

MESURER LA VACANCE POUR ÉVALUER LES TENSIONS SUR LES MARCHÉS DU LOGEMENT

Annelise ROBERT, Claire PLATEAU

Connaître les tensions sur les marchés immobiliers est un élément important pour mettre en œuvre la politique du logement. La vacance est un des indicateurs de l'adéquation de l'offre de logements à la demande, mais est délicate à mesurer.

On dispose de plusieurs sources d'information sur la vacance, notamment le recensement de la population et les enquêtes nationales logement conduites auprès des ménages. Les fichiers des abonnements basse tension EDF sont également une source d'information précieuse pour assurer un suivi conjoncturel et localisé de la vacance. Cette source fournit des évolutions globalement semblables à celles du recensement ou à celles des enquêtes nationales logement.

L'analyse des fichiers EDF, qui permet un suivi trimestriel, montre qu'après avoir atteint un point bas à la mi-2003, la vacance augmente, signe d'une détente sur les marchés du logement, en particulier dans les villes moyennes, grâce au dynamisme de la construction neuve. Par contre, la vacance reste toujours faible dans les plus grandes unités urbaines.

La vacance, un indicateur de tension sur le marché du logement

L'adéquation de l'offre à la demande de logements n'est pas mesurable simplement. Un des indicateurs pour suivre les ajustements entre offre et demande est la mesure de la vacance dans le parc de logements ainsi que son évolution. L'interprétation de cette mesure est toutefois délicate.

À un moment où les difficultés pour se loger concernent un grand nombre de ménages, la vacance des logements est souvent présentée comme signe d'inefficacité et de pertes économiques.

Pourtant, un minimum de vacance est incompressible pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels, et l'entretien du parc de logements. Cette vacance frictionnelle correspond au temps nécessaire pour la relocation ou la revente du logement. Bien que ce délai dépende aussi des exigences des vendeurs et des bailleurs, cette vacance ne peut descendre en dessous d'un certain seuil quand bien même la demande serait forte. Elle est nécessaire au fonctionnement du marché du logement. La vacance est plus forte là où le marché du logement est actif. Elle concerne davantage les villes que les campagnes, les villes centres que les périphéries, plus souvent habitées par des locataires dont la durée d'occupation moyenne du logement est plus courte que celle des propriétaires.

À côté de cette vacance frictionnelle, existe une vacance structurelle qui se caractérise par une durée plus longue (*encadrés 1 et 4*). Elle concerne les logements proposés à la location ou à la vente mais hors marché, de fait, car inadaptés à la demande : logements inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers défavorisés stigmatisés. Elle concerne aussi des logements qui ne sont plus proposés à la location ou à la vente car en travaux de rénovation ou dans une situation d'attente : réservation de logements pour soi ou un proche, indivision, succession, propriétaire en maison de retraite, rétention spéculative ou pour transmettre à ses héritiers. La vacance structurelle peut correspondre aussi à la disparition anticipée d'un logement avant sa destruction.

LOGEMENT

Enfin, peut exister une vacance correspondant à un désintérêt économique : propriétaires à hauts revenus ou 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). Cette dernière vacance de « désintérêt économique » est assez limitée.

Selon l'enquête logement 2002, 23 % des ménages ayant un logement inoccupé n'en donnent aucune raison. Un tiers évoque le temps nécessaire pour faire des travaux. Plus souvent dans les pôles urbains que dans les espaces à dominante rurale, l'inoccupation passagère entre deux occupants est évoquée (30 % contre 15 %). Par contre, l'inoccupation est plus souvent expliquée par les difficultés à réunir le budget nécessaire pour faire des travaux dans les milieux ruraux qu'en ville (29 % contre 20 %). C'est sans doute aussi la raison pour laquelle la probabilité d'avoir un logement vacant est plus élevée pour les ménages les moins aisés (des deux premiers déciles de revenu) que pour les plus aisés (ceux des deux déciles supérieures) (20 % contre 6 %) (*tableau 1*).

Tableau 1 - Raisons d'avoir un logement vacant

	<i>en %</i>		
	Pôle urbain	Espace à dominante rurale	France métropolitaine
Inoccupation passagère entre deux habitants	30,4	14,6	22,2
Difficulté à rassembler le budget pour rénover ou remettre en état le logement	19,6	29,2	24
Temps nécessaire pour faire les travaux	33,8	32,2	33,8
Problème de partage ou d'indécision familiale	6,5	10,5	8,6
Difficulté à vendre le logement	19,6	12,6	14,6
Difficulté à le louer	8,5	12,3	10,5
Aucune de ces difficultés	22	23,4	23,2

Remarque : les ménages peuvent donner deux raisons différentes

Source : Insee - Enquête logement 2002

La vacance dans une zone est l'ensemble de tous les types de vacance cités ci-dessus. Comparer le niveau absolu de la vacance de deux zones est donc complexe et il est difficile d'en tirer des conclusions sans avoir une connaissance pointue des marchés locaux de l'habitat de ces zones.

Par contre, l'évolution conjoncturelle de la vacance des logements d'une zone est plus facile à interpréter comme indicateur de l'évolution de la tension du marché du logement de la zone. Son analyse doit être faite en examinant simultanément l'évolution du taux de rotation du parc de logements, qui est un indicateur de l'évolution de la vacance frictionnelle, et l'évolution des délais d'écoulement des stocks de logements vacants. Une hausse de la vacance de logements signifie que le marché devient moins tendu. Comme pour le chômage sur le marché du travail, cette évolution peut être due à une offre supplémentaire de logements (ou d'emplois), ou à une baisse de la demande de logements (ou d'emplois quand la population active diminue).

Mesurer la vacance est difficile

La fiabilité d'une enquête sur les logements repose en grande partie sur la qualité des réponses des ménages occupants, interrogés. Or, par définition, un logement vacant est un logement non occupé, disponible pour la vente ou la location, en attente d'occupation ou encore gardé volontairement vacant. Il ne pourra donc pas y avoir de rencontre entre l'enquêteur et l'occupant. Mais ne pas pouvoir rencontrer le ménage occupant, ne signifie pas nécessairement que le logement est vacant. L'occupant peut tout simplement être absent au moment du passage de l'enquêteur. Il peut s'agir d'une résidence secondaire ou d'un logement occasionnel, c'est-à-dire qui n'est occupé qu'une partie de l'année. Face à une porte fermée, l'enquêteur ne pourra avoir des informations sur le logement que par le gardien ou les voisins. Et c'est sur leurs dires qu'il classera le logement dans la catégorie des vacants.

LOGEMENT

Autrement dit, sous produit de l'étude des logements occupés, les statistiques sur le nombre de logements vacants et sur leurs caractéristiques à partir des recensements de la population ou des enquêtes nationales logement sont assez peu précises (*encadré 4*).

Une autre manière de cerner ces logements vacants est d'utiliser les fichiers administratifs. Mais là encore ces fichiers n'ont été créés que pour gérer des logements occupés, le logement vacant n'apparaissant que comme un sous produit, entaché de toutes les erreurs de mesure. Le fichier Filocom de la direction générale des impôts utilise la taxe d'habitation des logements occupés. Le fichier « EDF » sert à gérer les abonnements à EDF.

Toutes ces raisons montrent la difficulté de la mesure du nombre de logements vacants et expliquent les écarts entre les différentes sources (*tableau 2*).

Tableau 2 - Les différentes estimations de la vacance

	Parc de logements (en milliers)	Logements vacants (en milliers)	Taux de vacance (en %)
Recensement 2004	30 236	1 846	6,1
ENL 2002	29 495	2 008	6,8
Filocom 2003	30 731	2 574	8,4
EDF 1 ^{er} trim 2004	30 414	2 273	7,5

Sources : Insee, Direction générale des impôts, EDF

Le fichier Filocom et le fichier EDF donnent des estimations nettement supérieures du parc vacant. Cet écart peut provenir du fait que des logements détruits, ne sont pas radiés de ces fichiers. Une enquête effectuée en 1986 auprès des centres de collecte EDF a montré un quart de « fausse vacance » (logements détruits de fait) parmi les logements de plus de trois ans. En ne retenant que les trois quarts des logements vacants depuis plus de trois ans, le taux de vacance avec les fichiers EDF est alors très proche en niveau de celui du recensement (6,3 %) et présente des évolutions assez similaires sur 1990-1999 (*encadré 4*).

L'écart de la source Filocom avec l'enquête logement ou le recensement tient au mode de dénombrement, le nombre de logements vacants résultant d'un solde et non d'un comptage direct. À la différence de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt foncier, la taxe d'habitation dont est issu le fichier Filocom, n'est pas un impôt déclaratif. Il revient aux services des impôts d'identifier par les moyens à leur disposition, l'occupant au 1^{er} janvier. Ces moyens ne permettent pas toujours de repérer certains logements occupés qui sont alors classés vacants par erreur.

Les fichiers EDF sont un outil de suivi conjuncturel de la vacance

Le fichier trimestriel des quittances des abonnés EDF à tarification « usage domestique » permet de connaître, chaque trimestre, le nombre de branchements actifs, le nombre de branchements non activés, de réabonnements, de raccordements de logements neufs au réseau et d'abandons.

À partir de ces informations, peut être estimé chaque trimestre **le parc de logements vacants**, comme le nombre de branchements non activés. Cet indicateur correspond aux branchements dont l'abonnement a été résilié et qui n'ont pas encore été remis en service et aux branchements de logements neufs qui ne sont pas encore activés (logements neufs encore inoccupés).

Les fichiers EDF permettent de calculer aussi **un taux de rotation**, comme le rapport entre le nombre de réabonnements rapporté au parc total de logements.

LOGEMENT

Cet indicateur témoigne de l'activité du marché du logement. Il est élevé là où la durée d'occupation des logements est courte, en particulier dans les villes, là où le parc locatif est important.

Chaque trimestre peut être calculé aussi **le délai d'écoulement des stocks**, c'est-à-dire le temps qu'il serait nécessaire en mois pour écouler tout le stock de logements vacants compte tenu de la vitesse des réabonnements.

Enfin, **le dynamisme de la construction** dans une zone peut être apprécié comme la croissance du parc actif par les branchements de logements neufs.

Les **abandons**, c'est-à-dire le nombre de compteurs supprimés, est un indicateur des sorties du parc et des destructions.

Le fichier EDF, qui permet de calculer chaque trimestre ces différents indicateurs, est le seul fichier national¹ qui permet de faire un suivi conjoncturel des tensions sur les marchés locaux de l'habitat (*encadré 3*). Ces estimateurs comportent toutefois des biais. Le premier, assez peu important, vient des caves et des garages individuels pourvus d'un branchement autonome qui reçoivent des compteurs domestiques et qui sont comptés avec les logements sans qu'il soit possible de les distinguer. Le second, plus important et plus gênant vient des logements comptés vacants, alors qu'ils ont en fait été démolis depuis, mais n'ont pas été radiés du fichier EDF. Cette difficulté peut être contournée en ne s'intéressant qu'aux logements vacants depuis moins de trois ans, considérant que les autres sont hors marché et impactent peu les analyses conjoncturelles.

Des précautions devront également être prises pour étudier les résultats sur des zonages assez fins dans la mesure où EDF n'a pas le monopole de la distribution d'électricité sur l'ensemble du territoire, en particulier pas en Alsace, dans les Deux-Sèvres ou la Vienne et dans la commune de Grenoble. Les communes concernées ne pourront donc pas être analysées.

Dans la suite de cette note, seront examinés ces différents indicateurs selon différents zonages du territoire (unités urbaines, aires urbaines, pôles urbains, régions, grandes villes, zonage des aides dites « de Robien ») pour analyser dans quelle mesure la construction neuve permet de résorber les tensions sur le marché du logement.

Dans le parc social, on peut approcher la vacance en interrogeant directement les bailleurs. On obtient ainsi une autre mesure de la vacance correspondant à une définition plus restreinte (*encadré 5*).

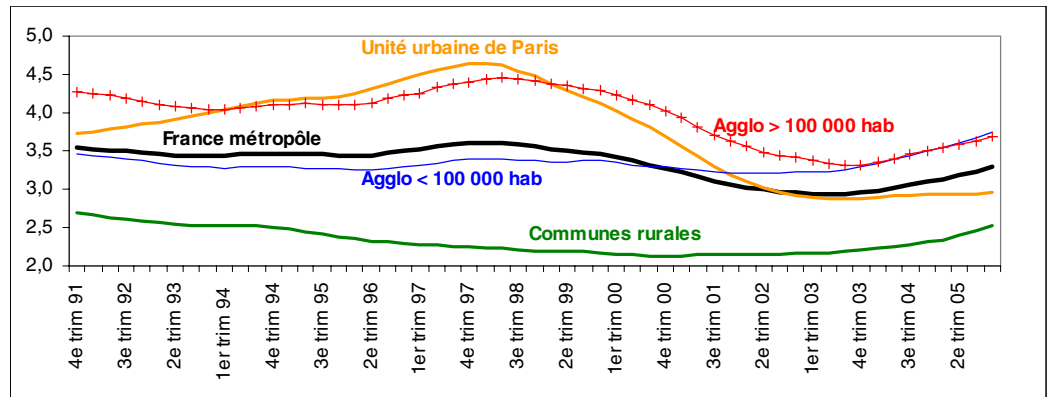
Des évolutions globalement semblables entre sources d'information

Entre 1990 et 1998, selon les fichiers EDF, la vacance de moins de trois ans augmente dans les grandes unités urbaines et surtout à Paris, puis diminue ensuite. Elle reste en revanche quasi stable dans les petites unités urbaines et diminue même dans les communes rurales (*graphiques 1 et 2*). Ces évolutions sont conformes aux résultats des recensements et des enquêtes logement. Elles s'expliquent sans doute par les conséquences de l'éclatement de la bulle immobilière des années 90 et par la baisse des prix qui s'en est suivie dans les grandes agglomérations. Elle a pu conduire certains propriétaires à une rétention spéculative.

¹ Les communes peuvent disposer aussi du fichier des abonnements d'eau qui peut fournir, au niveau local, des informations similaires.

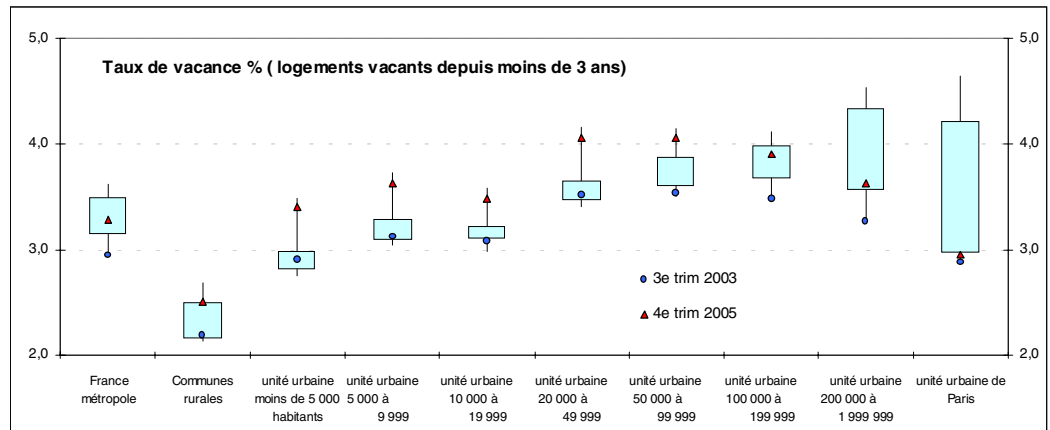
LOGEMENT

Graphique 1 - Les évolutions de la vacance de moins de trois ans par tranche d'unité urbaine



Source : fichiers EDF

Graphique 2 - Relâchement sensible des tensions dans les petites unités urbaines



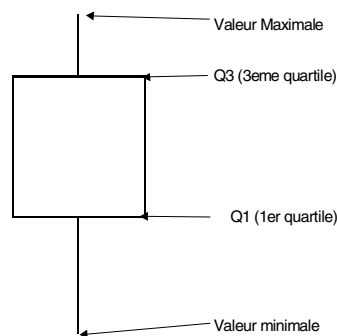
Source : fichiers EDF

Note de lecture du graphique 2 :

Appréciation du niveau d'un indicateur relativement à ses niveaux observés sur longue période

Une distribution se caractérise entre autres par sa moyenne, ses valeurs extrêmes et ses quartiles Q1, Q2 (ou médiane), Q3. Les quartiles Q1, Q2 et Q3 correspondent aux valeurs de l'indicateur telles que respectivement 25 %, 50 % et 75 % des observations leur soient inférieures.

Une manière de résumer la dispersion des valeurs prises par un indicateur est de faire un « box plot » ou « boîte à moustaches ». Ce « box plot » consiste en une boîte rectangulaire dont les deux extrémités haute et basse correspondent aux premier et troisième quartiles. De chacune de ces extrémités part un trait qui se termine aux valeurs minimale et maximale de la distribution.



La boîte contient 50 % des observations les plus proches de la médiane.

Une boîte allongée signifie qu'une fois retirées les observations présentant des valeurs extrêmes, la série reste dispersée.

Des « moustaches longues » signifient que les valeurs extrêmes sont éloignées des valeurs « centrales » comprises dans la boîte.

Cette représentation, appliquée à la série trimestrielle du taux de vacance (graphique 2) montre que le taux de vacance varie relativement peu dans les unités urbaines entre 10 et 20 000 habitants. L'amplitude de ses variations est forte dans l'unité urbaine de Paris. Les points 2003 et 2005 situent ces observations par rapport aux variations de l'ensemble de la série sur la période 1991-2005.

Une vacance plutôt urbaine et qui concerne davantage les villes-centres

Comme dans les enquêtes de recensement, dans les fichiers EDF, la vacance est plutôt urbaine, et concerne davantage les villes-centres que les périphéries. En Île-de-France la vacance diminue quand on s'éloigne du centre vers la périphérie car Paris a un parc locatif plus large et plus ancien. À l'inverse, les taux de rotation augmentent quand on se rapproche du centre, les ménages locataires étant plus mobiles.

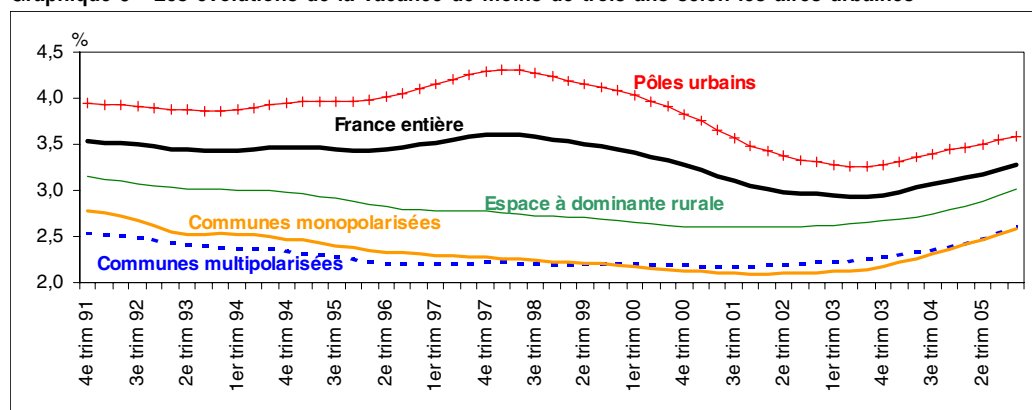
LOGEMENT

La vacance à Paris a fortement baissé sur la décennie 90, se rapprochant du bas niveau qu'elle a en périphérie. Ceci témoigne sans doute de l'augmentation des tensions sur le marché parisien.

La vacance a en revanche peu varié sur la décennie, voire même baissé, dans les espaces à dominante rurale qui sont principalement habités par des propriétaires. Contrairement à ce qui se passait dans les années 50, ces espaces gardent à nouveau leurs habitants². Le marché de l'habitat y est actif, les nouveaux branchements EDF correspondent sur un an à 8,4 % du parc de logements en 2000 contre seulement 7,1 % en 1991. Compte tenu de l'importance de ces mouvements dans le parc, les délais nécessaires pour écouler les stocks de logements vacants correspondent à 10 mois en 2002 contre 14 en 1991 (et 3,7 mois contre 5,3 mois en 1991 pour le stock de logements vacants depuis moins de trois ans).

Les communes monopolaires ou multipolaires, qui offrent à la fois un environnement maîtrisé et un emploi à la ville voisine, qui sont habitées le plus souvent par des ménages propriétaires à la mobilité réduite, présentent les taux de vacance (à moins de trois ans et globale) les plus bas. À l'opposé, les pôles urbains, qui accueillent davantage les locataires et qui ont souvent un parc de logements anciens, ont une vacance plus importante (*graphique 3*).

Graphique 3 - Les évolutions de la vacance de moins de trois ans selon les aires urbaines



Source : fichiers EDF

Des marchés de l'habitat moins tendus depuis la mi-2003

Jusqu'en 2003, comme l'indiquent les dernières enquêtes de recensement, les fichiers EDF montrent que le marché de l'habitat s'était globalement tendu, en particulier dans les grandes agglomérations. Les taux de vacance étaient alors à leurs plus bas niveaux de la décennie, avec une baisse particulièrement forte dans les grandes unités urbaines. Les taux de rotation diminuaient et les délais d'écoulement des stocks de logements vacants accéléraient.

Mais depuis la mi-2003, selon les derniers fichiers des abonnements EDF, la vacance augmente et il semble que le marché du logement se détende (*graphiques 1 et 3*). La baisse des taux de vacance est interrompue. Les délais pour écouler les stocks augmentent légèrement. Ces résultats s'expliquent par l'importance des nouveaux branchements de logements neufs. Le parc de logements branchés à EDF augmente en moyenne de 1,1 % sur 2004-2005 plus rapidement qu'entre 1999-2003 (1 %).

Cette augmentation de la vacance n'est pas uniquement due à une offre nouvelle de logements terminés non encore occupés car venant d'être livrés, puisque ce résultat subsiste en retirant les logements vacants depuis moins de six mois qui pourraient correspondre à une vacance frictionnelle normale.

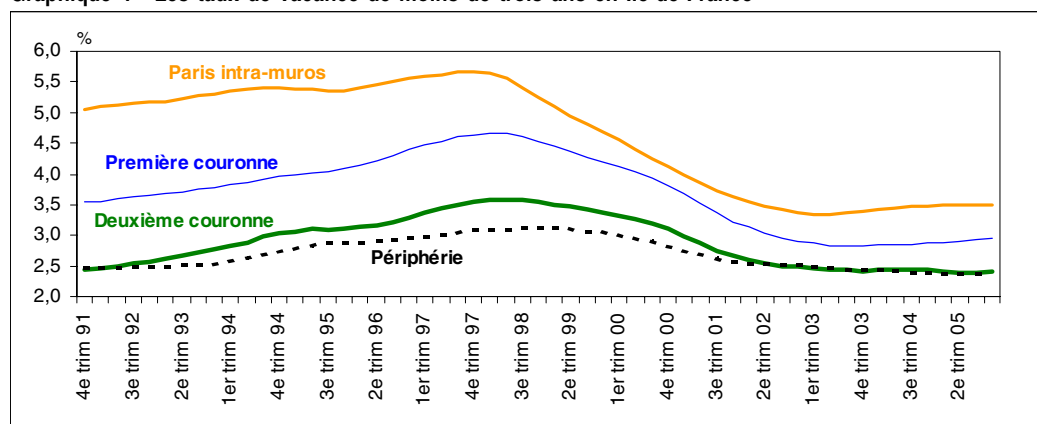
² Il s'agit d'un résultat moyen pour les espaces à dominante rurale. Ponctuellement, certaines communes touchées par le vieillissement de leur population restent inattractives.

LOGEMENT

Des tensions qui se résorbent peu ou pas dans les grandes agglomérations

La détente des marchés du logement semble inégale selon les territoires : sensible dans les petites unités urbaines, elle est en revanche beaucoup plus limitée dans les plus grandes, notamment en Île-de-France.

Graphique 4 - Les taux de vacance de moins de trois ans en Île-de-France



Source : fichiers EDF

Si la baisse du taux de vacance est interrompue depuis la mi-2003 dans cette région, sa remontée y est peu perceptible (*graphique 4*). Les tensions demeurent fortes, tant à Paris que dans ses couronnes ou à sa périphérie. La vacance augmente à peine, voire baisse loin du centre, là où bon nombre de ménages franciliens reportent leur demande pour faire face à la hausse des prix immobiliers. Au quatrième trimestre 2005, le stock de logements vacants depuis moins de trois ans de la deuxième couronne correspond en moyenne à seulement 2,7 mois d'écoulement (*tableau 3*).

Le taux de vacance augmente également peu dans les unités urbaines de Nice, de Toulouse, de Lille ou encore de Toulon. La détente semble un peu plus nette à Lyon et Marseille.

Tableau 3 - Les tensions sur le marché du logement en Île-de-France

Zonage	Contribution de la construction neuve à la croissance du parc		Taux de vacance				Taux de rotation		Délais d'écoulement			
			4 ^e trim 2005 (en %)		Évolution depuis le 3 ^e trim 2003 (en point)		4 ^e trim 2005 (en %)	Évolution depuis le 3 ^e trim 2003 (en point)	4 ^e trim 2005 (en mois)		Évolution depuis le 3 ^e trim 2003 (en point)	
			Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global			Moins de 3 ans	Global	Moins de 3 ans	Global
	Évolution 1999/2003	Évolution 2004/2005										
Paris intra muros	0,3	0,2	3,5	13,0	0,1	0,9	12,4	0,5	3,4	12,6	0,0	0,4
1 ^{ère} couronne	0,8	0,8	2,9	7,5	0,1	0,3	10,9	-0,1	3,2	8,2	0,2	0,4
2 ^e couronne	0,8	0,9	2,4	5,5	0,0	0,1	10,8	-0,3	2,7	6,1	0,0	0,3
Périphérie	1,1	1,1	2,4	6,3	-0,1	0,1	10,2	-0,4	2,8	7,4	0,0	0,4
Île-de-France	0,7	0,7	2,9	8,4	0,1	0,4	11,2	0,0	3,1	8,9	0,1	0,4

Source : fichiers EDF (La construction neuve est mesurée par les nouveaux branchements EDF).

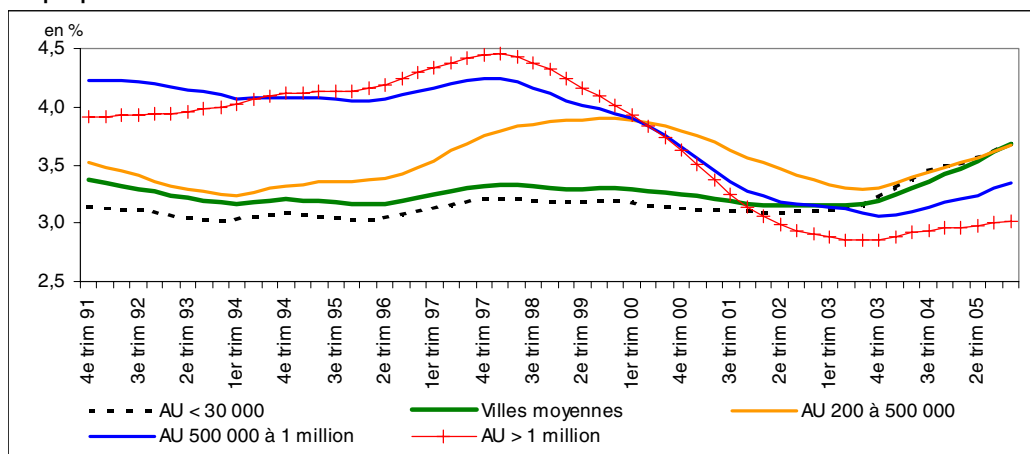
Une détente plus importante des marchés dans les villes moyennes

Les villes moyennes bénéficient davantage que les grandes unités urbaines de l'envol de la construction neuve. Les nouveaux branchements EDF contribuent ainsi pour 1,3 % en moyenne à la croissance du parc de logements entre 2004 et 2005 dans les aires urbaines comprises entre 30 et 200 000 habitants, nettement plus que dans les grandes unités urbaines. Cette offre nouvelle de logements neufs, sur des marchés qui étaient moins tendus que les grandes unités urbaines, a contribué à y augmenter de 0,7 point le taux de vacance des logements (*graphique 5*).

Ainsi, les marchés de l'habitat semblent se détendre dans des unités urbaines telles que Limoges, Clermont-Ferrand, Reims, Angers, Orléans.

LOGEMENT

Graphique 5 - Évolution de la vacance de moins de 3 ans selon la taille d'aire urbaine



Source : fichiers EDF ; AU = aire urbaine, Villes moyennes = AU entre 30 et 200 000 habitants

L'augmentation de la vacance est particulièrement nette dans les petits pôles urbains. Quasi stable depuis 1990, elle augmente fortement depuis la mi-2003. Ces pôles bénéficient souvent ces dernières années d'une construction dynamique, alors que l'évolution de la population y est souvent plus modérée. N'offrant pas les aménités des grandes agglomérations ni l'environnement maîtrisé des communes rurales, le taux de vacance y augmente, et cela d'autant plus que le pôle urbain est petit.

Certaines agglomérations se distinguent par une croissance particulièrement forte de la construction neuve, et de la vacance dans leur parc. À Montauban par exemple, la construction neuve mesurée par les branchements dans le neuf, contribue pour 3,5 points à la croissance du parc de logements mais aussi à une augmentation d'un point de la vacance qui était déjà élevée, atteignant 7 % quand on se limite aux logements vacants depuis moins de trois ans et 12,6 % si l'on prend en compte l'ensemble des logements. Il en est de même par exemple des unités urbaines de Dax, et de Mont-de-Marsan.

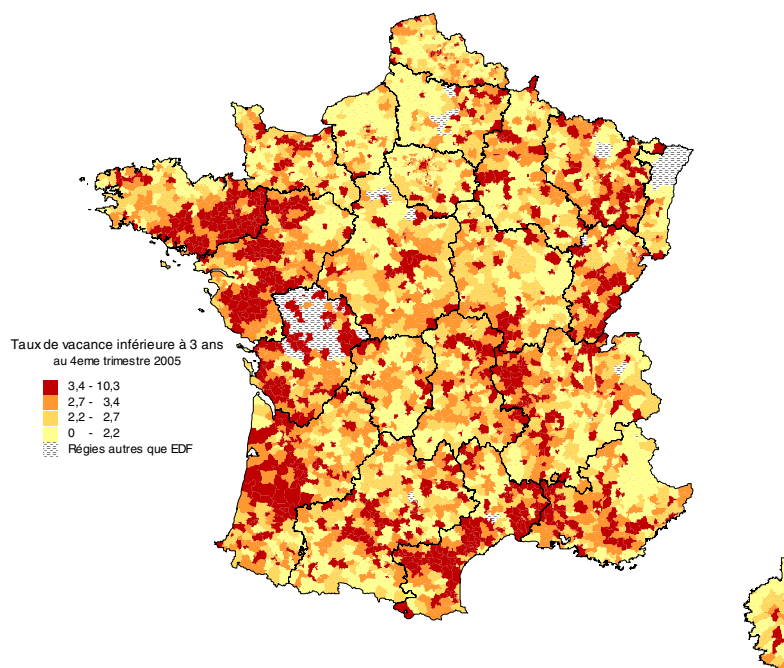
Mises à part ces quelques villes, l'augmentation de la vacance dans la plupart des unités urbaines traduit une détente des marchés, mais elle reste encore relativement modérée dans l'ensemble.

Les marchés se détendent davantage à l'ouest qu'au sud

Le parc de logements augmente fortement sur la côte atlantique (1,5 % entre 2004 et 2005 en Aquitaine, 1,7 % en Bretagne et 1,8 % dans les Pays de La Loire), moins dans le sud (1 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur). Il en résulte une détente des marchés immobiliers situés à l'ouest plus importante, mis à part celui de Toulouse qui reste tendu alors même que la construction neuve y est forte. Malgré une construction neuve au rythme soutenu de 1,5 % entre 2004-2005, la vacance à moins de trois ans continue de baisser, et la vacance globale reste stable, à un niveau bas. Ces résultats témoignent de besoins particulièrement forts en logements, dans une région dynamique (*carte 1*).

LOGEMENT

Carte 1 - La vacance de moins de 3 ans en France, au niveau cantonal, au dernier trimestre 2005

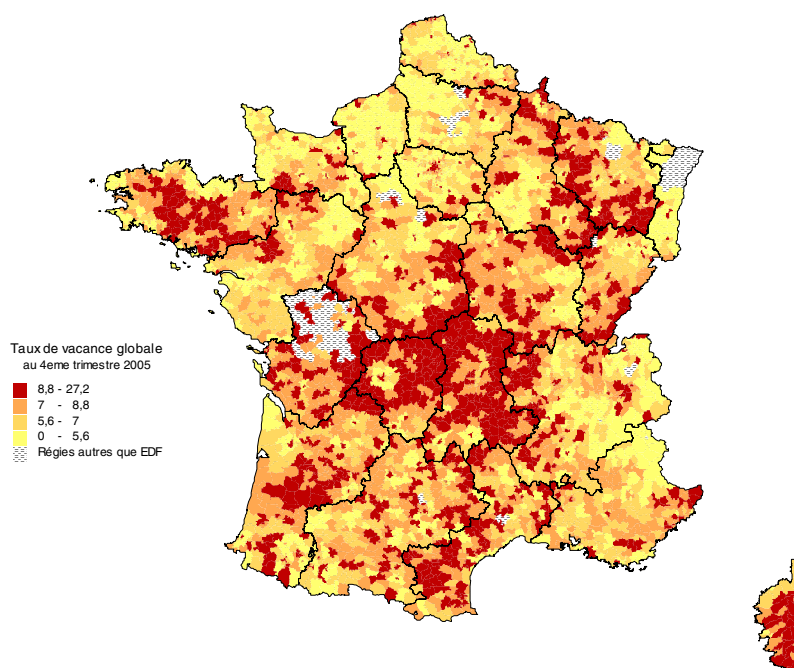


Source : fichiers EDF

Si l'augmentation de la vacance est relativement forte à Montpellier et dans une moindre mesure à Marseille, elle reste en revanche faible, voire recule encore dans certaines villes du sud comme Toulon et Nice.

Mais ce sont dans les régions rurales, moins attractives, au parc de logements anciens important que les taux de vacance globale sont les plus élevés. C'est notamment le cas du nord de l'Auvergne, du Limousin, de la Bourgogne. Ces régions sont également peu dynamiques du point de vue de la construction neuve et de la démographie (carte 2).

Carte 2 - La vacance globale en France, au niveau cantonal, au dernier trimestre 2005

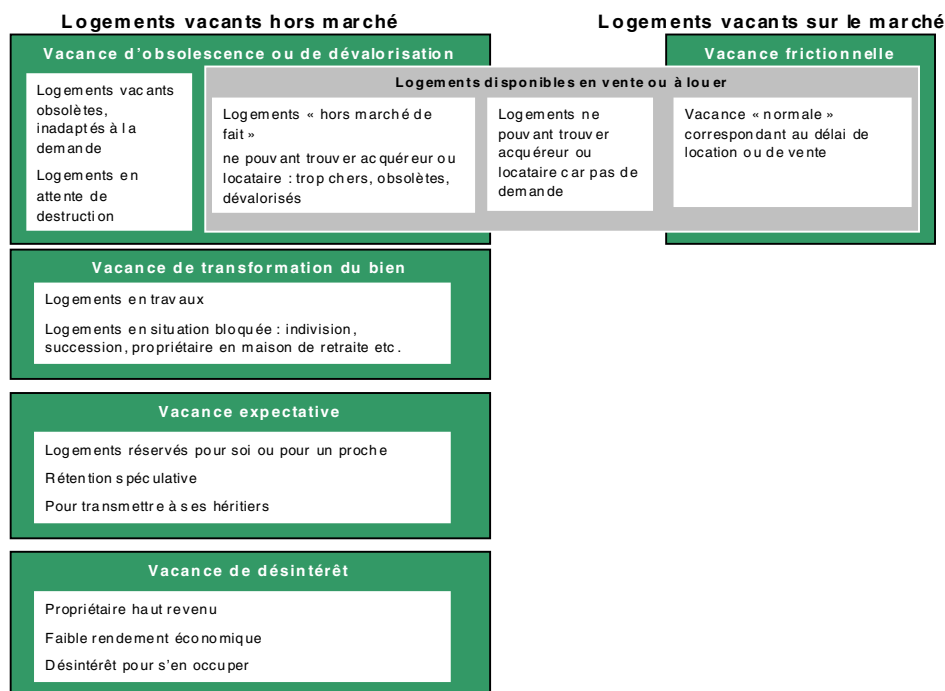


Source : fichiers EDF

LOGEMENT

Encadré 1

Typologie des situations de vacance



Encadré 2

Les caractéristiques des logements vacants

Selon la dernière enquête logement (dont les résultats tant en niveau absolu qu'en évolution sont voisins de ceux du recensement sur les périodes récentes), **ce parc de logements vacants est ancien** : 55 % a été construit avant la dernière guerre mondiale contre un tiers seulement pour les résidences principales.

Ces résultats sont cohérents avec les fichiers fiscaux Filocom. Selon cette source, les logements vacants sont plus souvent **des petits logements** : un quart n'a qu'une pièce et moins de 35 m² contre seulement 8 % des logements pour l'ensemble du parc. Ce sont des **logements peu confortables**. Environ 23 % est sans confort et 29 % avec un confort partiel, contre respectivement 6 et 21 % pour l'ensemble des résidences principales.

Les propriétaires âgés de plus de 75 ans, sans doute moins vigilants pour la gestion de leur bien⁽³⁾, ont 25 % de chance de plus d'avoir un logement vacant.

Encadré 3

Les indicateurs de tension du marché du logement calculés avec les fichiers EDF

Les fichiers trimestriels de facturation « usage domestique » permettent de calculer différents indicateurs de tension sur le marché du logement. Pour lisser les évolutions, chaque indicateur est calculé chaque trimestre en moyenne annuelle sur un an glissant.

Parc total = logements actifs + logements vacants.

Taux de vacance (%) = logements vacants/parc total*100. Les logements vacants et le parc sont égaux à leur valeur moyenne sur une année glissante.

Taux de vacance (logements vacants depuis moins de trois ans) (%) = logements vacants depuis moins de trois ans/parc total*100. En procédant ainsi, on enlève l'essentiel des logements qu'il serait difficile de remettre rapidement sur le marché.

³ A cet effet âge, s'ajoute sans doute un effet vétusté du parc détenu. Ce dernier point demanderait à être vérifié.

LOGEMENT

Taux de rotation annuel (%) = (réabonnement/ parc total)*100. Les réabonnements sont ceux de la date t en année glissante et le parc est le parc moyen en année glissante. Ce taux de rotation, exprimé en %, correspond à la part du parc qui change d'occupant dans l'année.

Délais d'écoulement des logements vacants = réabonnements/parc de logements vacants*3. Ce délai exprimé en mois, correspond au temps qui serait nécessaire pour écouler tout le parc de logements vacants, compte tenu de la vitesse des réabonnements. Ce délai d'écoulement peut être calculé en se limitant aux logements vacants depuis moins de trois ans.

Contribution de la construction neuve à la croissance du parc (%) = nouveaux branchements dans le neuf /parc actif*100.

Absorption nette du parc = (Δ parc actif/parc total). C'est la croissance nette du parc de logements sur une période.

Grâce aux fichiers EDF dont dispose le ministère de l'équipement, tous ces indicateurs peuvent être calculés chaque trimestre depuis 1991. Il est à noter que l'évolution sur cette période est à peu près la même que celle donnée par le recensement.

Encadré 4

La mesure de la vacance dans les fichiers de recensement

Selon la dernière enquête de recensement, au premier janvier 2004, 1 846 000 logements sont vacants. Ils ne représentent plus que 6,1 % du parc de logements, soit le taux le plus bas depuis la fin des années 60.

Parmi les logements inoccupés, 53 % sont des appartements alors que l'habitat collectif ne représente plus que 44 % du parc.

Entre 1999 et 2004, contrairement à ce qui s'était passé entre 1990 et 1999, la baisse de la vacance concerne toutes les zones, et tout particulièrement l'agglomération parisienne, traduisant la généralisation des tensions sur le marché de l'habitat. Sur la période inter censitaire précédente (1990-1999), contrairement aux autres unités urbaines, l'agglomération parisienne, qui avait été davantage perturbée par l'éclatement de la bulle immobilière des années 1990 et la baisse des prix immobiliers qui en avait suivi, avait connu une hausse de la vacance.

Sur des périodes similaires⁴, ces évolutions de la vacance sont tout à fait conformes à celles données par les fichiers EDF, l'enquête nationale logement ou encore le fichier Filocom. Les fichiers EDF ont l'avantage de donner les informations sur les évolutions les plus récentes (fichier trimestriel).

Tableau 4 - Les logements vacants par tranche d'unité urbaine dans les fichiers de recensement

	1982	1990	1999	2004	1982	1990	1999	2004
	Nombre de logements vacants				Taux de vacance (%)			
Rural éloigné	343 956	345 048	305 311	314 132	9,8	9,0	7,5	7,1
Rural péri-urbain	211 220	207 335	175 062	188 588	7,8	6,8	5,2	5,2
Agglos < 100.000 hbts	537 120	557 909	562 805	559 777	7,6	7,0	6,4	6,2
Agglos > 100.000 hbts	456 376	499 655	569 606	488 692	7,1	7,0	7,1	5,7
Agglo de Paris	305 856	285 680	376 974	294 439	7,6	6,7	8,3	6,4
France métropolitaine	1 854 528	1 895 627	1 989 758	1 845 628	7,8	7,2	6,9	6,1
Parc total de logements	23 709 124	26 245 595	28 702 012	30 263 464				

Source : Insee - Recensement de la population 1982, 1990, 1999 et dernière enquête annuelle de recensement 2004

⁴ L'enquête logement a lieu tous les quatre ans et la dernière enquête disponible date de 2002. Les fichiers EDF sont disponibles au ministère de l'équipement, chaque trimestre depuis le 1^{er} trimestre 1991. Le ministère dispose du fichier de la DGI tous les deux ans depuis 1995. Dans ce dernier fichier, la vacance de logements, ou plus exactement, le pourcentage de logements qui ne « paient » pas de taxe d'habitation, passe de 9 % en 1995 à 8,4 % en 2003.

LOGEMENT

Tableau 5 - La vacance dans les enquêtes nationales logement

	Octobre 1984	Octobre 1988	Novembre 1992	Décembre 1996	Janvier 2002
Nombre de logements vacants (milliers)	1 919	2 156	1 997	2 231	2 008
Taux de vacance (%)	7,8	8,4	7,4	7,9	6,8
Parc total de logements (milliers)	24 576	25 709	26 976	28 221	29 495

Source : Insee - Enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992 1996 et 2002

Encadré 5

La vacance dans le parc social

2,8 % de vacance dans le parc social en 2004

Selon les enquêtes auprès des bailleurs sociaux dans le parc locatif social (EPLS), la vacance dans le parc social est restée stable à un niveau très bas, voisin de 2,8 % depuis cinq ans. Et au 1^{er} janvier 2004, 45 % des logements vacants l'était depuis moins de trois mois. Cette vacance, proche de la vacance frictionnelle, qui est le temps nécessaire pour retrouver un locataire, peut difficilement baisser encore.

Des concepts différents de vacance dans les enquêtes de recensement et dans l'enquête EPLS

Cette vacance ne peut pas être comparée directement au 6,1 % de vacance de l'ensemble du parc de la dernière enquête 2004 de recensement car les concepts en sont différents. Dans l'enquête EPLS, sont comptés comme vacants seulement les logements vides au 1^{er} janvier et qui sont proposés à la location par le bailleur avec un contrat de location. Sont donc exclus de ce champ, les logements vides pour cause de travaux, de réhabilitation, de vente ou de destruction et qui ne sont pas proposés à la location. Ne sont prises en compte dans l'enquête que **la vacance « frictionnelle »** correspondant au délai normal entre deux locataires et **la « vacance de fait »** liée à la difficulté de trouver un locataire pour les logements vétustes ou situés dans des quartiers dévalorisés.

Si l'on se réfère au schéma « typologie des logements vacants » (*encadré 1*), on voit que l'on se limite, dans le cadre de l'enquête EPLS dans le parc social, à un champ réduit de la vacance, celui relatif aux « logements disponibles ou à louer ». Ce concept est différent de celui des enquêtes de recensement qui ne peuvent distinguer les logements en travaux, les logements obsolètes (qui peuvent être d'ailleurs des logements sociaux) non proposés à la location, en attente d'une opération de rénovation ou de destruction.

Gérée par des professionnels, la vacance dans le parc social ne comprend par contre pas, à la différence du parc privé, de la vacance pour cause de désintérêt ou de succession, d'indivision.

Enfin, parc uniquement de locataires dans le parc social, parc de propriétaires dans plus de 50 % des cas dans le parc privé, les mobilités y sont différentes et par conséquent la vacance frictionnelle qui en résulte. Et cela d'autant plus que les délais de vente ou de location ne sont pas comparables.

Pour toutes ces raisons, les comparaisons des niveaux de vacance dans le parc social et dans le parc privé doivent être prudentes.

RÉFÉRENCES

- 1 - Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005, Alain Jacquot et Christelle Minodier, Insee Première, janvier 2006.
- 2 - La proportion de logements vacants la plus faible depuis 30 ans, Sabine Bessière, Insee Première, janvier 2003.
- 3 - Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans, Thierry Debrand et Claude Taffin, Economie et statistique n° 381-382, 2005

Dossier complet et annexes dossier CCL disponible sur www.statistiques.equipement.gouv.fr, rubrique : Construction-logement/Données d'ensemble/Le compte en 2004

