

**Comité de Liaison
des Organisations de
CONSOMMATEURS
du Calvados**

La vacance des logements destinés à la location :
enquête auprès des agences immobilières

Juin 1998

Avec le concours financier de :

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
de L'ÉQUIPEMENT du CALVADOS

DISTRICT DU GRAND CAEN

259
HAB

SOMMAIRE

Conditions d'enquête	P. 2
I - Cadre théorique de la vacance dans le parc locatif	P. 7
II - Structure de l'échantillon	P. 9
III - Cause de la vacance : Résultats par rubrique	P. 13
IV - Loyers proposés	P. 20
V - L'état du parc	P. 23
Annexe	P. 27

Conditions d'enquête

En 1996, le COLOC réalisait une première enquête auprès des agences immobilières de l'agglomération. Il s'agissait d'un recensement du stock de logements proposés à la location durant le deuxième semestre 1996. Cependant, l'hétérogénéité des données recueillies auprès des différentes agences n'avait pu permettre de pousser l'analyse au-delà d'un simple décompte de l'offre en fonction du loyer, du type de logement et de l'adresse.

Par ailleurs, il n'avait pas été possible d'étudier la durée de vacance des logements sur le marché car peu de listes possédaient des identifiants précis du logement (numéro de lot de copropriété par exemple). De ce fait, les doublons (logements figurant sur deux listes successives) n'étaient pas identifiables.

C'est pourquoi en 1997, il a été choisi de travailler sur la vacance des logements proposés par les agences. Pour les raisons citées plus haut, il a été décidé d'orienter le travail vers une démarche qualitative plutôt que quantitative.

L'objet de la présente enquête n'est donc pas de mesurer quantitativement la durée de vacance des logements mais de dresser une typologie des différents facteurs à l'origine de la vacance supérieure ou égale à trois mois.

Il ne faudra donc pas déduire de l'échantillon une durée moyenne de vacance ni une proportion vacance étudiante/vacance totale.

Treize agences représentatives du marché de l'agglomération ont été sollicitées afin de fournir pendant 6 mois (juin 97/novembre 97) la liste exhaustive des logements proposés à la location. Ces agences ont été choisies en particulier pour la lisibilité de leur liste (possibilité de tracer les logements d'un mois à l'autre). A partir de ces listes, il a été déterminé un échantillon de logements restés vacants trois mois ou plus, pour lesquels, un questionnaire d'analyse de la vacance (voir pages suivantes) a été rempli avec chaque agent immobilier.

Sur les treize agences retenues, une a cessé de fournir les listes pendant la période d'enquête et deux ne possédaient pas de logements vacants pendant trois mois ou plus.

Deux critères ont orienté la sélection des logements étudiés :

- la taille,
- la durée de vacance.

Dans le cas de petites agences, tous les logements vacants trois mois ou plus ont été sélectionnés alors que dans les agences au portefeuille plus important, la recherche a été concentrée sur les logements non-étudiants (une centaine de studios et F1 a ainsi été écartée).

Ceci ne remet pas en cause la portée des résultats présentés ci-après dans la mesure où la démarche est avant tout qualitative et vise à répondre à la question "Pourquoi les logements sont-ils vacants ?" et non, "Combien sont vacants ?".

Il faut également signaler deux difficultés dans la traçabilité de la vacance :

1° - Toutes les agences n'ont pas l'exclusivité de la gestion des biens qui leur sont confiés.

L'agent immobilier peut ne pas savoir depuis combien de temps le logement est inoccupé ; le logement peut avoir été loué directement par son propriétaire ou par une autre agence.

2° - Pendant la période de vacance, le logement peut passer "hors marché", c'est-à-dire que le propriétaire du bien devant la difficulté à louer décide de mettre son logement en vente (voir plus loin).

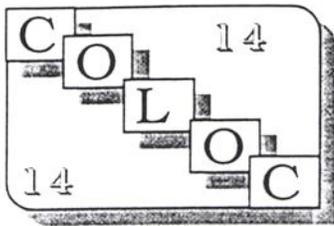
Deux cas de figure peuvent alors se présenter :

- le logement racheté par un propriétaire occupant sort du parc locatif,
- le nouveau propriétaire remet le logement en location, mais par un autre intermédiaire.

Dans tous ces cas, nous avons considéré comme durée de vacance, la période pendant laquelle le logement figurait sur les listes de location proposées par les agences.

Rappelons enfin que le fait de demander à l'agent immobilier de juger ses biens implique une certaine subjectivité dans les réponses présentées plus loin.

Les agents ont cependant "joué le jeu" dans la majorité des cas et le COLOC tient à les en remercier.



Questionnaire agence / vacance des logements

Date :

Agence :

1° - Adresse du logement

Commune _____

Rue _____

N° _____

Immeuble _____

N° de porte _____

Type d'habitation

maison individuelle

immeuble <= 10 logements

immeuble > 10 logements

2° - Vacance

Date d'expiration du dernier bail _____

Date éventuelle de relocation _____

3° - Description de l'immeuble

Epoque de construction _____

Type d'habitation :

Maison individuelle

Petit collectif

Grand collectif

Équipement : Ascenseur

Gardien

Interphone

Parking

privatif

4° - Description du logement

Situation en étage

Type de logement

F1

F2

F3

F4

F5 et +

Surface _____

Cuisine indépendante

oui

non

Salle d'eau/bain

oui

non

WC indépendants

oui

non

Type de chauffage

Individuel

Collectif

Type d'énergie

gaz

électricité

fuel

autre :

Annexe :

balcon

cave

grenier

garage

Loyer _____

francs

Provision pour charges _____

francs

Le loyer proposé a-t-il baissé pendant que l'appartement était vacant (depuis que...) ?

oui

non

Si oui, de combien :

francs

Les provisions pour charges proposées ont-elles baissé pendant que l'appartement était vacant (depuis que...) ?

oui

non

Si oui, de combien :

francs

5° - Raison de la vacance

Quelles sont, à votre avis, les raisons qui entraînent (ou ont entraîné) la vacance du bien ?

- | | | |
|----------------------------|--|--------------------------|
| a - Loyer : | trop cher par rapport au marché | <input type="checkbox"/> |
| | mauvais rapport qualité/prix | <input type="checkbox"/> |
| | concurrence avec les logements neufs | <input type="checkbox"/> |
| | provisions pour charges trop importantes | <input type="checkbox"/> |
| b - absence d'équipement : | pas d'ascenseur | <input type="checkbox"/> |
| | pas de parking | <input type="checkbox"/> |
| c - emplacement : | réputation du quartier | <input type="checkbox"/> |
| | mauvaise desserte de bus | <input type="checkbox"/> |
| | absence de commerce | <input type="checkbox"/> |
| | équipement collectif | <input type="checkbox"/> |
| d - état du logement : | mauvaise plomberie | <input type="checkbox"/> |
| | mauvais système électrique | <input type="checkbox"/> |
| | mauvais état des papiers/peintures | <input type="checkbox"/> |
| | chauffage déficient | <input type="checkbox"/> |
| | inconfort acoustique | <input type="checkbox"/> |
| | problème d'humidité | <input type="checkbox"/> |
| | exposition du logement | <input type="checkbox"/> |
| | agencement des pièces | <input type="checkbox"/> |
| | taille du logement | <input type="checkbox"/> |
| e - sur-offre étudiante | vacance étudiante | <input type="checkbox"/> |
| | éloignement de l'université | <input type="checkbox"/> |
| f - divers | problèmes de voisinage | <input type="checkbox"/> |
| | logement situé au rdc | <input type="checkbox"/> |

Si le dernier locataire a donné une raison à son départ, quelle était-elle ?

Observations :

Commentaires sur le bordereau

Dans la première partie du bordereau (descriptif du logement), trois rubriques sont souvent moins bien connues :

- durée exacte de vacance du bien. Pour les raisons expliquées plus haut, il s'agit d'une durée minimum ;

- époque de construction : si l'ignorance de la date exacte ne pose pas de problèmes pour les logements de la reconstruction, elle est plus délicate pour les logements construits dans les années 80, le cahier des charges des constructions neuves ayant changé au cours de cette période ;

- type d'énergie utilisé par le chauffage : cette lacune apparaît particulièrement dans le cas de logements dotés de chauffage collectif.

I - Cadre théorique de la vacance dans le parc locatif

Théoriquement, la vacance peut correspondre à trois situations différentes :

1° - Le désintérêt du propriétaire pour la gestion de son bien,

2° - Une situation d'attente plus ou moins maîtrisée (travaux, spéculation, volonté de léguer le bien "tel quel"),

3° - Une situation de rejet du bien par le marché immobilier local.

Ici intervient bien sûr, la valeur objective du bien sur le marché mais aussi la représentation que le propriétaire peut en avoir .

Cette représentation peut entraîner une inadéquation de l'offre par un loyer demandé trop élevé et pousser certains propriétaires à l'établissement de discriminations irrationnelles lors de la sélection des candidats locataires : présence d'enfants dans le logement, âge, sexe et origine ethnique ... autant de consignes qui, si elles sont illégales, n'en sont pas moins pratiquées.

Dans les deux premiers cas, il s'agit de vacance "hors marché" dans la mesure où le bien n'est pas proposé à la location. Nous nous intéressons donc uniquement au troisième cas.

D'autres facteurs que les déséquilibres entre offre et demande peuvent jouer un rôle dans la vacance :

- le dynamisme général du marché avec comme corollaire la vacance frictionnelle, c'est-à-dire la vacance structurelle normale liée à l'activité du marché. Cette vacance "normale" n'est pas l'objet de cette enquête et nous l'avons isolée en considérant des durées de vacance supérieures ou égales à trois mois.

- l'intérêt du propriétaire à mettre ou à remettre son/ses logement(s) sur le marché (existence d'incitation fiscale du type amortissement Périssol, politique d'aide à la gestion locative ...),

- l'insolvabilité des demandeurs. A Caen, on demande que le loyer n'excède pas un quart des revenus des locataires alors que ceux-ci sont faibles (cf enquête porte-à-porte COLOC 1997). Cette insolvabilité est souvent mise en parallèle par les propriétaires avec les délais nécessaires pour l'expulsion des locataires en cas de non-paiement des loyers.

Cette situation donne lieu à l'établissement de critères encore plus sélectifs qui ne concourent pas à une meilleure fluidité du marché, comme par

exemple : l'employeur (Etat/Entreprise privée), le type de contrat de travail (CDI/CDD), la durée d'emploi, l'état du patrimoine du locataire ou du cautionneur.

Ainsi, une partie de la vacance, non mesurable par cette enquête, provient de l'absence de candidat locataire convenant au propriétaire.

Au niveau local, **la structure du parc** joue également un rôle important et la fluidité du marché dépend :

- des **types de logement** : taille, ancienneté et confort sont des variables explicatives d'un plus ou moins grand roulement (turn-over).

- de **l'âge des propriétaires** : le taux de possession augmente avec l'âge et il est donc normal de trouver plus de propriétaires âgés que de jeunes. Néanmoins, les premiers sont nettement sur-représentés parmi les propriétaires de logements vacants.

Plusieurs explications peuvent être avancées :

- les personnes âgées ne portent pas le même regard sur leur bien que des personnes plus jeunes, elles n'ont pas le même souci de rentabilité ;
- les contraintes, réelles ou imaginées, de la gestion locative peuvent les rebuter ;
- les travaux que nécessiterait la remise de leur bien sur le marché sont trop coûteux par rapport à ce qu'ils peuvent espérer en gagner ;
- ils sont moins bien informés sur les aides existantes.

- du **morcellement du parc** et du type de propriétaire : une personne morale et un propriétaire possédant plusieurs logements n'auront pas la même gestion de leur patrimoine que le propriétaire d'un logement. La vacance d'un logement ou même d'un immeuble peut éventuellement représenter peu de choses pour les premiers, c'est moins souvent le cas pour les seconds. Cela est d'autant plus vrai que le revenu patrimonial escompté est important et que la part de ce revenu, dans le revenu total du ménage, est importante.

Ainsi, la vacance de logements dont le propriétaire ne dispose que de modestes ressources peut-elle être interprétée comme une vacance "involontaire". D'un autre côté, les propriétaires disposant d'un patrimoine important ont une gestion de leur bien généralement plus professionnelle que les petits propriétaires et optimisent mieux les délais de vacance entre deux locataires pour réaliser les travaux par exemple.

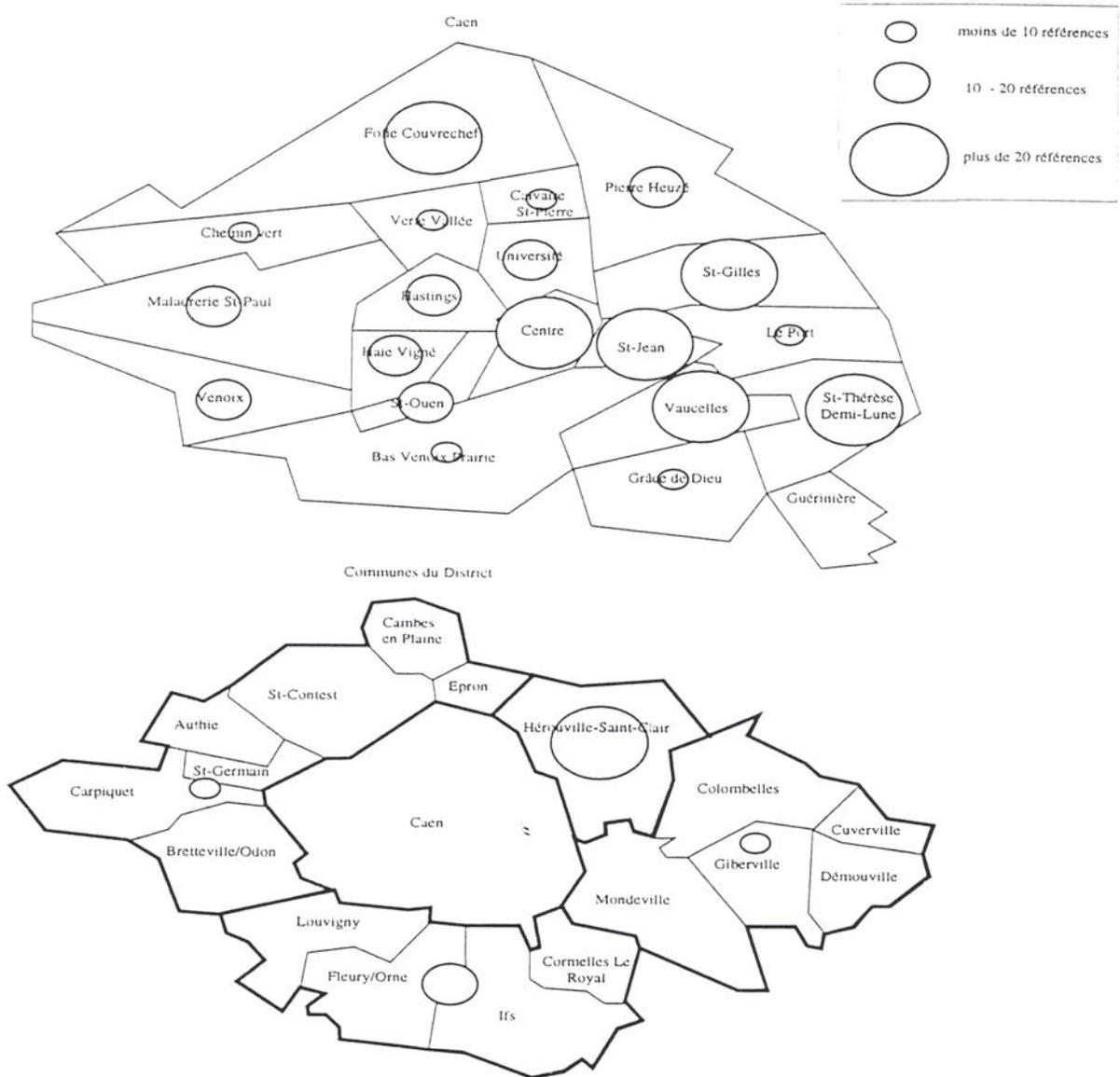
Les particularités du marché locatif de l'agglomération caennaise renforcent le rôle d'un certain nombre de facteurs décrits plus haut.

Le turnover important lié à la demande étudiante, l'éparpillement des biens entre un grand nombre de propriétaires, l'âge du parc et l'insolvabilité d'une partie de la demande sont autant de thèmes que nous développerons plus loin.

II - Structure de l'échantillon

A- Répartition géographique

Note : la répartition de l'échantillon par quartiers de Caen et communes du District figure en annexe.



La commune centre constitue 85 % de l'échantillon.

Trois zones se distinguent :

- Le centre-ville : Centre ancien et Saint-Jean rassemblent quasiment un quart des logements étudiés à Caen.
- La rive droite de l'Orne : Vaucelles et Demi-Lune
- La Folie Couvrechef : les références proviennent d'une seule agence spécialisée dans le logement étudiant.

Dans le District hors Caen, les références sont surtout situées à Hérouville, Iffs et Cormelles-le-Royal.

La représentativité de la répartition géographique de l'échantillon est limitée par deux facteurs :

- Il s'agit de l'activité des agences, représentant en moyenne 45 % des logements loués sur l'agglomération (cf enquête porte-à-porte COLOC 1997 - P 68). Même si les agences sont l'intermédiaire majoritaire sur le marché, leur implantation est relativement faible dans les quartiers du Port et de Sain- Ouen à Caen et dans le District hors Caen, dans sa zone Nord-Ouest (Authie, Carpiquet, Bretteville/Odon, St Contest, St Germain la Blanche Herbe)

- Seuls, les logements vacants trois mois ou plus sont ici comptabilisés.

On ne peut donc pas comparer cette structure à celle de l'offre des agences telle qu'elle a été comptabilisée dans l'enquête agence 1996.

Par ailleurs, une centaine de studios et F1 relevés dans les listes car restés vacants entre juin/juillet et août/septembre n'ont pas été analysés avec les agents, dans la mesure où ils correspondent à un phénomène de vacance saisonnière étudiante bien connu . Ces logements présentaient des caractéristiques similaires (logements étudiants, résidences neuves, vacance due à la sur-offre dans ce secteur).

Composition de l'échantillon par type de logement		
Type de logement	%age des logements traités	%age des logements relevés
F1	31%	46%
F2	36%	26%
F3	21%	15%
F4	8%	5%
F5 et +	4%	3%
Total références	366	466
dont		
Maisons individuelles	1%	
Petits collectifs	31%	
Grands collectifs	67%	

Au niveau national et selon les données du recensement de 1990, les 1 et 2 pièces représentaient 40,9% de l'ensemble des logements vacants (et seulement 23 % du parc) alors que les F5 et plus ne représentent que 13,1 % des vacants (et 26,8 % du parc).

A Caen, le poids des petits logements est plus important puisque les F1 et F2 représentaient 55 % du parc locatif privé au RGP de 1990 et les F5 et plus, 7 %. Malgré cette sur-représentation amplifiée par la construction neuve depuis 1990, le phénomène de vacance "anormale" (supérieure ou égale à trois mois) porte donc, comme ailleurs, plus particulièrement sur les petits logements (les F1/F2 constituent plus de 70 % de l'échantillon relevé).

B - Durée de vacance

Durée de vacance par type					
	Nombre de références relevées	Vacance moyenne en jours	dont toujours vacant	Vacance moyenne en jours	proportion de logements toujours vacants
F1 *	214	143	74	212	35%
F2	133	166	46	229	35%
F3	77	163	31	220	40%
F4	28	185	14	191	50%
F5 et +	14	132	4	191	29%
Total	466	155	169	216	36%

* dont les 100 F1 restés vacants trois mois et non-étudiés

Plus d'un tiers des logements étudiés était toujours vacant à la fin de la période d'enquête. Cette proportion est la même pour les F1, vérifiant le caractère dual de la vacance sur ce segment. En effet, si ces logements n'étaient vacants que pendant l'été, la proportion de F1 toujours vacants devrait être inférieure à la moyenne de l'ensemble de l'échantillon.

A côté de la vacance saisonnière classique pendant les grandes vacances, les logements non loués à la rentrée restent pour une bonne partie vacants tout le reste de l'année.

Durée moyenne de vacance par type et niveau de loyer					
Nombre de jours de vacance	90 - 120	121 - 180	181 - 270	271 - 360	> 360
F1	29	41	33	7	4
Moyenne du loyer principal	1704	1725	1826	1695	1523
F2	62	32	27	7	5
Moyenne du loyer principal	2307	2332	2211	2248	2194
F3	35	27	13	-	2
Moyenne du loyer principal	2784	2800	2937	-	3100
F4	7	9	11	1	-
Moyenne du loyer principal	3164	3311	3175	3000	-
F5 et plus	10	2	2	-	-
Moyenne du loyer principal	4448	4250	4600	-	-
Total réf.	143	111	86	15	11

Globalement, la durée de vacance n'est pas fortement corrélée avec le niveau de loyer proposé. Ainsi, le niveau moyen de loyer augmente-t-il avec la durée de vacance pour les F1 et F2 avant de baisser au dessus de 9 mois de vacance (cf baisse de loyer proposé p 23). Pour les plus grands logements, aucune tendance nette ne se dessine. **En fait, le loyer est une variable fixée a priori par le candidat locataire : à un niveau de budget déterminé, il choisit ce qui lui semble être le meilleur rapport qualité/prix.** Dans ces conditions, on peut penser que l'état du logement est plus important que son loyer.

Répartition des durées de vacance par quartiers et communes

Quartier	3 à 4 mois	4 à 6 mois	plus de 6 mois	Nb. réf.
Centre ancien	42%	30%	27%	33
Saint-Jean	45%	27%	27%	44
Vaucelles	45%	14%	41%	22
Bas-Venoix, Prairie	50%	50%	0%	4
Saint-Ouen	53%	33%	13%	15
La Haie-Vigné	53%	13%	33%	15
Venoix	50%	33%	17%	12
La Maladrerie, Saint-Paul	58%	33%	8%	12
Le Chemin Vert	50%	50%	0%	4
La Verte Vallée	33%	67%	0%	6
Hastings	50%	17%	33%	12
Université	36%	21%	43%	14
Calvaire Saint-Pierre	33%	0%	67%	3
La Pierre Heuzé	18%	71%	12%	17
St-Gilles	42%	17%	42%	24
Le Port	75%	0%	25%	4
Sainte-Thérèse, Demi-Lune	42%	19%	38%	26
La Grâce de Dieu	33%	67%	0%	3
La Folie-Couvrechef	9%	39%	52%	33
TOTAL CAEN	40%	29%	30%	303
zone 1	23%	49%	28%	32
zone 2	80%	0%	20%	5
zone 3	37%	47%	16%	19
zone 4	50%	50%	0%	2
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	33%	44%	22%	58
ENSEMBLE DU DISTRICT	39%	32%	29%	361
dont toujours vacant	8%	65%	76%	

III - Cause de la vacance : Résultats par rubrique

Causes de vacance	%age de citations	Nombre de citations	durée de la vacance en jours
Etat du logement	29%	165	192
Loyer	27%	156	179
Sur-offre étudiante	15%	83	172
Emplacement	14%	82	193
Divers	8%	46	173
Absence d'équipement	7%	38	198
Total	100%	570	

Rappelons que nous recensons ici l'opinion des agents immobiliers sur les causes de la vacance. Une approche globale de la réalité nécessiterait de connaître en outre, l'avis des candidats locataires. Par ailleurs, il s'agit de vacance "anormale" (non frictionnelle) car d'une durée supérieure ou égale à trois mois.

On peut comparer ce classement à celui des raisons d'insatisfaction locative déclarés par les locataires dans l'enquête en porte-à-porte 1997. La hiérarchie des thèmes reste la même, avec cependant chez les locataires une sur-représentation du thème "état du logement" (55 % des citations) et corrélativement, une sous-représentation du thème "emplacement" (environ 5% des citations).

Il est intéressant de noter que les vacances les plus importantes concernent l'état du logement, l'emplacement et l'absence d'équipement (un même logement peut cumuler ces handicaps).

Motifs d'insatisfaction des locataires (1997)

Raisons de l'insatisfaction	%age de citations	Cité en 1ère position
Bruyant	21%	24%
Cher	15%	20%
Humidité	14%	16%
Taille du logement	13%	14%
Disposition des pièces	5%	3%
Mauvais rapport avec le propriétaire et/ou l'agence	5%	6%
Absence d'équipement dans le quartier	2%	2%
Eloignement du lieu de travail	1%	1%
Autre	16%	23%
Total citations	214	131

(Source : Enquête locatif privé COLOC 1997)

Durée moyenne de vacance par cause						
<i>Nombre de jours de vacance</i>	<i>90 - 120</i>	<i>121 - 180</i>	<i>181 - 270</i>	<i>271 - 360</i>	<i>> 360</i>	<i>Durée moyenne</i>
Etat du logement	23%	33%	31%	15%	32%	192
Loyer	34%	23%	25%	27%	28%	179
Sur-offre étudiante	14%	15%	14%	31%	4%	172
Emplacement	15%	13%	16%	12%	16%	193
Divers	7%	11%	8%	8%	4%	173
Absence d'équipement	7%	6%	6%	8%	16%	198
<i>Nombre de citations</i>	<i>192</i>	<i>175</i>	<i>146</i>	<i>26</i>	<i>25</i>	

Le croisement de la durée et de la cause de la vacance ne nous permet pas de conclure à l'existence d'une corrélation entre ces deux éléments. Le loyer trop élevé et l'état du logement restent, peu ou prou, suivant les durées les principales causes de vacance (plus de 50%). Il reste à préciser ce que recouvrent ces deux raisons, ce que nous allons détailler dans les pages suivantes.

Cause de la vacance : décomposition de la rubrique état du logement

Etat du logement	%age de cita- tions	Nombre de cita- tions
Mauvais état des papiers/peintures	24%	72
Inconfort acoustique	21%	62
Exposition du logement	10%	29
Problème d'humidité	9%	28
Mauvais système électrique	9%	28
Mauvaise plomberie	8%	25
Agencement des pièces	8%	25
Taille du logement	4%	13
Chauffage déficient	6%	17
Total	100%	299

Commentaire sur les rubriques :

Les problèmes de bruit ont été divisés en deux catégories : inconfort acoustique, caractéristique structurelle du logement et problème de voisinage (présence d'un bar karaoké par exemple) dans la catégorie divers.

On peut distinguer trois thèmes différents dans la catégorie *état du logement* :

1° - mauvais entretien du logement (papiers peints/peinture, plomberie, système électrique) qui n'est pas lié à l'âge ou à l'emplacement du logement ;

2° - ancienneté du logement (système de chauffage, inconfort acoustique, problème d'humidité) caractéristique du parc de la reconstruction ;

Selon l'importance des travaux à effectuer, on se situe dans la première ou la deuxième catégorie. Dans un contexte de sur-offre de petits logements, les locataires sont de moins en moins souvent enclins à effectuer des travaux contre remise de loyer lors de l'entrée dans le logement. Ce constat des agents immobiliers est particulièrement vrai dans le cas des étudiants, le loyer résiduel après aide au logement variant peu entre un logement neuf et un logement ancien.

3° - conception du logement (taille, agencement des pièces, exposition). On peut noter que les critères "taille" et "agencement des pièces" du logement reviennent le plus souvent pour des constructions neuves ou récentes (intégralité de la rubrique état du logement pour le quartier de la Verte Vallée).

Cause de la vacance : décomposition de la rubrique "loyer"

Loyer	%age de citations	Nombre de citations
Trop cher par rapport au marché	32%	67
Concurrence avec les logements neufs	32%	67
Provisions pour charges trop importantes	20%	43
Mauvais rapport qualité/prix	17%	35
Total	100%	212

Répartition par quartier et commune

Quartier	Trop cher par rapport au marché	%age de l'échantillon	Concurrence avec les logements neufs	%age de l'échantillon	Provision pour charges trop importante	%age de l'échantillon	Mauvais rapport qualité/prix	%age de l'échantillon	Total réf
Centre ancien	10	37%	10	37%	3	11%	4	15%	27
Saint-Jean	10	30%	11	33%	6	18%	6	18%	33
Vaucelles	2	13%	5	31%	6	38%	3	19%	16
Bas-Venoix, Prairie	2	67%	1	33%	0	-	0	-	3
Saint-Ouen	4	29%	4	29%	5	36%	1	7%	14
La Haie-Vigné	3	30%	4	40%	2	20%	1	10%	10
Venoix	6	60%	2	20%	2	20%	0	-	10
La Maladrerie, Saint-Paul	2	50%	2	50%	0	-	0	-	4
Le Chemin Vert	0	-	1	50%	1	50%	0	-	2
La Verte Vallée	3	43%	3	43%	1	14%	0	-	7
Hastings	1	20%	2	40%	2	40%	0	-	5
Université	3	27%	4	36%	1	9%	3	27%	11
Calvaire Saint-Pierre	0	-	1	100%	0	-	0	-	1
La Pierre Heuzé	4	50%	1	13%	2	25%	1	13%	8
St-Gilles	4	33%	2	17%	4	33%	2	17%	12
Le Port	0	-	0	-	1	33%	2	67%	3
Sainte-Thérèse, Demi-Lune	2	40%	0	-	0	-	3	60%	5
La Grâce de Dieu	2	100%	0	-	0	-	0	-	2
La Folie-Couvrechef	0	-	2	100%	0	-	0	-	2
TOTAL CAEN	58	33%	55	31%	36	21%	26	15%	175
zone 1	5	20%	8	32%	6	24%	6	24%	25
zone 2	0	-	1	100%	0	-	0	-	1
zone 3	4	36%	3	27%	1	9%	3	27%	11
zone 4	0	-	0	-	0	-	0	-	0
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	9	24%	12	32%	7	19%	9	24%	37
ENSEMBLE DU DISTRICT	67	32%	67	32%	43	20%	35	17%	212

Commentaire sur les rubriques :

- provisions pour charges trop importantes : l'importance est ici relative au loyer principal et relativement subjective dans la mesure où, la provision est fixée par rapport à des frais réels. Cependant, des provisions très importantes peuvent traduire un mauvais système de chauffage collectif, un standing que le candidat locataire peut trouver trop dispendieux.

- trop cher par rapport au marché : il s'agit de logements en bon état mais à des loyers élevés.

- mauvais rapport qualité/prix : le loyer n'est pas forcément élevé, mais dans ce cas, le logement est en mauvais état.

- concurrence avec les logements neufs : ce critère est lié à l'existence dans le même quartier de logements d'époque de construction et de standing différents.

En deuxième position derrière l'état du logement, la cause "loyer" est certainement la plus subjective parmi les réponses fournies par les agents immobiliers : même si en dernier ressort, c'est le propriétaire qui fixe le loyer proposé, il n'est pas agréable pour une agence de constater que les loyers qu'elle propose sont trop élevés. La cherté du loyer est souvent invoquée en cas d'antagonisme entre l'agent, dont le but est de louer le logement et le propriétaire, qui cherche à maximiser le loyer perçu, quitte à attendre quelques mois.

Dans ces conditions, on peut noter que la vacance due à un niveau de loyer trop important n'intervient que dans un peu moins d'un tiers des cas. Nous nous consacrerons plus particulièrement au rapport entre le niveau de loyer et la vacance dans la partie suivante.

Cause de la vacance : décomposition de la rubrique "sur-offre étudiante"

Sur-offre étudiante	%age de citations	Nombre de citations
Vacance étudiante	86%	71
Eloignement de l'université	14%	12
Total	100%	83

- vacance étudiante : il s'agit de F1 et studios restés vacants trois mois entre mai/juin et août/septembre. Plus de la moitié est située à La Folie Couvrechef, le reste se répartissant entre le Centre Ancien, Saint Gilles et le quartier Saint Jean.

- éloignement de l'université : ces logements sont situés à la Demi-Lune, à Fleury/Orne, Ifs et Saint-Germain-la-Blanche-Herbe.

Cause de la vacance : décomposition de la rubrique "emplacement"

Emplacement	%age de citations	Nombre de citations
Réputation du quartier	62%	50
Absence de commerce	26%	21
Absence d'équipement collectif	10%	8
Mauvaise desserte de bus	2%	2
Total	100%	81

- réputation du quartier : trois zones concentrent plus de 90 % des références : Hérouville-Saint-Clair et à Caen, les quartier Vaucelles et Demi-Lune. Par ailleurs, dans le Centre Ancien, la rue Saint-Pierre est parfois jugée trop "vivante" par certains.

- absence de commerce : ces logements sont situés dans les quartiers de Caen extérieurs à l'hyper-centre et dans les communes du District hors Caen.

Le nombre de citations pour les autres rubriques n'est pas significatif.

- Pas d'ascenseur : ce critère intervient évidemment dans le cas de logements situés dans les derniers étages de collectifs.

- Pas de parking : il s'agit de l'absence de possibilité de se garer en général (parking privatif ou garage, possibilité de se garer gratuitement à proximité du logement).

L'absence d'ascenseur est citée dans plus de 80 % des cas dans des petits collectifs (4 ou 5 étages) des quartiers Saint-Jean, Centre Ancien et Demi-Lune.

L'absence de parking concerne quasi-exclusivement des logements situés dans les quartiers du Centre Ancien, d'Hastings et de Saint-Jean.

Cause de la vacance : décomposition de la rubrique "absence d'équipement"

Absence d'équipement	%age de citations	Nombre de citations
Pas d'ascenseur	51%	26
Pas de parking	49%	25
Total	100%	51

Cause de la vacance : décomposition de la rubrique "divers"

Divers	%age de citations	Nombre de citations
Logement situé au rez-de-chaussée	74%	34
Problèmes de voisinage	26%	12
Total	100%	46

- Logement situé au rez-de-chaussée : la réticence du locataire correspond dans ce cas, soit à un sentiment d'insécurité, soit au bruit provoqué par un axe de circulation. Il n'y évidemment pas de corrélation géographique avec ce critère.

- Problèmes de voisinage : il s'agit d'un critère inhérent à la situation du logement et non au voisinage des locataires. C'est pourquoi, le nombre de citations est particulièrement faible.

Répartition des causes de vacance par quartier et commune

Quartier	Etat du logement	Loyer	Sur-offre étudiante	Emplacement	Divers	Equipement	Total rubriques citées
Centre ancien	28%	33%	9%	9%	9%	14%	58
Saint-Jean	39%	31%	4%	6%	1%	18%	67
Vaucelles	28%	25%	0%	30%	10%	8%	40
Bas-Venoix, Prairie	33%	50%	0%	0%	17%	0%	6
Saint-Ouen	28%	44%	17%	11%	0%	0%	18
La Haie-Vigné	43%	35%	13%	4%	4%	0%	23
Venoix	16%	42%	21%	0%	11%	11%	19
La Maladrerie, Saint-Paul	36%	29%	7%	14%	14%	0%	14
Le Chemin Vert	0%	20%	20%	40%	20%	0%	5
La Verte Vallée	36%	45%	0%	18%	0%	0%	11
Hastings	30%	22%	9%	9%	17%	13%	23
Université	31%	38%	15%	4%	8%	4%	26
Calvaire Saint-Pierre	25%	25%	0%	50%	0%	0%	4
La Pierre Heuzé	37%	17%	3%	7%	37%	0%	30
St-Gilles	23%	29%	26%	9%	9%	6%	35
Le Port	33%	33%	0%	33%	0%	0%	6
Sainte-Thérèse, Demi-Lune	34%	11%	7%	30%	11%	7%	44
La Grâce de Dieu	20%	40%	0%	20%	0%	20%	5
La Folie-Couvrechef	0%	6%	94%	0%	0%	0%	34
TOTAL CAEN	29%	28%	15%	12%	9%	7%	468
zone 1	28%	31%	5%	31%	5%	0%	58
zone 2	40%	20%	0%	40%	0%	0%	5
zone 3	19%	31%	19%	19%	4%	8%	26
zone 4	0%	0%	100%	0%	0%	0%	3
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	25%	29%	12%	27%	4%	2%	92
ENSEMBLE DU DISTRICT	28%	28%	15%	14%	8%	7%	560

Derrière la diversité des raisons de vacance, deux caractéristiques du logement semblent déterminantes : **l'état du logement et sa situation par rapport au marché étudiant.**

Tout comme les motivations des locataires dans leurs choix, les raisons de vacance fournies par les agents immobiliers comportent une part de subjectivité. Cependant, la première partie du bordereau nous permet de connaître un certain nombre de caractéristiques de cette offre de logements. Quelles sont-elles, comparées à l'ensemble des logements effectivement loués ?

IV - Loyers proposés

Note : Il s'agit des loyers hors charges, avant baisses éventuelles survenues pendant la vacance du bien.

Les loyers proposés par les agences peuvent être comparés aux loyers pratiqués sur le marché (enquête COLOC auprès des locataires, en porte-à-porte).

Loyer moyen principal par type de logement								
	Enquête agences (vacance) 1997					Enquête locataires 1997		
	Nombre de références	Loyer moyen en francs	Moyenne des provisions pour charges	Surface moyenne	Moyenne du loyer au m2 (F/m2)	Moyenne loyers au m2 : enquête COLOC 1997	Surfaces moyennes: enquête COLOC 1997	Ecart aux loyers pratiqués enquête COLOC 1997
F1	114	1740	206	24,23	75,70	62,55	29,24	21,0%
F2	133	2286	314	42,50	55,79	46,17	48,05	20,8%
F3	77	2824	616	65,62	43,91	36,87	68,00	19,1%
F4	28	3210	712	79,32	40,48	(1)	-	-
F5 et +	14	4441	632	102,58	42,50	-	-	-
Total	366	2382	387	47	57,80			

(1) les données de cette enquête ne distinguent pas les F4 des F5 et +

L'écart entre les loyers des logements restés vacants trois mois ou plus et les loyers des logements loués observés en 1997 atteint 20 % (22 % avec les seuls logements loués en 1997).

Il provient pour une part des surfaces moyennes : **les logements vacants plus de trois mois sont plus petits en moyenne que les logements loués.** On peut cependant remarquer que ce critère (taille du logement) intervient rarement comme cause de vacance (1,6 % des citations) alors qu'il représentait 12,3 % des motifs d'insatisfaction des locataires enquêtés en 1997 par le COLOC. Il n'intervient pas comme cause annoncée par les agents, mais rapporté au prix, il doit être un élément important de décision du candidat locataire.

Comparatif avec les loyers proposés en agence en 1996				
	Enquête agences 1996		Enquête vacance 1997	
	Nombre de références (enquête agence 1996)	Loyer moyen en francs (enquête agence 1996)	Nombre de références	Loyer moyen en francs
F1	1873	1772	114	1740
F2	864	2376	133	2286
F3	331	2820	77	2824
F4	184	3226	28	3210
F5 et +	62	4161	14	4441
Total	3314	2159	366	2123

Les loyers des logements restés vacants plus de trois mois ne sont pas plus chers (même avant baisse éventuelle pendant la période de vacance) que le reste de l'offre des agences telle que le COLOC l'a recensé en 1996. Ils sont même significativement moins chers pour les F2, surtout si l'on considère que les loyers de comparaison datent de 1996.

Baisse de loyer proposé pendant la période de vacance

	Nombre de baisses	Proportion dans l'échantillon	durée moyenne de vacance (en jours)	durée moyenne de vacance sur l'ensemble de la base (en jours)	baisse de loyer en %
F1	33	29%	177	189	11%
F2	34	26%	215	166	8%
F3	26	34%	174	163	8%
F4	12	43%	198	185	8%
F5 et +	5	36%	175	132	7%
Total	110	31%	190	173	9%

Loyer moyen principal des logements "trop chers par rapport au marché"

	Nombre de références	Loyer moyen en francs	Moyenne des provisions pour charges	Surface moyenne	Moyenne du loyer au m2	Moyenne loyers au m2: enquête COLOC 1997	Écart aux loyers pratiqués enquête COLOC 1997
F1	6	2033	243	25,5	83,20	62,55	33%
F2	30	2480	288	42,7	58,93	46,17	28%
F3	20	3199	648	68,1	48,71	36,87	32%
F4	6	3442	808	80,5	42,76	-	-
F5 et +	5	5362	533	113,5	49,14	-	-
Total	67	2956	456	57,40	56,11		

Les logements jugés trop chers par les agents présentent des loyers supérieurs de 12 % pour les F1 et F3 et de 7 % pour les F2 à l'ensemble de l'offre enquêtée, à surface équivalente.

Dans l'ensemble, les loyers des logements jugés trop chers sont supérieurs de 30 % à ceux pratiqués sur le marché et relevés lors de l'enquête en porte-à-porte COLOC 1997.

Loyer	%age de cita- tions	Durée moyenne de vacance	
Trop cher par rapport au marché	32%	177	
Concurrence avec les logements neufs	32%	162	
Provisions pour charges trop importantes	20%	178	
Mauvais rapport qualité/prix	17%	258	Durée de vacance ensemble de l'enquête
Total	100%		173

Les logements jugés trop chers par les agents ne présentent pas des durées de vacance significativement supérieures à la moyenne. On retrouve ici l'idée que le candidat locataire maximise la qualité du logement dans son choix à budget fixe. Ainsi, les logements qualifiés de mauvais rapport qualité/prix présentent des durées supérieures à 8 mois.

V - L'état du parc

Epoque de construction des logements vacants par quartiers et communes

Quartier	Avant 1945	1945 - 64	65 - 74	75 - 84	Récent ou neuf	Nombre de références
Centre ancien	52%	26%	13%	9%	-	23
Saint-Jean	-	97%	-	-	3%	37
Vaucelles	14%	36%	50%	-	-	14
Bas-Venoix, Prairie	-	-	-	-	100%	3
Saint-Ouen	9%	27%	18%	27%	18%	11
La Haie-Vigné	27%	9%	27%	9%	27%	11
Venoix	-	10%	20%	20%	50%	10
La Maladrerie, Saint-Paul	-	14%	43%	14%	29%	7
Le Chemin Vert	-	-	50%	50%	-	2
La Verte Vallée	-	-	20%	20%	60%	5
Hastings	33%	11%	33%	11%	11%	9
Université	-	20%	20%	20%	40%	5
Calvaire Saint-Pierre	-	-	75%	-	25%	4
La Pierre Heuzé	-	-	21%	-	79%	14
St-Gilles	-	26%	21%	16%	37%	19
Le Port	-	-	-	100%	-	1
Sainte-Thérèse, Demi-Lune	-	53%	37%	-	11%	19
La Grâce de Dieu	-	50%	50%	-	-	2
La Folie-Couvrechef	-	-	-	-	100%	33
TOTAL CAEN	9%	31%	19%	7%	33%	229
zone 1	-	4%	86%	-	11%	28
zone 2	-	-	-	-	100%	1
zone 3	11%	11%	44%	11%	22%	9
zone 4	-	-	-	-	-	0
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	3%	5%	74%	3%	16%	38
ENSEMBLE DU DISTRICT	8%	27%	27%	7%	31%	267

A Caen, un tiers des logements de l'échantillon sont récents ou neufs et un tiers date de la reconstruction. Dans le District hors Caen, quasiment les trois quarts des logements de l'échantillon datent de la période (1965 - 1974).

Ces chiffres sont toutefois à prendre avec précaution car la période de construction n'est connue que pour trois logements sur quatre dans l'échantillon. Trois périodes de construction ont été clairement identifiées par les agents immobiliers : il s'agit de la période avant-guerre, de la reconstruction et des logements neufs ou récents construits après 1984. On peut penser que les références manquantes concernent surtout la période 65 -74 dont la pondération est par conséquent sous-évaluée.

Epoque de construction et cause de vacance

Quartier	Avant 1945	1945 - 64	65 - 74	75 - 84	Récent ou neuf
Etat du logement	28%	32%	30%	19%	18%
Loyer	28%	30%	29%	52%	18%
Sur-offre étudiante	8%	4%	1%	0%	46%
Emplacement	8%	13%	27%	19%	1%
Divers	11%	6%	8%	11%	16%
Absence d'équipement	17%	15%	5%	0%	1%
Nombre de citations	36	142	143	27	103

Les causes de vacance sont directement liées à l'époque de construction du logement dans le cas de l'état du logement, du loyer et la sur-offre étudiante.

L'état du logement concerne 30 % des références par époque de construction avant 1975 et 18 % après cette période. Le critère loyer prédomine dans la période 1975 - 1984 où la concurrence avec les logements neufs est particulièrement sensible. La sur-offre étudiante est localisée dans les logements neufs ou récents.

Les causes de vacance sont indirectement liées à l'époque de construction pour l'absence d'équipement et l'emplacement. En effet, ces causes sont géographiquement localisées dans des quartiers d'époque de construction homogène.

Ainsi, l'absence d'équipement (parking et ascenseur) est surtout invoquée dans le Centre Ancien et dans le quartier Saint-Jean. L'emplacement concerne surtout les quartiers Vaucelles, de la Demi-Lune et la commune d'Hérouville-Saint-Clair (1965-1984).

Epoque de construction et état du logement

Quartier	Avant 1945	1945 - 64	65 - 74	75 - 84	Récent ou neuf
Mauvais état des papiers/peintures	21%	21%	30%	44%	5%
Inconfort acoustique	17%	23%	32%	11%	9%
Exposition du logement	13%	7%	6%	11%	45%
Problème d'humidité	17%	10%	8%	0%	0%
Mauvais système électrique	8%	10%	10%	0%	0%
Mauvaise plomberie	8%	8%	10%	0%	0%
Agencement des pièces	8%	8%	3%	22%	32%
Taille du logement	4%	4%	0%	0%	9%
Chauffage déficient	4%	10%	1%	11%	0%
<i>Nombre de citations</i>	24	105	71	9	22

Le détail de la rubrique "état du logement" par époque nous apprend que :

- les logements d'avant-guerre, de la reconstruction mais aussi de la période 1965-1974 présentent les mêmes problèmes de vétusté (humidité, inconfort acoustique, système électrique et plomberie déficients). On peut noter qu'il n'y a pas de grande différence, à part un poids accru de l'inconfort acoustique, entre les logements de la reconstruction et ceux de la période 1965-74.

- les logements de la période 1975-1984 souffrent plus particulièrement de problèmes d'entretien (papier/peinture)

- les logements neufs ou récents présentent de problèmes de conception (taille, exposition du logement, agencement des pièces).

Trois enseignements se dégagent de cette première exploitation des données :

1° - La vacance d'une durée supérieure ou égale à trois mois porte plus particulièrement sur les petits logements (les F1/F2 constituent plus de 70 % de l'échantillon relevé). **Elle s'explique par la polarisation d'une grande partie de l'activité des promoteurs et des agences immobilières de l'agglomération sur le logement étudiant.**

Ainsi, **la sur-offre de logements étudiants** se traduit par une double vacance :

- **saisonnaire** de mai/juin à octobre/novembre, les étudiants rendant leur logement pour les vacances,

- **structurelle** : une grande partie de ce qui n'a pas été loué à la rentrée scolaire reste vacant toute l'année. Il s'agit essentiellement soit de logements neufs excédentaires (Folie Couvrechef) ou de logements vétustes datant de la reconstruction ou d'avant-guerre.

2° - Le loyer n'est pas le critère majoritairement cité par les agents immobiliers comme cause de la vacance. En fait, le loyer est une variable fixée a priori par le candidat locataire : à un niveau de budget déterminé, il choisit ce qui lui semble être le meilleur rapport qualité/prix. Dans ces conditions, **l'état du logement** et dans une moindre mesure sa taille restent les causes principales de vacance de longue durée. Le parc caennais apparaît particulièrement dichotomique sur ce point puisque l'essentiel de la vacance pour vétusté est concentrée dans les quartiers de la reconstruction.

3° - Le grand **fractionnement du parc** entre de nombreux petits propriétaires reste une singularité du marché caennais. Un certain nombre d'entre eux n'ont pas, aujourd'hui, les moyens financiers pour effectuer les travaux de **rénovation** nécessaires d'un certain nombre de **logements vétustes**. Ceux-ci, sous l'effet de la **concurrence des logements neufs** ou récents, sont appelés à rester vacants pour une longue période.

Annexe I

Répartition par quartiers et communes de l'échantillon

Quartier	F1	F2	F3	F4	F5 et +	Nombre de références
Centre ancien	24%	48%	15%	12%	0%	33
Saint-Jean	25%	34%	25%	11%	5%	44
Vaucelles	14%	32%	41%	9%	5%	22
Bas-Venoix, Prairie	25%	75%	0%	0%	0%	4
Saint-Ouen	20%	33%	27%	13%	7%	15
La Haie-Vigné	27%	47%	20%	0%	7%	15
Venoix	25%	19%	19%	19%	19%	16
La Maladrerie, Saint-Paul	25%	42%	17%	8%	8%	12
Le Chemin Vert	50%	25%	25%	0%	0%	4
La Verte Vallée	0%	67%	33%	0%	0%	6
Hastings	33%	42%	8%	17%	0%	12
Université	57%	21%	7%	7%	7%	14
Calvaire Saint-Pierre	100%	0%	0%	0%	0%	3
La Pierre Heuzé	65%	12%	12%	12%	0%	17
St-Gilles	33%	33%	25%	4%	4%	24
Le Port	25%	50%	25%	0%	0%	4
Sainte-Thérèse, Demi-Lune	35%	46%	15%	0%	4%	26
La Grâce de Dieu	0%	33%	67%	0%	0%	3
La Folie-Couvrechef	64%	36%	0%	0%	0%	33
TOTAL CAEN	34%	36%	19%	7%	4%	307
zone 1	0%	38%	47%	13%	3%	32
zone 2	40%	40%	20%	0%	0%	5
zone 3	26%	42%	21%	5%	5%	19
zone 4	100%	0%	0%	0%	0%	2
TOTAL DISTRICT SAUF CAEN	16%	38%	34%	9%	3%	58
ENSEMBLE DU DISTRICT	31%	36%	21%	8%	4%	365