RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne

DOCUMENTATION

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
Liberté
Égalité
Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site https://doc-datafoncier.cerema.fr/, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées…), le lecteur est invité à consulter le site https://datafoncier.cerema.fr

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

- L'observation de la vacance des logements
  - Notion de vacance structurelle et frictionnelle
  - Construction de la vacance structurelle dans Lovac
  - Quelles sont les différents types de vacance ?

L'observation de la vacance des logements

Notion de vacance structurelle et frictionnelle

Assez classiquement, les analyses produites sur la vacance des logements visent à distinguer **les causes de vacance, en vue de travailler sur la vacance « structurelle »** et, le plus souvent, à **écarter au contraire la vacance « conjoncturelle » ou « frictionnelle »**. La seconde correspondant à une vacance de courte durée et est considérée comme nécessaire pour assurer la fluidité des migrations résidentielles et permettre la rénovation du parc de logements.

Ainsi, une certaine vacance du parc à un instant t est nécessaire. Le niveau de ce taux de vacance souhaitable est **variable selon les territoires** et dépend notamment du poids des différents modes et statuts d'occupation des logements sur ce territoire : la rotation des ménages étant très élevée pour le parc locatif privé, beaucoup plus faible chez les propriétaires occupants et chez les locataires du parc social, la **vacance de rotation sera par exemple plus élevée dans les espaces où on trouve un parc locatif privé important**.

La vacance « structurelle » ou de longue durée est plus problématique ; elle **témoigne d'une inadéquation du logement** aux attentes du marché (mauvaise situation, trop énergivore, trop grand, trop petit, trop cher, etc.) avec le risque d'une dégradation du bien.

La vacance « frictionnelle » devient donc « structurelle » lorsqu'un logement reste vacant pendant une période prolongée, mais cette limite n'est pas clairement définie.

Construction de la vacance structurelle dans Lovac

Dans la base de données LOVAC, **un logement est considéré structurellement vacant après plus de 2 ans d'inoccupation**; c'est ce filtre qui est appliqué sur la table lovac_fil.

A noter que la vacance de plus de 2 ans dans les bases de données correspond plus précisément à **un logement vacant au moins 3 années de suite au 1er janvier**. Les sources fiscales ne nous disent pas si le logement a été occupé entre ces dates.

Dans une logique de pré-repérage opérationnel, **ce seuil de plus de 2 ans apparaît pertinent**. En effet, un seuil inférieur (par exemple plus de 1 an) conduirait à classer dans la vacance structurelle tous les logements vacants deux années de suite au 1er janvier, avec le risque d'inclure un nombre significatifs de situation ne relevant pas de la vacance structurelle. A l'inverse, un seuil supérieur risquerait de manquer une partie de la cible. **Il est clair toutefois que l'approche par durée doit être affinée** : un certain nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans ne correspondent pas sur le terrain à une vacance structurelle et à

l'inverse, certains logements vacants depuis moins de 2 ans relèveront par la suite d'une vacance structurelle.

Le graphique ci-après montre, à partir de la donnée LOVAC, le nombre de logements vacants en fonction de la durée de vacance du logement.

Quelles sont les différents types de vacance ?

Il existe de multiples types de vacance qui sont définies ci-après.

La vacance de rotation (ou frictionnelle)

Elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle.
Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

La vacance de première mise en service

Elle correspond à la période d'inoccupation entre l'achèvement du logement et le premier emménagement. On pourrait la considérer comme le début de chaîne de la vacance de rotation.
Elle est très faible, voire quasi nulle pour les logements construits par les propriétaires occupants, très faible aussi pour le parc HLM. Elle peut être plus importante pour des

logements privés mis sur le marché locatif, notamment dans des opérations de promotion immobilière.

La vacance pour travaux

Dans le parc privé, on trouve essentiellement des logements anciens achetés par des propriétaires en vue d'une occupation personnelle qui réalisent des travaux de mise aux normes ou d'amélioration avant d'emménager, des logements en travaux avant remise sur le marché locatif et des grands logements en cours de découpe et de réaménagement en plusieurs petits par des investisseurs sur le marché locatif.

Dans le parc HLM on trouve essentiellement des logements en cours de réhabilitation, des logements destinés à être vendus et des logements anciens en cours d'acquisition – amélioration.

Dans le parc des collectivités publiques ou des EPF, on peut trouver des logements en cours de portage avant revente à un opérateur immobilier (bailleur HLM en particulier).

La durée de vacance peut varier selon les cas. Elle est généralement faible à moyenne (de quelques mois à 1 ou 2 ans, rarement plus).

La vacance de succession

Il s'agit de logements dont la réoccupation ou la remise sur le marché est bloquée pendant la réalisation d'une succession. Des formes particulières de la vacance de succession correspondent aux successions en déshérence ou aux biens sans maître (logements dont le propriétaire a disparu ou est décédé sans héritiers, dont la propriété échoit à l'état ou aux communes). La recherche d'héritiers ou d'ayants droit et le cas échéant la revente peuvent prendre plusieurs années.

La vacance de rétention

Elle correspond à des logements que le propriétaire ne veut pas mettre sur le marché pour différentes raisons : logement réservé pour soi ou un proche, expectative ou réticence à la mise sur le marché locatif dans une logique patrimoniale, par crainte des risques locatifs (impayés, dégradations), ou dans une optique de transmission du patrimoine aux héritiers, ou en attente de travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés.

La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence

Il s'agit de logements qui ne répondent plus à la demande soit par manque de confort, soit parce que la taille ou leur situation ne correspond plus aux besoins.

La vacance des logements destinés à disparaître

On y trouve le parc privé obsolète devenu irrécupérable, mais aussi des logements en attente de démolition ou de changement d'usage pour d'autres motifs : logements HLM ou privés en attente de démolition dans le cadre d'opération de rénovation urbaine ou de promotion immobilière, logements expropriés ou achetés par l'état ou une collectivité locale pour cause d'utilité publique (emplacements réservés...) ou suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable.

La vacance liée aux commerces

Elle est de deux natures possibles : le logement est lié au bail commercial, le propriétaire considérant que le fait d'associer un logement au bail commercial constitue un avantage en cas de cession, même si le titulaire actuel du bail n'occupe pas le logement, ou la conception de l'immeuble oblige à traverser le commerce pour accéder au logement, que celui-ci soit ou non lié au bail commercial. La possibilité de remise sur le marché dépend alors pour partie de la possibilité d'aménager un accès indépendant.