



Depuis plusieurs années, la vacance des logements suscite des interrogations et anime les débats dans un contexte de « crise du logement » où de nombreux ménages rencontrent des difficultés pour se loger. Pourtant, un taux de vacance raisonnable est nécessaire pour assurer un bon fonctionnement du marché du logement et favoriser les parcours résidentiels des ménages.

La vacance est un phénomène complexe qui recouvre des réalités multiples selon sa définition, sa durée ou encore sa proportion. Le parc vacant est aussi profondément hétérogène suivant le contexte local et la situation du marché du logement. La présente publication se propose d'apporter un éclairage sur cette notion controversée.

QU'EST-CE QUE LA VACANCE DES LOGEMENTS ?

Définitions

Selon les sources de données disponibles, la vacance peut recouvrir des définitions différentes.

Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- Les logements disponibles, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente ou de la location (qu'ils soient neufs ou anciens) ;
- Les logements provisoirement indisponibles, car faisant l'objet des travaux ou en attente de règlement de succession ;
- Les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou

sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison du coût élevé des travaux).

Pour la **Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)**, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

Rôle de la vacance dans le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat

Le rôle de la vacance dans le fonctionnement d'un territoire, et notamment des marchés locaux de l'habitat, est multiple.

Selon son ampleur et ses caractéristiques, la vacance peut traduire différentes situations territoriales.

La vacance peut être d'abord considérée comme une **variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat**. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.

La vacance de certains types de logements peut aussi être la **traduction d'une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population**. Elle apporte une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant.

Au-delà de ces variations conjoncturelles, beaucoup voient aussi dans ce volume de logements non utilisés un **potentiel de développement de l'offre de logements disponibles**. Sur des territoires en tension, ces logements vacants peuvent apparaître comme un « gâchis ».

Quartier gare de Caen



Pour d'autres secteurs, où les enjeux de développement sont forts, elle peut être un **vivier dans lequel puiser pour améliorer l'offre en logements** (au moins quantitativement).

Enfin, sur un territoire en difficulté, une **forte vacance peut aussi traduire une vraie complexité du marché local** : problèmes de qualité de l'offre, dysfonctionnements urbains.

LA DURÉE : PRINCIPAL FACTEUR D'APPRÉHENSION DE LA VACANCE

La durée apparaît comme le facteur déterminant d'appréhension de l'aspect structurel ou conjoncturel de la vacance. On distingue deux types de vacance :

La vacance de courte durée (moins de 3 ans), dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle » :

Cette notion de vacance, qualifiée d'incompressible, signifie qu'un **minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements**. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.

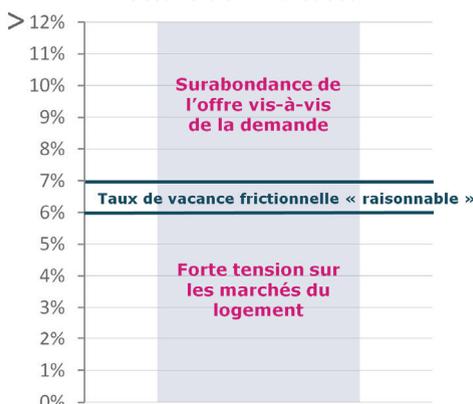
D'une manière générale, il est **admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %**, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Logements à Caen illustrant la vacance frictionnelle



Supérieur à 7 %, le taux de vacance peut signifier, entre autre, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. En deçà de 6 %, il reflète une forte tension sur les marchés du logement : faiblesse de l'offre au regard de la demande.

Taux de vacance frictionnelle : lecture de l'indicateur



La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue (plus de trois ans), dite « structurelle » :

Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché. La vacance structurelle se décompose en quatre catégories comme suit :

Les 4 types de vacance structurelle

<ul style="list-style-type: none"> Logements obsolètes, inadaptés à la demande Logements en attente de destruction Logements « hors marché de fait » ne pouvant trouver acquéreur ou locataire : trop chers, dévalorisés... 	<ul style="list-style-type: none"> Logements en travaux Logements en situation bloquée : indivision, succession, propriétaire en maison de retraite...
Vacance d'obsolescence ou de dévalorisation	Vacance de transformation du bien
<ul style="list-style-type: none"> Logements réservés pour soi ou pour un proche Rétention spéculative pour transmettre à ses héritiers 	<ul style="list-style-type: none"> Faible valeur économique du bien Désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même (par exemple logements reçus en héritage)
Vacance expectative	Vacance de désintérêt économique

Logements à Caen illustrant la vacance structurelle



Les principales mesures mises en œuvre depuis 15 ans pour lutter contre la vacance des logements

Elle prévoit une exonération de la contribution sur les revenus locatifs pendant trois ans pour les propriétaires remettant en location (sous conditions de loyer) des logements vacants depuis plus d'un an.

Elle instaure un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés dont l'objet est d'engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Il fixe un montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants dans les zones tendues (soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants). Son principe est la limitation au dernier loyer appliqué au précédent locataire.



Institue une taxe sur les logements vacants (TLV) dans huit agglomérations où le marché est tendu.

Les logements visés doivent être inoccupés depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et ne pas avoir changé de propriétaire pendant la période.

Elle donne possibilité aux communes (ou EPCI) non concernées par la TLV, de soumettre à la taxe d'habitation les logements restés vacants (THLV) depuis plus de cinq ans au 1^{er} janvier de l'imposition.

Elle institue :

- L'extension du champ d'application de la TLV à 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants et la réduction du temps d'inoccupation à une année (taxe annuelle sur les logements vacants) ;
- Réduction du temps d'inoccupation à deux années pour la THLV.

COMMENT QUANTIFIER ET QUALIFIER LA VACANCE ?

Des sources de données nombreuses mais des interprétations complexes

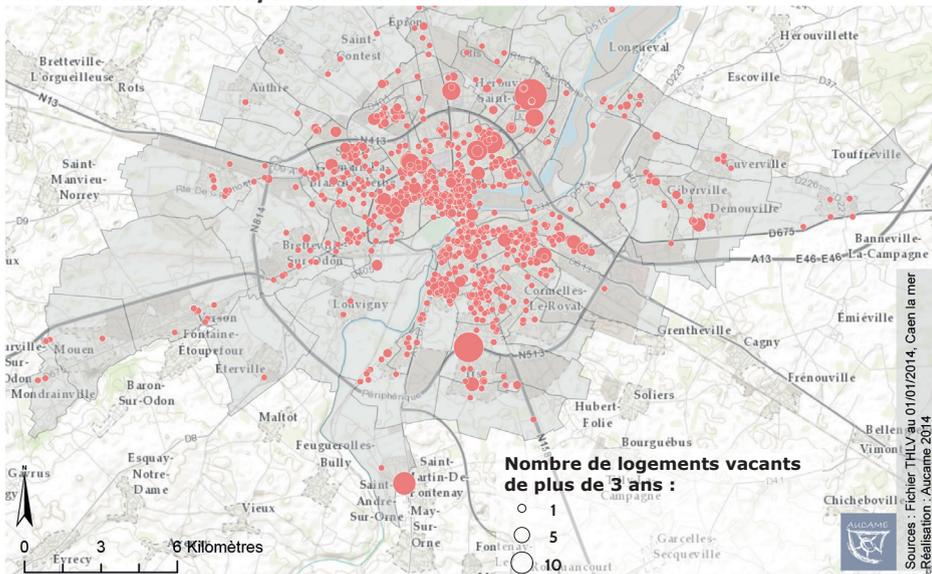
Les sources à utiliser pour mesurer la vacance sont multiples (cf. tableau) et permettent des approches plus ou moins fiables en termes de précision et de suivi dans le temps. Par exemple, selon les sources de données exploitées, la vacance peut recouvrir des significations différentes. Par conséquent, sa quantification peut être sensiblement altérée et peut avoir pour corollaire, dans certains cas, une tendance à sa surestimation.

Logements vacants, quartier Rive droite à Caen



SOURCES DE DONNÉES	AVANTAGES	LIMITES
Le recensement de la population INSEE (Périodicité : annuelle)	Couvre une période longue : depuis 1968 Accessible pour toutes les communes de France.	Problème d'ancienneté (N-3) et de collecte de la donnée
Le fichier des logements communaux (FILOCOM) (Périodicité : biennale ; années impaires) Système d'observation statistique des logements correspondant à un traitement de données issues des fichiers fiscaux et fonciers.	Donne des informations à la commune sur les caractéristiques des logements vacants : nombre de pièces, durée de la vacance, l'ancienneté et le confort du logement.	Surestimation de la vacance : elle est mesurée au 1er janvier de l'année d'imposition (date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation) ; sont considérés comme vacants, les logements sans occupant à cette date.
Le fichier de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) (Périodicité : annuelle) Fournie par la DGFIP, cette base de données permet de recenser chaque logement enregistré comme vacant depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'imposition.	Disponible à l'adresse, cette base permet une géolocalisation précise des logements vacants Répertorie pour chaque logement vacant : la durée de la vacance ; le statut et la dénomination du propriétaire (cette information permettra de distinguer la vacance du marché privé de celle du secteur HLM) Disponible chaque année, le fichier permet un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente.	Surestimation de la vacance : elle s'explique par l'affectation d'un code vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation. En effet, certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés comme vacants.
Fichier MAJIC2 (Périodicité : annuelle) Fourni par la DGFIP, ce fichier recense tous les locaux d'habitation dans le cadastre.	Source fiscale qui permet une comparaison possible avec les fichiers sur la vacance Données fournies au logement et à l'adresse Permet d'enrichir le fichier THLV en apportant des informations sur les caractéristiques du logement : âge, taille	Base de données complexe à analyser.
RPLS : Répertoire du parc locatif social (Périodicité : annuelle) Fourni par les DREAL, ce fichier recense à l'adresse les logements locatifs sociaux.	Base de données qui fournit les éléments sur la vacance (technique et commerciale) dans le parc locatif social.	

Géolocalisation des logements vacants depuis plus de trois ans à partir du fichier THLV : l'exemple de Caen la mer



Le nombre et la part de logements vacants sont généralement plus élevés dans FILOCOM que dans le RP de l'INSEE. Les écarts peuvent être expliqués, en grande partie, par les délais de mise à jour du fichier de la Taxe d'habitation (TH) en cas de changement d'occupant qui entraîneraient une surestimation de la vacance par la DGFIP, ainsi que l'affectation d'un code « vacant » à certains logements non assujettis à la TH.

Un décalage important entre deux sources de données : l'exemple de Caen la mer

	Taux de vacance 2011	
	INSEE	DGFIP
Caen la mer	5,1 %	7,3 %
Caen	5,8 %	9,2 %

QUELS SONT LES OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE ?

Si, depuis 2006 (loi portant Engagement national pour le logement), la possibilité est donnée aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale, d'appliquer la taxe d'habitation sur les logements vacants, il existe, depuis plus de trente ans, deux outils incontournables pour lutter, entre autre, contre la vacance des logements :

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Mises en place en 1977, les **OPAH** contribuent à la réhabilitation (et à la revitalisation) des quartiers urbains et des bourgs ruraux dans le cadre d'une action concertée entre l'État, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et une ou plusieurs collectivités locales (commune ou établissement public intercommunal, Conseil Général, Conseil Régional). Pour réhabiliter le patrimoine bâti et améliorer le confort des logements, elle propose des subventions aux propriétaires privés (occupants ou bailleurs), sous certaines conditions (de ressources ou de loyers).

Si l'objectif premier d'une OPAH demeure l'amélioration de l'habitat dans des quartiers d'habitat privé selon une logique incitative, cet outil a évolué depuis trente ans avec des aides destinées aux travaux d'intérêt architectural, à la résorption de la vacance, au traitement de l'habitat indigne, au rétablissement des copropriétés fragiles, à l'amélioration énergétique de logements et à la lutte contre la précarité énergétique.

Le programme d'intérêt général (PIG)

Les **PIG**, créés en 1983, sont des programmes d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements.

Approuvés par le préfet du département, ils doivent promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant. Il peut s'agir notamment de capter des logements vacants, d'augmenter l'offre de logements privés à vocation sociale ou de lutter contre l'insalubrité diffuse par la mise en place d'un programme d'actions ciblé et adapté. Il peut également traiter les problèmes de logement publics dits « spécifiques » : les personnes âgées ou handicapées, les étudiants, les jeunes travailleurs ou encore les travailleurs saisonniers.

**Logements vacants,
quartier Grande Delle à Hérouville Saint-Clair**



La vacance des logements est donc un phénomène complexe à appréhender et son interprétation doit être manipulée avec une grande précaution. Il n'y a pas une vacance mais plusieurs types de vacance qui peuvent s'expliquer par une multiplicité de facteurs : vétusté, loyer trop élevé, mobilité des ménages...

S'il est difficile de caractériser en tant que telle la vacance frictionnelle, nécessaire au bon fonctionnement du marché du logement et à la fluidité des parcours résidentiels, il est possible, en revanche, de quantifier le nombre de logements vacants structurels. Il représente un gisement de logements potentiellement mobilisables et un vrai levier d'actions pour les politiques de l'habitat.

- **Les logements vacants sur Caen la mer, premiers éléments de contexte** ; observatoire habitat, AUCAME ; Octobre 2014
- **Mesurer la vacance dans les logements**, Ministère du développement durable ; 2006
- **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, Françoise CHOAY et Pierre MERLIN ; Édition 2010

Directeur de la publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : AUCAME 2014
Contact : carine.baranger@aucame.fr

DÉPÔT LÉGAL : 4ÈME TRIMESTRE 2014
ISSN : 1964-5155



Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN
Tel : 02 31 86 94 00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data,
flashez ce QR Code

