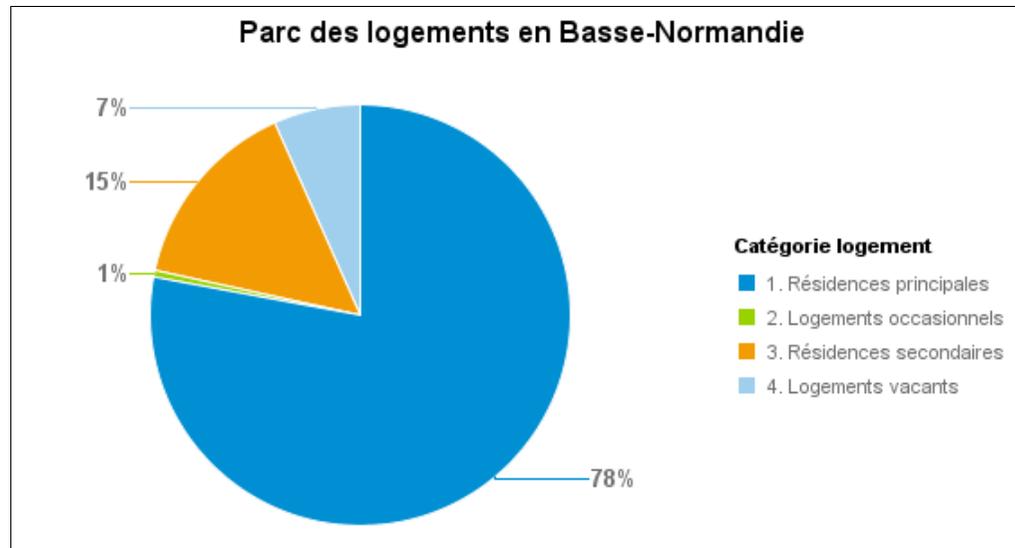


Illustration 3 - Le parc de logement en Basse-Normandie - Source Insee / EAR 2010 / Géokit3

Indicateur 2 - Durée de la vacance

La connaissance de la durée de la vacance permet d'approcher les différents types de vacance : frictionnelle ou de marché, structurelle (rétention, inadaptation...).

Ainsi elle permet d'identifier la vacance structurelle (supérieure à 1 an) liée majoritairement à l'obsolescence du parc ou symptomatique d'un marché détendu. Elle se distingue de la vacance dite de rotation, inférieure à 1 an, contribuant à une fluidité du marché du logement.

Pour le parc social, il est convenu de considérer la vacance de plus de 3 mois comme de la vacance structurelle. Cette vacance reste la plus pertinente pour apprécier la tension de ce marché car elle ne tient pas compte des logements qui ne peuvent être habités. Son niveau reflète bien la difficulté des habitants à trouver un logement libre.

Par ailleurs, le croisement entre la durée de la vacance, l'ancienneté du parc et la qualité des logements permettra de mieux cerner des objectifs d'une action de résorption.

Où trouver cette information ?

- Filocom - variable : durée d'occupation (appliquée aux résidences principales) ou de vacance (appliquée aux logements vacants)
- Répertoire sur le parc locatif social (RPLS)

Dans sa publication de novembre 2011, l'agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise, précise que *"la durée d'occupation des logements, ne peut pas être mesurée à partir des données issues du recensement de l'INSEE. Seules les données fiscales le permettent."* voir illustration 6.

Formule de calcul de l'indicateur

La durée de vacance correspond au nombre d'années écoulées depuis que le logement est déclaré vacant dans Filocom.

Dans RPLS, la base Géokit devrait permettre de distinguer la vacance de moins de 3 mois et celle de 3 mois et plus. Les données plus détaillées sont disponibles dans l'Infocentre.

Exemples de représentation

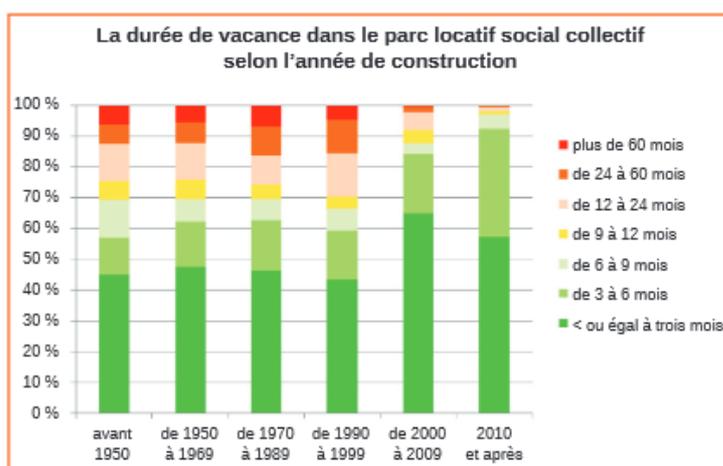


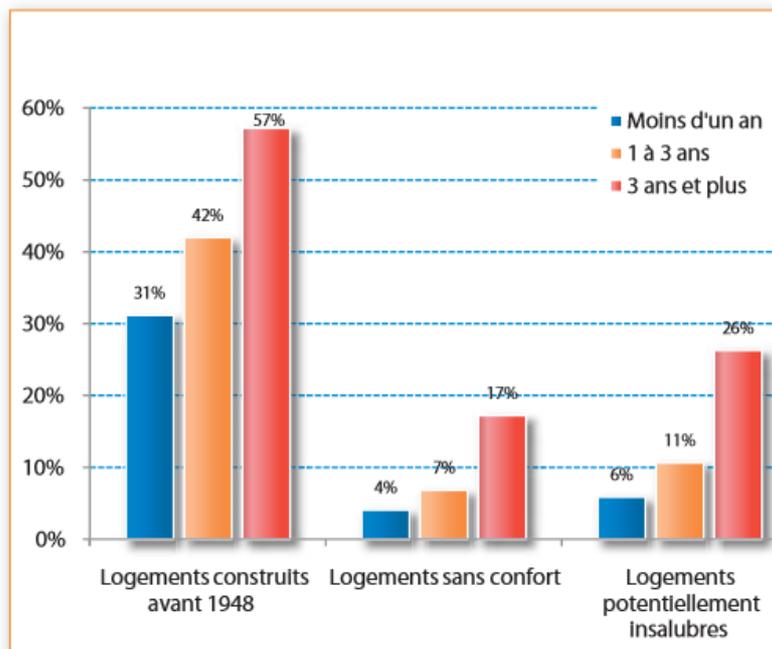
Illustration 4 - Le parc locatif social haut-normand en 2013 / DREAL Haute-Normandie
source : RPLS au 1er janvier 2013

Caractéristiques de la vacance

	Nombre de logements vacants de plus de 3 ans	% de vacance de longue durée	Nombre de logements vacants construits avant 1915	% de logements vacants très anciens
Bouxières-aux-Dames	36	33	58	53
Champigneulles	76	25	93	31
Custines	13	24	15	27
Faulx	13	48	23	85
Frouard	53	24	86	38
Lay-Saint-Christophe	21	34	41	66
Liverdun	95	49	46	24
Malleloy	s*	s*	s*	s*
Marbache	17	39	23	52
Millery	11	s*	20	83
Montenoy	s*	s*	s*	s*
Pompey	86	45	86	45
Saizerais	14	39	21	58
CC du Bassin de Pompey	432	34	509	40
Meurthe-et-Moselle	10 451	32	14 293	43
France métropolitaine	824 427	31	1 184 670	44

Sources : Filocom MEDDTL d'après DGFiP - CD-Rom de l'habitat privé Anah

Illustration 5 - Guide méthodologique de l'ANAH : connaître les marchés locaux de l'habitat



Source : MEDDTL – Filocom 2009 d'après DGFiP

Note de lecture : 57% de logements vacants depuis 3 ans et plus datent d'avant 1948.

Illustration 6 - Principales caractéristiques du parc vacant selon la durée de vacance au 01/01/2009 - CA TPM / Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise

Indicateur 3 - Taux de rotation des logements ou taux de mobilité

La durée d'occupation³ déterminée à partir de la date d'emménagement dans le logement de l'occupant permet de calculer des taux de mobilité résidentielle annuels ou pluri-annuels.

Le taux de mobilité est l'un des indicateurs de fluidité du marché de l'habitat : plus le taux est élevé, plus le marché est fluide, donc détendu. A l'inverse, plus il est bas, plus le marché est sous tension en raison d'une rareté de l'offre, tous statuts d'occupation confondus. Les habitants qui ont trouvé un logement correct tiennent à le conserver.

Le taux de rotation témoigne de l'activité du marché du logement. Un faible taux de rotation témoigne d'une forte tension du marché, souvent accompagné d'une faible vacance. Un fort taux de rotation traduit un marché détendu, sur lequel les gens ont un grand choix de parcours résidentiel. La vacance y est en général plus élevée.

Mesurer la mobilité résidentielle

Notion de rotation entre deux dates dans les logements existants à ces deux mêmes dates : on ne retient alors que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents.

Notion d'emménagement au cours d'une période. On ne tient pas compte dans ce cas de la situation du logement auparavant : sont retenus à la fois les logements permanents, mais aussi les nouveaux logements qu'ils soient le fruit des nouvelles constructions ou de l'occupation de logements précédemment vacants ou de résidences secondaires.

Les taux peuvent être calculés et croisés selon :

les catégories de logements	résidences principales / résidences secondaires
les résidences principales	occupées par le propriétaire / locatives sociales / locatives privées
les caractéristiques des logements	<ul style="list-style-type: none">• type de logement• nombre de pièces• année de construction
les caractéristiques des occupants	<ul style="list-style-type: none">• âge• taille du ménage• revenus

Où trouver cette information ?

- Recensement de la population (Insee)
- Filocom
- Répertoire sur le parc locatif social (RPLS)

Formule de calcul de l'indicateur

- (en %) : le rapport entre le nombre de logements ayant changé d'occupants / nombre de logements du parc total * 100
- nombre de logements libérés au cours de l'année / nombre de logements du parc total en fin d'année

³ Il est à noter que la durée d'occupation dans Filocom est remise à zéro lors d'un changement de situation matrimoniale (décès, mariage..).

Exemples de représentation

	Taux de rotation					
	Individuel		Collectif		Ensemble	
	Logement ayant changé d'occupant en 2012	Taux de rotation	Logement ayant changé d'occupant en 2012	Taux de rotation	Logement ayant changé d'occupant en 2012	Taux de rotation
CA des Portes de l'Eure	40	7,4 %	365	11,0 %	405	10,5 %
CA Grand Évreux Agglomération	124	7,6 %	1 285	14,6 %	1 409	13,5 %
CA Seine-Eure	218	8,7 %	702	14,0 %	920	12,2 %
Autres territoires de l'Eure	757	12,3 %	1 682	15,6 %	2 439	14,4 %
Eure	1 139	10,5 %	5 173	14,4 %	6 312	13,3 %
CA de la région Dieppoise	70	5,3 %	574	11,4 %	644	10,1 %
CA Havraise	177	6,9 %	3 606	11,3 %	3 783	11,0 %
CA Rouen-Elbeuf-Austreberthe	649	9,3 %	7 266	12,7 %	7 915	12,4 %
CC Caux Vallée de Seine	94	7,2 %	549	13,5 %	643	12,0 %
Autres territoires de la Seine-Maritime	655	7,7 %	2 166	12,9 %	2 821	11,2 %
Seine-Maritime	1 551	8,0 %	13 612	12,3 %	15 163	11,7 %
Haute-Normandie	2 690	8,9 %	18 785	12,7 %	21 475	12,0 %

Illustration 7 - Le parc locatif social haut-normand en 2013 / DREAL Haute-Normandie
source : RPLS au 1er janvier 2013

La mobilité augmente dans le parc locatif privé

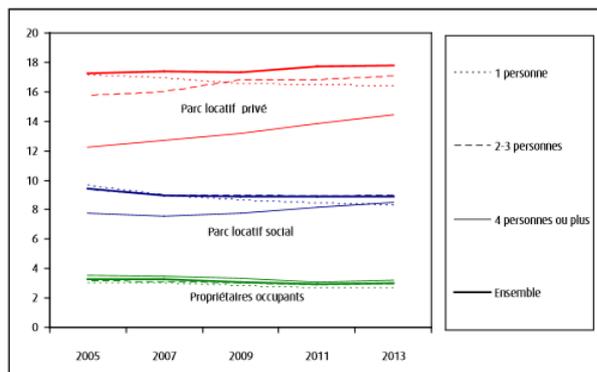
Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2011 et 2013 s'établit à 7,3 %.

La mobilité résidentielle est la plus élevée dans le parc locatif privé avec un taux de rotation à 17,8 % ; ce taux atteint 33 % chez les moins de 30 ans. Dans le parc locatif social, il est près de deux fois inférieur

(8,9 %), stable après une diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé.

Les ménages propriétaires se caractérisent par un taux de rotation très bas à 3 %.

Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et nombre de personnes depuis 2003



Taux annuel moyen de rotation par statut d'occupation et âge entre 2011 et 2013

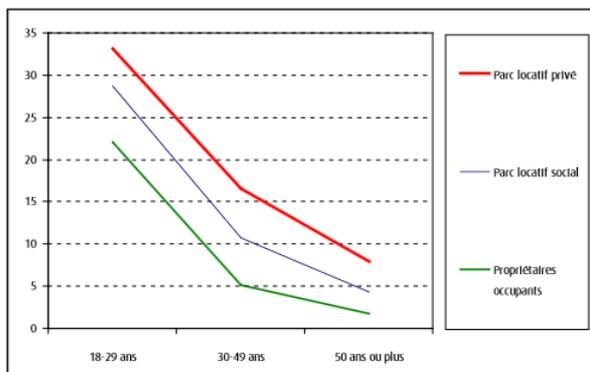


Illustration 8 - MEDDE / CGDD / Chiffres & statistiques n° 556 de septembre 2014 / Source Filocom

La mobilité dans le parc social

La mobilité dans le parc HLM tient compte de l'ensemble des emménagements dans le parc locatif social, qu'il s'agisse d'emménagements de locataires nouveaux entrants ou de locataires déménageant à l'intérieur du parc

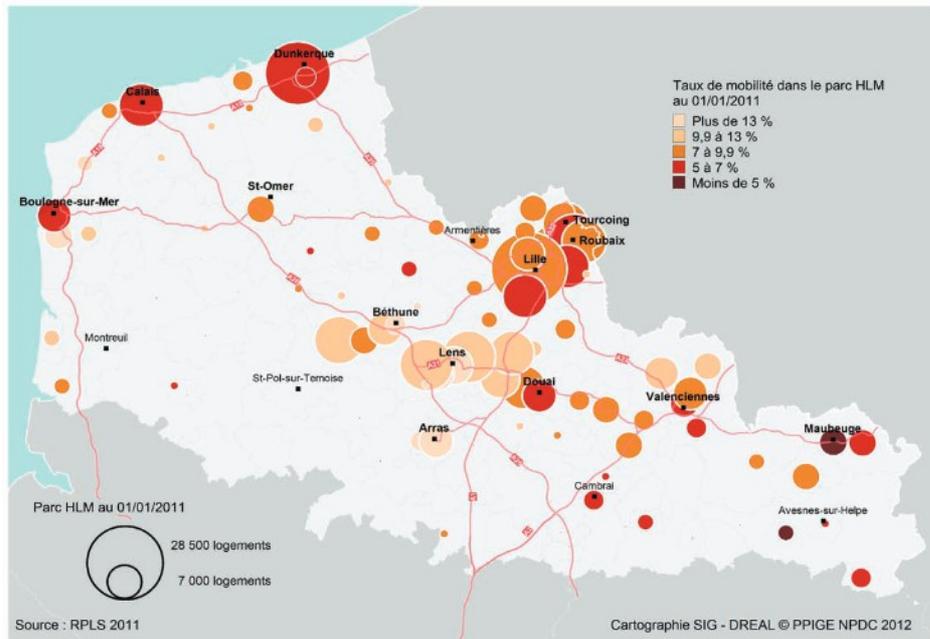


Illustration 9 - Atlas cartographique de l'habitat en Région Nord Pas de Calais

La part des emménagés récents

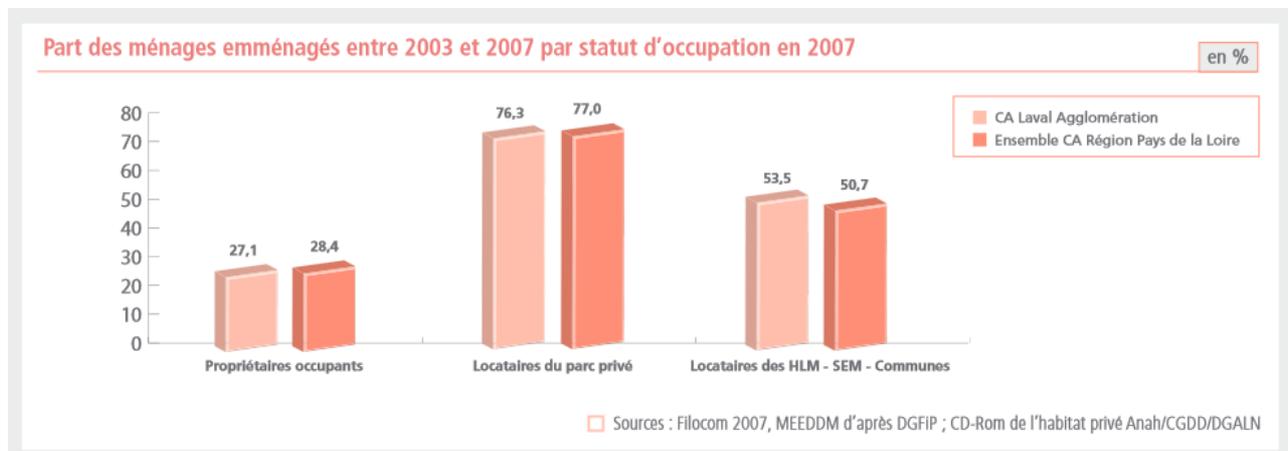


Illustration 10 - taux des emménagés récents

