MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

DATALAB

LOGEMENT/
CONSTRUCTION

Les déterminants de la vacance longue durée des logements

détenus par les personnes physiques

STATISTIQUE
PUBLIQUE

DÉCEMBRE 2023

sommaire

Les déterminants de la vacance longue durée des logements
détenus par les personnes physiques

4 - Avant-propos

5 - Synthèse et données clés

9 - La vacance des logements – enjeux et mesure

13 - Géographie de la vacance

19 - Caractéristiques du bâti et des logements

25 - Caractéristiques des propriétaires

31 - Synthèse des résultats

37 - Annexe

Document édité par :
Le service des données et études statistiques (SDES)

contributeurs

BB

Béatrice **Boutchenik**

beatrice.boutchenik@developpement-durable.gouv.fr

BM

Benoit **Mathieu**

benoit.mathieu@developpement-durable.gouv.fr

avant-propos

À l'heure où les difficultés d'accès au logement persistent voire s'accroissent pour nombre de ménages, et où se mettent en place de nouvelles politiques publiques de lutte contre l'artificialisation des sols, la vacance de longue durée des logements interroge. Décrire et quantifier les situations concourant à cette vacance, qu'elle soit liée à une moindre demande ou à des obstacles à la mise sur le marché, permet d'éclairer le débat public sur les capacités et les leviers de mobilisation des logements vacants.

C'est l'objet que poursuit cette publication qui mesure, sur le champ des logements détenus par des propriétaires personnes physiques, l'incidence sur la vacance de plus d'un an de la localisation des logements, de leurs caractéristiques et de celles des propriétaires.

— Béatrice Sédillot
CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

Synthèse et données clés

Au 1er janvier 2017, parmi les logements de France métropolitaine détenus par des personnes physiques, 4,3 % étaient vacants depuis plus d'un an, soit 1,2 million de logements. Cette vacance n'est pas uniformément répartie au sein du parc de logements : elle atteint, par exemple, près de 16 % parmi les logements des petits immeubles anciens situés dans les communes rurales, contre seulement 0,7 % pour les maisons contemporaines à grand terrain dans les communes de banlieue. Une description fine des logements les plus structurellement exposés à la vacance de longue durée, tant en termes de localisation géographique que de caractéristiques du bâti ou de leurs propriétaires, permet de mieux cerner les problématiques en jeu et les facteurs qui y contribuent.

En termes de géographie, un taux de vacance élevé est avant tout le marqueur d'un faible niveau de tension des marchés locaux du logement. Ainsi, le taux de vacance est 3,3 fois plus élevé au sein des bassins de vie dont les prix immobiliers sont les plus bas, par rapport aux localisations les plus chères. À une échelle plus fine, la vacance se concentre dans les cœurs des villes et des bourgs (la probabilité de vacance est multipliée par 1,8 par rapport aux villes de banlieue) et en milieu rural (x 2,3). Elle est également plus fréquente à proximité des centralités commerciales (x 2,3 pour les localisations à moins de 100 mètres par rapport à 500 mètres) ou des cœurs historiques des villes (x 2,0). Elle est enfin plus prononcée aux abords des lieux de nuisances (par exemple, x 2,1 le long des grands axes routiers).

Reflétant en partie la demande des ménages en termes d'habitat, certaines caractéristiques du bâti et des logements sont facteurs de vacance. Outre la moindre qualité, il s'agit de l'ancienneté du bâti (x 5,6 entre les logements construits avant 1900 et après 1990), de leur petite superficie (x 3,8 entre les moins de 35 m² et ceux de 125 m² et plus), des appartements des petits immeubles (x 3,7 entre les immeubles de moins de 4 logements et ceux de plus de 30), ou encore des « maisons de ville » avec une forte emprise au sol relativement à la taille du terrain (x 4 entre les emprises/terrains de plus de 90 % et celles de moins de 30 %).

La vacance des logements dépend aussi des situations de leurs propriétaires. Elle est d'autant plus fréquente que leurs moyens financiers sont limités (x 2,7 entre les propriétaires les moins et les plus aisés*). La vacance est également plus fréquente lorsque les propriétaires résident en structure collective, telles que les EHPAD ou les hôpitaux, (x 2,3*) ou lorsqu'il y a trois usufruitiers ou plus (x 2,2). La concentration de la propriété dans les immeubles accroît également le risque de vacance de longue durée (x 2,5 entre ceux détenus en mono-copropriété et les copropriétés).

L'ensemble de ces facteurs se recoupent en partie. Une analyse « toutes choses égales par ailleurs » des différents déterminants de la vacance confirme les effets de chacun de ces facteurs en nuançant l'importance relative de certains. Une sélection de 8 déterminants, permettant de structurer les actions qui pourraient être menées, couvre 70 % des cas de vacance.

** Les résidences principales occupées par leur propriétaire sont ici exclues de la mesure des taux de vacance.*

4,3 % des logements* des particuliers sont **vacants depuis plus d'un an** *soit* **1,2 million** de logements

Où se situent-ils ?

Là où les **prix de l'immobilier sont les moins chers**

x 3,3 par rapport aux bassins de vie les plus chers

Dans les **villes-centres** des agglomérations *et* Dans les **communes rurales**

x 1,8 par rapport aux banlieues
x 2,3 par rapport aux banlieues

À proximité immédiate d'une zone de nuisance

x 2,1 le long d'un axe routier important

De quels logements s'agit-il ?

Des logements **les plus anciens** (avant 1900)

x 5,6 par rapport aux logements construits depuis 1990

Des logements de **petites surfaces**

x 3,8 par rapport aux grandes surfaces (> 125 m²)

Des **petits immeubles** de moins de 4 logements

x 3,7 par rapport aux grands immeubles de plus de 30 logements

Facteurs d'amplification du taux de vacance des logements

À qui appartiennent-ils ?

Aux propriétaires aux **revenus les plus modestes**

x 2,7 ** par rapport aux revenus les plus élevés

À **trois usufruitiers** ou plus

x 2,2 par rapport à la moyenne

Aux **propriétaires** résidant **en structure collective** (EHPAD...)

x 2,3 ** par rapport à la moyenne

* Logements détenus par des personnes physiques au 1er janvier 2017.
** Taux de vacance calculé hors résidences principales en propriété occupante.

partie 1

La vacance des logements – enjeux et mesure

— Au 1er janvier 2017, parmi les logements de France métropolitaine détenus par des personnes physiques, 4,3 % étaient vacants depuis plus d'un an, soit 1,2 million de logements. Cette vacance n'est pas uniformément répartie au sein du parc de logements. L'analyse des caractéristiques des logements concernés permet de mieux connaître les facteurs qui contribuent à la vacance de longue durée.

LA VACANCE DES LOGEMENTS, UN ENJEU DE POLITIQUE PUBLIQUE

L'inoccupation prolongée de nombreux logements en France interroge. Comment cette situation peut-elle se produire tandis qu'une part importante de ménages rencontre des difficultés à se loger dans de nombreux territoires ? Alors que l'artificialisation des sols devient un souci grandissant, est-il possible que coexistent, sur des territoires en moindre tension, des logements vacants et la construction de nouveaux logements ? L'occupation des logements vacants situés en centre-ville ne permettrait-elle pas à la fois d'endiguer la désertification de ces centres et de réduire l'amplitude des déplacements quotidiens des ménages ?

La lutte contre la vacance des logements structure ainsi de nombreuses politiques publiques à l'œuvre dans le domaine du logement et de l'urbanisme. On peut notamment citer la taxation spécifique à ces logements (*voir encadré 1*), le « plan national de lutte contre les logements vacants » mis en place depuis 2021 afin d'appuyer les collectivités territoriales dans leurs démarches de réoccupation des logements vacants, les incitations à la mise en location, notamment en favorisant l'intermédiation locative (e.g. « Loc' avantages », plan « Logement d'abord »), ou encore les actions de revitalisation des cœurs de ville et cœurs de bourg (plans « Action cœur de ville » et « Petites villes de demain »).

Afin de mieux cibler et calibrer ces politiques publiques, il importe d'identifier et de quantifier les principales situations de vacance des logements, et d'en dégager les déterminants et principaux mécanismes économiques qui les sous-tendent. C'est à cet objectif que répond cette publication.

LES DÉTERMINANTS DE LA VACANCE DE LONGUE DURÉE

Les causes de la vacance des logements sont très nombreuses. On peut mentionner les temps séparant les dates d'achat et de vente, de signature et de résiliation des contrats de bail, d'emménagement et de déménagement, délais qui peuvent s'allonger du fait de l'inadéquation des caractéristiques ou de la localisation du logement avec la demande, qui engendre des difficultés à trouver preneur sur le marché locatif ou le marché immobilier. La vacance peut correspondre à une période d'indisponibilité des logements, pour raison de travaux en cours ou qui devraient être entrepris pour rendre le logement habitable ou conforme aux normes, que le propriétaire soit d'ailleurs ou non en capacité de mener. Elle peut être liée à des problèmes de transmissions patrimoniales ou de gestion locative, et sa durée être éventuellement amplifiée par une mise en vente retardée par un contexte d'augmentation des prix immobiliers et d'attente de plus-values.

Ces différentes situations induisent des durées de vacance très inégales, allant de moins d'une journée à un très grand nombre d'années. Les épisodes les plus longs sont susceptibles de correspondre à des situations problématiques, empêchant l'occupation normale des logements. À l'inverse, les courtes durées d'inoccupation semblent inévitables et ne sont généralement pas la cible des politiques publiques mises en œuvre. Aussi, cette étude cherche à les écarter et à se concentrer sur la vacance de longue durée.

Les différentes causes de la vacance longue sont difficiles à démêler. Il faudrait, pour cela, connaître finement la façon dont les biens sont proposés à la vente ou à la location, l'intérêt qu'ils suscitent, les démarches qui sont entreprises par les propriétaires … Il est, en revanche, possible de les approcher en examinant quels logements sont le plus souvent vacants, en fonction de leurs caractéristiques, de leur localisation ou de leurs propriétaires, en lien avec les types de difficultés rencontrées : marchés détendus, emplacement défavorable, bâti peu valorisé ou dégradé, propriétaires moins aptes à s'occuper de leur bien. Ces déterminants sont de nature structurelle quand bien même la vacance touche successivement différents logements.

MESURER ET DÉCRIRE LA VACANCE LONGUE DU PARC PRIVÉE À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

Parmi les sources permettant de dénombrer les logements vacants, l'information fiscale permet à la fois de distinguer entre différentes durées de vacance et de détailler les caractéristiques des logements vacants et des propriétaires. La description de la vacance longue et de ses caractéristiques a ainsi fait l'objet de plusieurs publications récentes s'appuyant sur ces données à l'échelle locale : notamment *Bonzi et Péalaprat (2022)* pour l'Occitanie, *Arènes et Tanvé (2022)* pour Paris, *Lardoux (2022)* pour la Bretagne, *A'urba (2021)* pour Bordeaux Métropole et *ADEUPa (2022)* pour Brest Métropole, *Aurh (2023)* pour Le Havre Seine Métropole ou *Dreal Grand Est (2021)* pour la région Grand Est. Parmi les constats communs à ces différentes études, il ressort que la vacance de longue durée touche plus fréquemment les territoires moins tendus, les logements anciens, de qualité plus médiocre, et les petits logements.

Par rapport aux travaux antérieurs, cette étude adopte une perspective nationale centrée sur la France métropolitaine[1] et s'appuie sur l'exploitation d'un nouvel ensemble de données d'origine fiscale[2] pour analyser de manière détaillée les déterminants de la vacance de longue durée. Pour des questions de mesure (*voir encadré 1*), mais également parce que les logiques et mécanismes à l'œuvre sont très différents entre les propriétaires personnes morales et physiques (en termes de moyens financiers ou de stratégies de gestion du

[1] La qualité de l'information fiscale mobilisée n'apparaît pas suffisante dans les DROM pour y étendre l'analyse.
[2] Les données Filocom sont complétées de plusieurs sources d'information, notamment les fichiers fonciers pour certaines caractéristiques complémentaires concernant les logements, et Fidéli enrichi du lien logement-propriétaire permis par les données « Fidélimmo » pour ce qui est des caractéristiques des propriétaires. Seul le millésime 2017 permet aujourd'hui de disposer de l'ensemble de ces sources.

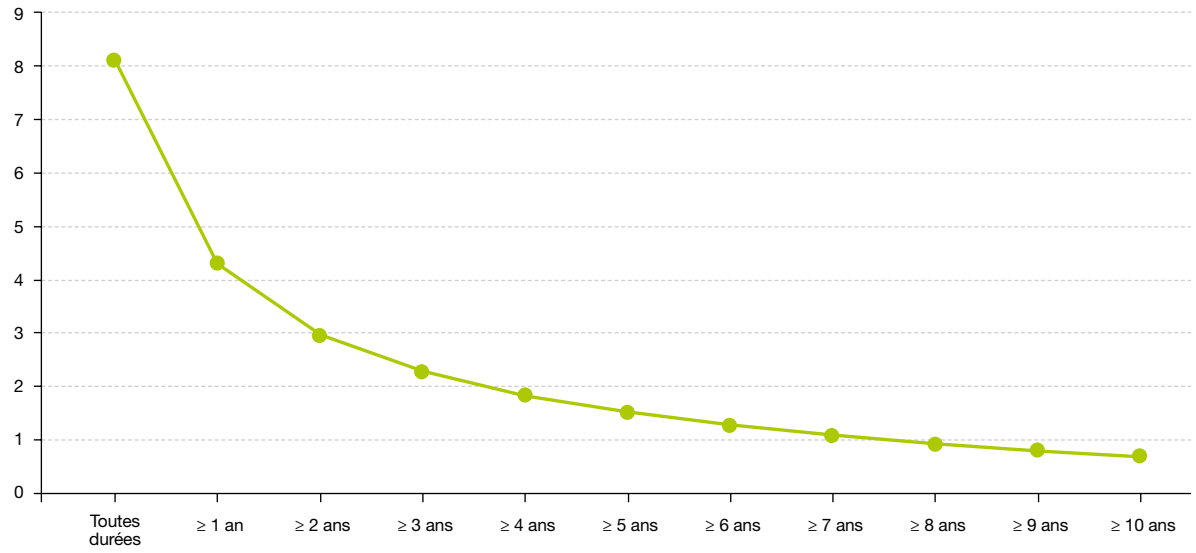
parc), l'analyse se limite aux logements détenus par des propriétaires personnes physiques, qui, de surcroît, sont les principales cibles des mesures de lutte contre la vacance[3]. En outre, pour des raisons de disponibilité de l'ensemble des données, l'étude porte sur l'année 2017, ce qui, compte tenu du caractère structurel des déterminants, n'entame en rien l'actualité de ses résultats.

Les données d'origine fiscale informent uniquement sur l'occupation des logements au 1er janvier de chaque année. Pour étudier la vacance longue, l'analyse porte ici sur les logements qui sont déclarés vacants au moins deux débuts d'année consécutifs. Cette mesure retient globalement les logements vacants depuis au moins un an. Au-delà d'écarter les nombreuses situations de vacance très courtes, pouvant être d'une seule journée, ce choix se justifie par une décroissance du taux de vacance plus modérée à partir de cette durée (*graphique 1*). En 2017, seuls 53 % des logements déclarés vacants le 1er janvier le sont depuis plus d'un an, tandis que près de 70 % des logements vacants depuis plus d'un an le sont depuis plus de deux ans et un peu plus d'un-tiers (35 %) depuis plus de 5 ans.

Au total, au 1er janvier 2017, 1 190 000 logements de France métropolitaine détenus par des personnes physiques sont ainsi identifiés comme vacants depuis un an au moins, soit un taux de vacance de 4,3 % (*graphique 1*).

Dans la suite du document, le terme de « logements vacants » désigne, sauf mention contraire, les logements vacants à horizon d'un an au moins.

Graphique 1 : taux de vacance des logements détenus par les personnes physiques selon la durée de vacance
En %



Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
Source : *Filocom 2017*

[3] *Les personnes physiques détiennent une grande majorité (près de 80 %) du parc dénombré dans Filocom 2017. Ce champ exclut les SCI, qui font l'objet d'un encadré spécifique au niveau de la partie 4.*

Encadré 1 : mesurer la vacance – sources fiscales et recensement de la population

Deux types de sources d'information permettent de dénombrer et caractériser les logements vacants : le recensement de la population et les sources produites à partir de données fiscales (Filocom, Fidéli, LOVAC[4]).

Dans le recensement, le statut vacant est déterminé par l'agent recenseur, en fonction notamment d'une enquête de voisinage. La vacance est ainsi appréciée sur la période de collecte qui s'étale sur quelques semaines. Les caractéristiques détaillées des logements vacants, par exemple leur taille, ne peuvent être identifiées. Le recensement ne permet pas non plus de connaître la durée de vacance des logements, ni les caractéristiques des propriétaires.

Dans les sources fiscales, les logements vacants correspondent à des logements déclarés comme non meublés, et de ce fait non soumis à la taxe d'habitation, ce en quoi ils se distinguent des résidences secondaires et principales. En lien avec la déclaration d'occupation des logements au titre de la taxe d'habitation, la vacance est connue au 1er janvier de l'année considérée. Au-delà de la connaissance de la durée de vacance et d'un grand nombre de caractéristiques des logements, les sources d'origine fiscale présentent notamment l'avantage de la quasi-exhaustivité. Certaines précautions demeurent cependant concernant la mesure de la vacance. Notamment, la frontière entre logements vacants et résidences secondaires, qui se fonde sur le caractère meublé ou non du logement, peut être poreuse. Par ailleurs les fichiers fiscaux peuvent faire apparaître comme vacants des logements qui sont en réalité occupés, pour certains cas d'hébergements collectifs non redevables de la taxe d'habitation (a priori très majoritairement détenus par des bailleurs personnes morales) qui ne devraient pas être comptabilisés comme logements ordinaires.

[4] *Fichier créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.*

partie 2

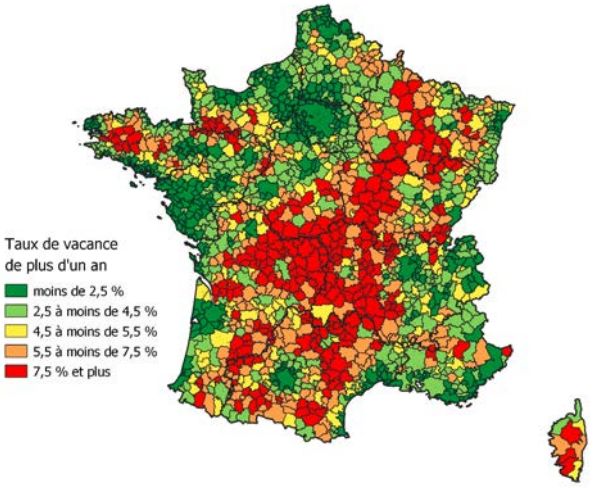
Géographie de la vacance

— En termes de géographie, un taux de vacance élevé est avant tout le marqueur d'un faible niveau de tension sur le marché local du logement. À une échelle plus fine, la vacance se concentre à proximité immédiate et à grande distance des centralités commerciales ou historiques des villes, et aux abords des lieux de nuisances.

LA GÉOGRAPHIE DE LA VACANCE RECOUVRE CELLE DE LA TENSION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

La vacance des logements, dont le taux s'élève en 2017 à 4,3 % à l'échelle métropolitaine, constitue en premier lieu, un marqueur de tension sur le marché du logement. À la maille des bassins de vie, la géographie de la vacance reflète ainsi celle des déséquilibres nationaux entre offre et demande, avec une vacance plus forte dans les territoires où la demande de logements est plus faible au regard de l'offre. En 2017, les territoires présentant les taux de vacance les plus élevés se situent, en grande partie, le long de la « diagonale des faibles densités », qui regroupe la majorité des bassins de vie dont le taux de vacance est de 7,5 % et plus (*carte 1*). Ces bassins de vie comptent 26 % des logements vacants, contre 12 % du parc détenu par les personnes physiques. À l'opposé, parmi les 20 bassins de vie ayant les taux les plus faibles, 14 sont localisés sur la façade Atlantique et 4 sur le pourtour méditerranéen.

Carte 1 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon le bassin de vie



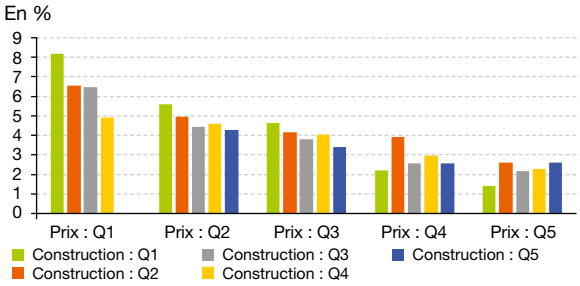
Champ : logements détenus par des personnes physiques.
Sources : *Filocom 2017 ; Bassins de vie 2012 (Insee)*

Cette répartition recoupe celle du zonage de tension dit « ABC », dont la définition combine différents indicateurs de tension immobilière (dont la mesure de la vacance)[5]. En 2017, le taux de vacance est de 6,1 % en zone C, dite « détendue », et inférieur à 2,5 % en zone A bis, dite « très tendue ». La zone C comprend 55 % des logements vacants pour 39 % de l'ensemble du parc étudié, contre respectivement 4 % et 7 % en zone A bis.

Le lien entre vacance et tension sur le marché du logement apparaît également marqué lorsque l'on compare la géographie de la vacance avec celles des prix immobiliers et du rythme de la construction de logements. Quand on classe les bassins de vie par quintiles du prix (par mètre carré) des transactions immobilières ayant eu lieu entre 2014 et 2018 (*carte 2*), le taux de vacance apparaît nettement plus élevé là où les prix immobiliers sont les plus faibles : le taux de vacance des bassins de vie situés dans le premier quintile de la distribution des prix immobiliers est ainsi 3,3 fois supérieur à celui des bassins de vie situés dans le dernier quintile de prix (7,7 %, contre 2,3 %). De même, en classant les bassins de vie par quintile de l'intensité de la construction[6] entre 2013 et 2016 (*carte 3*), le taux de vacance est nettement plus élevé là où l'activité de construction est la moins dynamique (7,3 % dans les territoires du premier quintile, contre 2,9 % dans ceux du dernier quintile). Au total, plus d'un tiers des logements vacants (34,1 %, soit 406 000) se situent dans les bassins de vie les moins dynamiques en termes d'intensité de construction (nombre d'autorisations annuelles de construction de logements inférieures à 0,6 % du nombre de logements existants, contre 1,1 % en moyenne au niveau de la France métropolitaine).

Niveaux des prix immobiliers et intensité de la construction se recouvrent partiellement et leurs liens avec la vacance tendent à se renforcer mutuellement (*graphique 2*). Le taux de vacance atteint ainsi 8,2 % dans les bassins de vie appartenant à la fois aux quintiles de prix et de dynamisme de la construction les plus faibles. Néanmoins, si parmi les territoires aux prix faibles ou modérés, la vacance est globalement plus élevée lorsque la construction est moins dynamique, ce lien disparaît pour les territoires aux prix plus élevés.

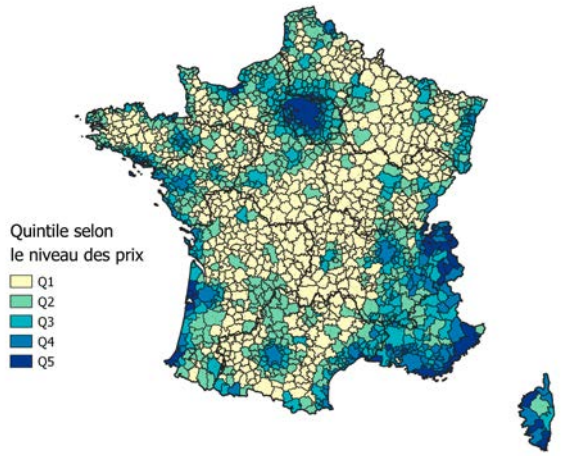
Graphique 2 : taux de vacance de plus d'un an par quintile de bassins de vie classés en fonction de l'intensité de la construction et du niveau des prix



Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 8,2 % dans les bassins de vie dont à la fois le prix immobilier/m² médian, et le nombre de logements autorisés rapporté au parc, les situe dans le premier quintile. Les quintiles sont pondérés par la taille de chaque bassin de vie (nombre de logements détenu par les personnes physiques). Pour le rythme de construction, les seuils entre quintiles s'établissent à 0,6 %, 0,9 %, 1,2 %, et 1,4 %. Pour les quintiles de prix immobilier, les seuils s'établissent à 1 140 €/m², 1 525 €/m², 2 070 €/m² et 2 950 €/m².
Champ : France métropolitaine.
Sources : *Filocom 2017 ; Bien-Perval 2014-2016-2018 ; Sitadel 2013 à 2016[7] ; Bassins de vie 2012 (Insee)*

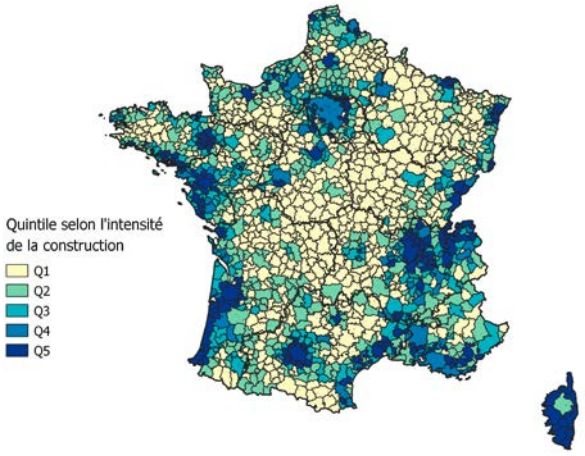
[5] Le zonage ABC (datant d'octobre 2014) est un découpage administratif du territoire national classant les communes en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements, et servant à moduler plusieurs dispositifs d'aide à la pierre. Les zones A et A bis réunissent Paris, une grande partie de l'Île-de-France, de la Côte d'Azur et la partie française de l'agglomération genevoise. La zone B1 regroupe un certain nombre d'autres grandes agglomérations. Les zones B2 et C comprennent le reste du territoire.
[6] Ratio rapportant le nombre de logements autorisés à être construits sur la période au nombre de logements existants.
[7] On se concentre ici sur des années de construction antérieures à celle à laquelle on observe le parc (2017).

Carte 2 : bassins de vie classés par quintile de prix des logements (2014 - 2016 - 2018)



Note de lecture : les bassins de vie sont classés selon le prix immobilier/m² médian (voir graphique 2 pour les seuils).
Sources : *Bien et Perval 2014, 2016 et 2018 ; Filocom 2017 ; Bassins de vie 2012 (Insee)*

Carte 3 : bassins de vie classés par quintile d'autorisations de construire rapportées au parc de logements (période 2013-2016)



Note de lecture : les bassins de vie sont classés selon le nombre de logements autorisés rapportés au parc (voir graphique 2 pour les seuils).
Sources : *Sitadel 2013-2016 ; Filocom 2017 ; Bassins de vie 2012 (Insee)*

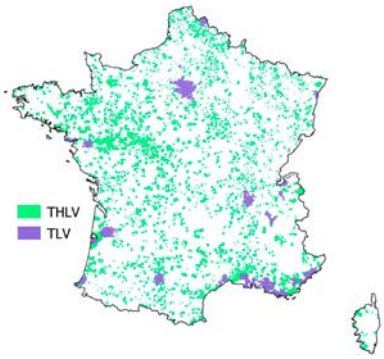
Encadré 2 : taxation des logements vacants

Selon la commune où se situent les logements vacants, leurs propriétaires peuvent être assujettis à la taxe sur les logements vacants (TLV) ou la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).

La TLV doit être payée par les propriétaires possédant un logement à usage d'habitation vacant depuis au moins un an au 1er janvier de l'année d'imposition, localisé dans une commune de plus de 50 000 habitants, caractérisée par un déséquilibre fort entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes concernées (1 151 en 2021, *carte 4*) est fixée par un décret du 10 mai 2013. Le taux d'imposition, calculé à partir de la valeur locative de l'habitation, est réduit la première année de vacance, et augmente à compter de la seconde. Plusieurs exemptions sont prévues : occupation temporaire au cours de l'année, nécessité de travaux … Un tiers du parc de logements et 17 % des logements vacants depuis au moins un an se situent dans les communes concernées par cette taxe. Ces parts sont respectivement de 30 % et 16 % pour les logements détenus par des personnes physiques.

La THLV peut être instaurée dans les communes où la TLV n'est pas appliquée. Elle est alors due par les propriétaires qui possèdent un logement à usage d'habitation vacant depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition. En 2017, la taxation à la THLV a été effective dans 3 837 communes (*carte 4*). Près d'un quart des logements du parc total (24 %) ou détenus par des personnes physiques (23 %) sont localisés dans les communes assujetties à la THLV. Ces parts sont respectivement de 25 % et 24 % pour les logements vacants depuis plus de deux ans.

Carte 4 : communes dans lesquelles s'applique la TLV ou communes ayant eu des logements taxés à la THLV en 2017



Sources : *DGCL ; Décret relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants*

UNE VACANCE PLUS PRONONCÉE DANS LES VILLES-CENTRES ET LES COMMUNES RURALES QUE DANS LES COMMUNES DE BANLIEUE

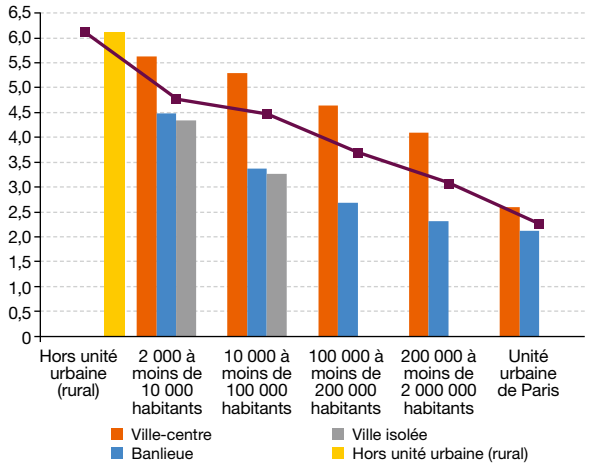
En lien avec une tension moindre sur le marché du logement, la vacance est plus prononcée dans les communes rurales[8] et les unités urbaines de petite taille (*graphique 3*). Le taux de vacance est ainsi de 6,1 % en moyenne dans les communes rurales et 4,8 % dans les unités urbaines de moins de 10 000 habitants, contre 3,1 % dans les unités urbaines de plus de 200 000 habitants hors agglomération parisienne, et 2,3 % dans l'unité urbaine de Paris.

Au sein des unités urbaines constituées de plusieurs communes et quelle que soit leur taille, le taux de vacance est plus élevé dans les villes-centres que dans les communes de banlieue. Il est en moyenne de 4,6 %, contre 2,6 %. Plus d'un tiers des logements vacants sont ainsi situés dans les villes-centres des agglomérations.

L'écart de taux de vacance entre les villes-centres et leur banlieue se creuse avec la taille des unités urbaines. Dans celles de plus de 200 000 habitants (hors unité urbaine de Paris), le taux de vacance est ainsi 1,8 fois supérieur en moyenne à celui des communes périphériques. L'unité urbaine de Paris fait exception, avec une différence de taux de vacance faible entre Paris et sa banlieue, qui de surcroît, tend à s'annuler pour des durées de vacance supérieures à deux ans, au contraire de la situation dans les autres unités urbaines.

Graphique 3 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques par tranches d'unités urbaines et statut de la commune dans l'unité urbaine

En %



Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; Unités urbaines 2020 (Insee)*

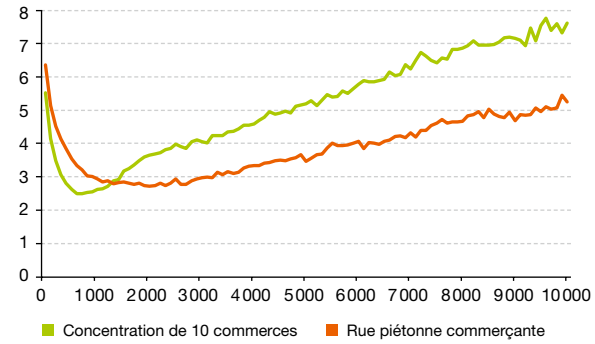
UNE VACANCE ACCENTUÉE À PROXIMITÉ DES CENTRALITÉS COMMERCIALES ET HISTORIQUES

Le différentiel de taux de vacance entre les villes-centres et leurs communes périphériques peut être précisé en étudiant la distance des logements aux commerces, aux gares et aux monuments historiques, souvent situés au cœur des villes. Une forte proximité peut engendrer certaines nuisances susceptibles de décourager certains ménages d'y habiter tandis qu'un éloignement important peut être également perçu comme une contrainte.

En définissant une centralité commerciale comme un ensemble de commerces suffisamment nombreux et proches les uns des autres[9], il apparaît que la vacance des logements varie en fonction de la distance à ces centralités suivant une courbe en V (*graphique 4*). Le taux de vacance moyen est minimal (à 2,5 %) pour une distance à vol d'oiseau de 500 mètres, tandis qu'il atteint 5,8 % à leurs abords (à moins de 100 mètres) et dépasse également 5 % au-delà de 5 kilomètres. Cette courbe est plus accentuée pour les petites unités urbaines que pour les grandes. Dans celles de moins de 200 000 habitants, la vacance atteint en moyenne 10,1 % aux abords des centralités commerciales et moins de 3 %, entre 500 et 1 000 mètres de ces dernières. Dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, ces valeurs s'atténuent, passant respectivement à 3,8 % et 1,8 %. De même, l'effet de voisinage des commerces sur la vacance est également présent lorsqu'ils se trouvent dans une zone piétonnière (*graphique 4*). Le taux de vacance des logements à moins de 100 mètres d'une rue piétonne commerçante atteint alors en moyenne 6,5 %.

Graphique 4 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon leur distance (en mètre, et à vol d'oiseau) aux commerces ou à une rue piétonne commerçante

En %



Note de lecture : à 600 mètres environ (arrondi à 100 mètres) d'une concentration de 10 commerces, le taux de vacance s'élève à 2,5 %.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; Base permanente des équipements (Insee) ; OpenStreetMap, calcul SDES*

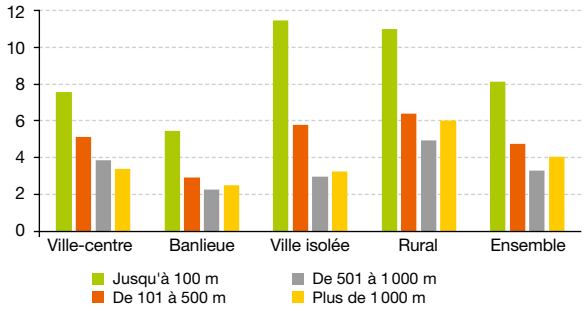
[8] Dans l'ensemble de cette étude, on désigne par « communes rurales » les communes qui n'appartiennent à aucune unité urbaine.
[9] Une centralité commerciale contient au moins 10 commerces situés à 100 mètres maximum l'un de l'autre.

Le même type de courbe en V est observé en fonction de la proximité à une gare, le taux de vacance étant de 5 % aux abords immédiats (moins de 100 mètres à vol d'oiseau), minimal à 3 % entre 2 et 3 kilomètres, et de 6,2 % à plus de 10 kilomètres.

Le taux de vacance des logements situés jusqu'à 100 mètres d'un monument historique (*graphique 5*) est également plus élevé, à 8,1 % en moyenne, soit plus de deux fois le taux de ceux localisés à plus de 500 mètres. Cet effet joue aussi bien dans les villes-centres, les communes de banlieue que celles rurales.

Graphique 5 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon leur distance à vol d'oiseau au plus proche monument historique et le statut d'unité urbaine

En %



Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 7,6 % pour les logements localisés dans les villes-centres des unités urbaines et à 100 mètres au plus d'un monument historique.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; liste des immeubles protégés au titre des monuments historiques (ministère de la culture) ; Unités urbaines 2020 (Insee), calcul SDES*

Comme le nombre de logements situés à une distance très éloignée des centralités, commerciales ou de transport, est relativement faible, ces localisations géographiquement isolées ne représentent qu'une petite partie des logements vacants. Les logements vacants se situent pour 54 % d'entre eux à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau des commerces, 61 % à moins de 2 kilomètres et seulement 4 % à plus de 10 kilomètres. De même, près des trois quarts des logements vacants (72 %) sont localisés à moins de 10 kilomètres à vol d'oiseau d'une gare.

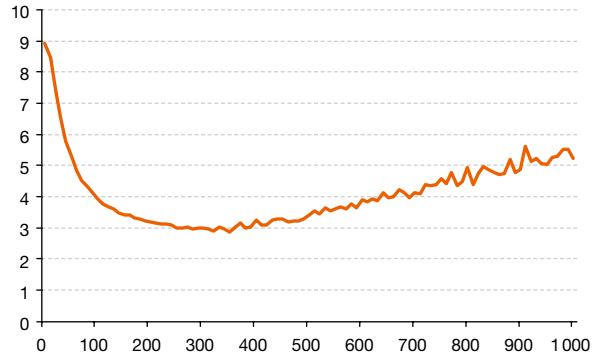
Ainsi, que ce soit par rapport aux commerces, aux gares ou aux monuments historiques, les logements sont davantage vacants lorsqu'ils sont à proximité immédiate, ou au contraire très éloignés de chacun de ces services et de ce patrimoine. Même si ces effets peuvent aller de pair avec d'autres considérations telles que l'ancienneté ou le type du bâti (*partie 3*), une situation très centrale peut engendrer certaines nuisances qui induisent une moindre préférence des ménages pour y habiter.

LA VACANCE SE LOCALISE DAVANTAGE À PROXIMITÉ DE LIEUX DE NUISANCE

Il est possible d'identifier directement d'autres facteurs de nuisance jouant sur le niveau de vacance des logements. Par exemple, le voisinage immédiat aux axes routiers importants[10], généralement source de bruits et de pollution de l'air, accroît le taux de vacance, qui atteint près de 9 % lorsque les logements les jouxtent à moins de 10 mètres. Le taux de vacance dessine, en fonction de la distance, une courbe en V, passant en-dessous de 4 %, entre 100 et 600 mètres (*graphique 6*). Au total, 7 % des logements vacants sont localisés à moins de 20 mètres d'un de ces axes routiers.

Graphique 6 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon leur distance (en mètres, à vol d'oiseau) à une route importante

En %



Note de lecture : à 300 mètres environ (arrondi à 10 mètres) d'une route importante, le taux de vacance s'élève à 3,0 %.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; IGN Route 500, calcul SDES*

De façon similaire, la proximité des logements à un site potentiellement pollué ou dangereux[11] augmente le taux de vacance. Il est de 7,4 %, à moins de 50 mètres d'un de ces sites.

En revanche, la localisation d'un logement dans des zones de risques naturels n'a que peu d'influence sur la vacance. Le taux de vacance ne s'élève ainsi qu'à 3,9 % dans celles fortement menacées de retrait-gonflement des argiles, tout comme dans les zones à risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

[10] Réseau routier principal (autoroutes, routes nationales, routes départementales) et principales routes secondaires (données « Tronçon_route » IGN Route 500).
[11] Installation classée pour la protection de l'environnement. Ces installations présentent des risques en termes de pollution (eau, air, sols ...) et/ou en termes d'incendie ou d'explosion.

partie 3

Caractéristiques du bâti et des logements

— Reflétant en partie la demande des ménages en termes d'habitat, certaines caractéristiques du bâti et des logements sont facteurs de vacance : ancienneté du bâtiment, moindre qualité et petite superficie du logement, absence de places de stationnement, petite taille des immeubles pour les appartements et petite surface de terrain pour les maisons.

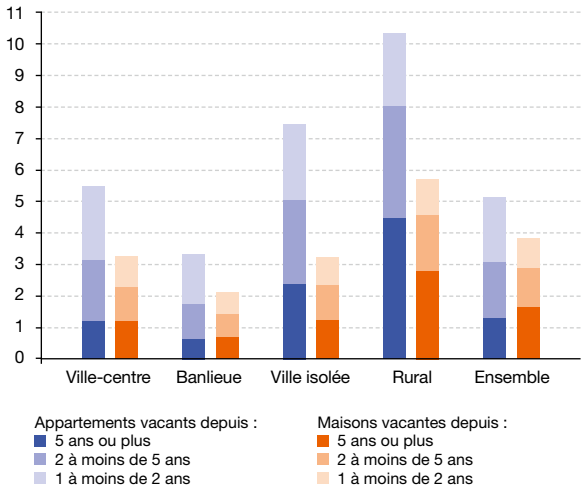
UNE VACANCE PLUS ÉLEVÉE PARMI LES APPARTEMENTS

La probabilité de vacance des logements ne dépend pas uniquement de leur localisation. Reflétant notamment les préférences des ménages en termes d'habitat, elle dépend également des caractéristiques du bâti, et d'abord de la nature individuelle ou collective du logement. Les appartements, qui constituent 27 % des logements détenus par des personnes physiques, représentent ainsi 44 % des logements vacants. Leur taux de vacance est ainsi supérieur à celui des maisons (5,2 %, contre 3,8 %), et cette hiérarchie s'observe, à différents degrés, dans les villes-centres, les communes périphériques, ou encore dans les communes rurales (10,3 % de taux de vacance pour les appartements, contre 5,8 % pour les maisons) (*graphique 7*).

À un horizon de deux ans, le taux de vacance des appartements demeure supérieur à celui des maisons quel que soit le type de commune, alors qu'à un horizon de plus de cinq ans, les taux de vacance des appartements et des maisons deviennent équivalents dans les villes-centres et les banlieues (*graphique 7*). Cette réduction de l'écart entre les taux avec la durée de vacance peut en partie s'expliquer par les taux de rotation plus rapides des appartements par rapport aux maisons, les appartements étant plus souvent occupés par des locataires qui demeurent moins longtemps dans le logement.

Graphique 7 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon le type de logement, la durée de vacance et le statut d'unité urbaine

En %



Note de lecture : parmi les appartements localisés dans des communes de ville-centre, 1,2 % sont vacants depuis 5 ans ou plus.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Source :** Filocom 2017*

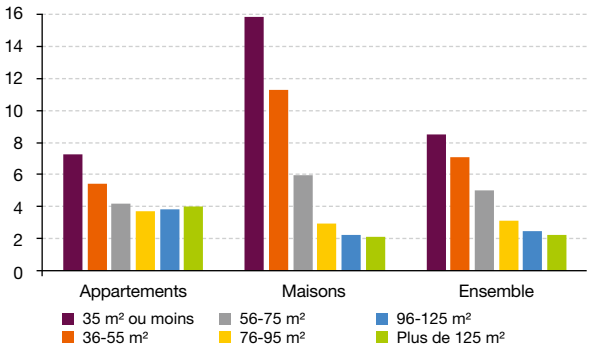
UNE VACANCE D'AUTANT PLUS ÉLEVÉE QUE LA SURFACE DES LOGEMENTS EST FAIBLE

La vacance est plus forte pour les petits logements (*graphique 8*) : le taux est près de 4 fois plus élevé pour les surfaces de moins de 35 m² que pour celles de plus de 125 m² (8,5 %, contre 2,2 %). Ce constat porte aussi bien sur les appartements que les maisons (dont le taux de vacance dépasse 6 % en-deçà de 75 m²). À l'inverse, au-delà de 100 m², les taux de vacance des maisons comme des appartements sont relativement stables.

Le taux de vacance supérieur des petites surfaces s'observe quelle que soit la durée de vacance : pour des vacances d'au moins 2 ans, il est de 5,7 % pour les surfaces de moins de 35 m², contre 1,6 % pour celles de plus de 125 m² ; et encore de 3,0 %, contre 0,7 %, pour des vacances de plus de cinq ans. Cet écart ne résulte donc pas seulement d'un taux de rotation plus élevé pour les petites surfaces. Il peut aussi traduire une préférence des ménages pour des logements plus grands ou provenir d'une moindre rentabilité de la mise en location des petits logements (par exemple, si certains coûts de mise en location dépendent peu de la taille des logements).

Graphique 8 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon la surface habitable et le type de logement

En %



Note de lecture : le taux de vacance à un an s'élève à 7,3 % parmi les appartements dont la surface est inférieure ou égale à 35 m².
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Source :** Filocom 2017*

UNE VACANCE FORTEMENT ASSOCIÉE AU BÂTI ANCIEN

La vacance des logements augmente sensiblement avec leur ancienneté. Le taux de vacance s'élève ainsi à 9,1 % pour les constructions antérieures à 1900 et à 6,2 % pour celles construites entre 1900 et 1948, alors qu'il est de 1,6 % pour celles postérieures à 1999 (*graphique 9*).

Cela pourrait traduire un effet de composition, l'ancienneté du parc de logements variant suivant le type de communes : les villes-centres comptent 38 % de logements bâtis avant 1949,

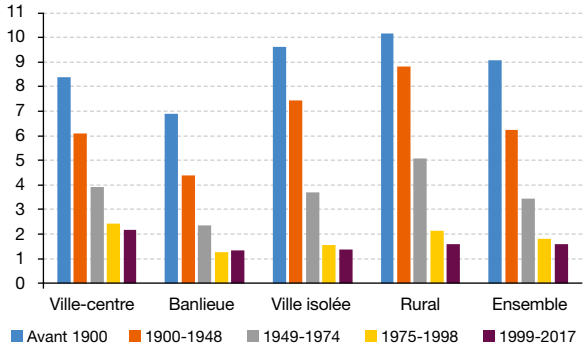
contre 25 % dans les communes de banlieue, et les communes rurales en comprennent 48 %. Cependant, quel que soit le type de commune, les taux de vacance des constructions récentes et anciennes sont très différents : là où la vacance des logements postérieurs à 1975 est comprise entre 1 et 2 % environ, celle des logements antérieurs à 1949 lui est au moins trois fois supérieure.

Cet effet peut s'expliquer par une meilleure adéquation des logements récents avec la demande actuelle, que ce soit en termes de localisation et de surface, ou encore d'aménagement, d'équipement, de confort ou d'isolation. Si les logements anciens peuvent faire l'objet d'adaptations ou de rénovations, celles-ci restent parfois partielles pour des questions de coût, voire d'impossibilité physique. La période de construction influe également sur la qualité des logements, dans la mesure où le bâti ancien a pu se dégrader au fil du temps.

Au total, 65 % des logements vacants ont été construits avant 1949, et 43 % avant 1900 (contre respectivement 35 % et 20 % pour l'ensemble du parc détenu par des personnes physiques).

Graphique 9 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon la période de construction et le statut d'unité urbaine

En %



Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 8,4 % parmi les logements des villes-centres dont l'année de construction est antérieure à 1900.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Source :** Filocom 2017*

LA VACANCE EST ÉTROITEMENT LIÉE À LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

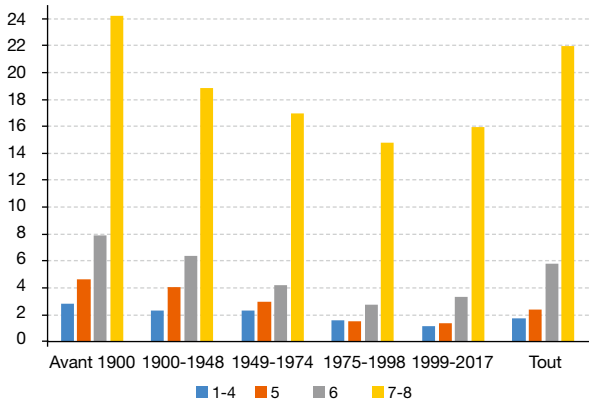
Le rapport entre vacance et qualité des logements peut être précisé à partir du classement cadastral, qui ordonne les logements sur une échelle de 1 à 8, des plus confortables aux plus médiocres. Ce classement, conçu par les services fiscaux dans les années 1970 pour évaluer les valeurs locatives des logements, est la synthèse de plusieurs critères, portant sur le caractère architectural de l'immeuble, la qualité de la construction, les équipements de l'immeuble et du logement. Sa mise à jour n'a toutefois pas été systématique dans le temps. Aussi, certains logements ont pu faire l'objet de rénovations sans que leur classement soit réévalué, tandis que, d'autres, au classement favorable, ont pu se dégrader sans faire l'objet d'un déclassement.

Au total, en 2017 sur le champ de l'étude, 12,9 % des logements appartiennent aux catégories 1 à 4 (de « grand luxe » à « confortable »), 82,6 % sont classés comme « assez confortables » ou « ordinaires » (catégories 5 et 6), et enfin 4,4 % sont considérés comme « médiocres » ou « très médiocres » (catégories 7 et 8). Si ceux-ci apparaissent globalement minoritaires, ils sont plus fréquents parmi les logements les plus anciens : 14 % des logements construits avant 1900 ont une classe 7 ou 8, contre moins de 1 % de ceux construits après 1949.

La vacance et le classement cadastral sont étroitement liés. Le taux de vacance, relativement faible pour les logements des catégories 1 à 4 (1,8 %), augmente très fortement dans le bas du classement, atteignant 19,5 % pour logements classés 7 et 40,8 % pour ceux classés 8. Cette corrélation, vérifiée quelle que soit la période de construction (*graphique 10*), traduit la demande moindre pour les logements de mauvaise qualité, voire le caractère non décent d'une partie de ces logements. La part des logements vacants de qualité médiocre (classes 7 et 8) se renforce avec la durée de la vacance, représentant respectivement 23 %, 29 % et 41 % des logements vacants depuis plus d'1, 2 et 5 ans.

Graphique 10 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon leur classement cadastral et leur année de construction

En %



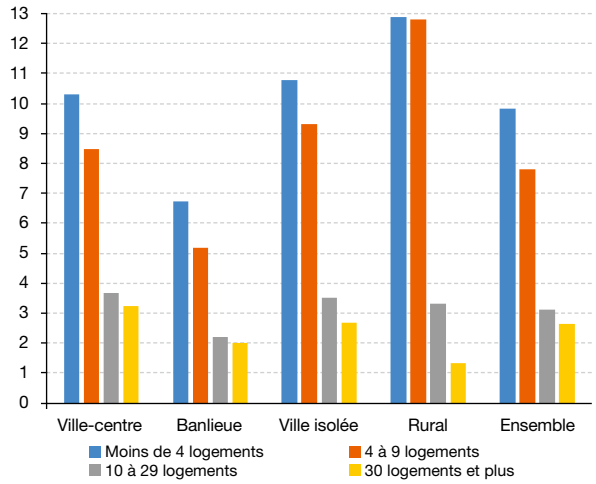
Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 2,8 % parmi les logements dont l'année de construction est antérieure à 1900 et dont le classement cadastral est compris entre 1 et 4.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Source :** Filocom 2017*

UNE VACANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES APPARTEMENTS SITUÉS DANS DES PETITS IMMEUBLES ET LES MAISONS AVEC PEU D'ESPACES EXTÉRIEURS

Le nombre de logements des immeubles joue sur la probabilité de vacance des appartements : à 9,8 %, le taux de vacance est près de quatre fois supérieur dans les immeubles de moins de 4 logements, que dans ceux de 30 logements et plus (2,6 %). Au-delà du fait que les petits immeubles soient plus souvent localisés dans les centres anciens, cet effet s'observe dans chaque type de commune : central, périphérique, isolé ou rural (*graphique 11*).

Graphique 11 : taux de vacance de plus d'un an des appartements détenus par les personnes physiques selon le nombre de logements dans le bâtiment et le statut d'unité urbaine

En %

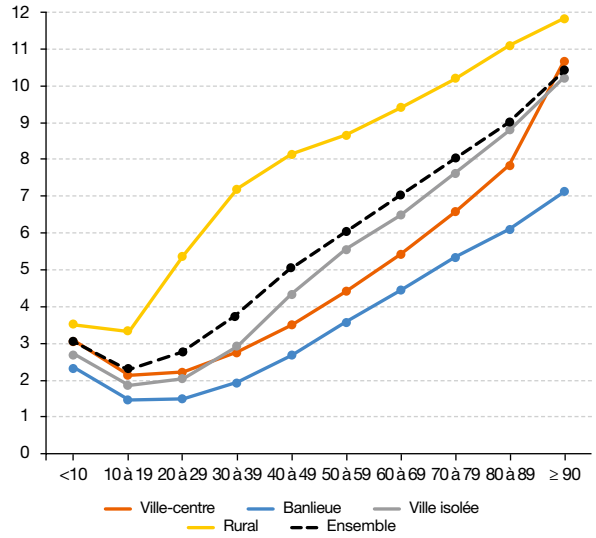


Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 10,3 % parmi les appartements des villes-centres localisés dans un bâtiment comprenant moins de 4 logements.
Champ : France métropolitaine, appartements détenus par des personnes physiques.
***Source :** Filocom 2017*

Dans l'individuel, la part des espaces extérieurs influe globalement sur le taux de vacance, le rapport allant quasiment de 5 à 1 (10,4 %, contre 2,3 %) entre les maisons dont la part de l'emprise au sol relativement à la surface du terrain[12] dépasse 90 % et celles dont l'emprise est comprise entre 10 à 19 % (*graphique 12*). Corrélativement, la vacance des maisons assises sur de très petites parcelles est forte, le taux de vacance s'élevant par exemple à 8,8 % pour les parcelles de moins de 100 m². Comme pour le collectif, ces constats sont vérifiés quel que soit le type de commune considéré.

Graphique 12 : taux de vacance de plus d'un an des maisons détenues par les personnes physiques selon leur pourcentage d'emprise au sol et le statut d'unité urbaine

En %



Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 11,8 % parmi les maisons des communes rurales dont l'emprise au sol représente au moins 90 % de la surface de la parcelle.
Champ : France métropolitaine, maisons détenues par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fichiers fonciers 2017 ; données cadastrales*

UNE VACANCE SUPÉRIEURE À 10 % DANS LES MAISONS DE FAUBOURG OU PETITS IMMEUBLES ANCIENS

Quatre déterminants de la vacance propres à la nature du bâti ont été identifiés : type de logement (individuel ou collectif), époque de construction, taille de l'immeuble ou pourcentage d'emprise au sol de la maison. Leur croisement conduit à une classification[13] (*figure 1*) qui permet de mieux particulariser le bâti vacant.

Le bâti le plus touché par la vacance (*tableau 1*) correspond aux appartements situés dans les petits immeubles anciens (taux de vacance de 10,9 %) et aux maisons anciennes de ville et faubourg (10,3 %), caractérisées par un pourcentage d'emprise au sol élevé. Ces deux types de bâti concentrent 30,1 % des logements vacants, alors qu'ils ne représentent que 12,5 % de l'ensemble des logements. À l'opposé, les maisons contemporaines ayant une emprise au sol plus modérée relativement à la taille du terrain présentent le taux de vacance le plus faible (1,0 %).

[12] Le pourcentage d'emprise au sol rapporte la surface d'emprise au sol du bâti à la surface du terrain. Un faible pourcentage signifie que le terrain est relativement grand par rapport à l'emprise de la maison.
[13] Cette classification est inspirée par la typologie proposée par la Dreal Grand Est dans le cadre d'une étude locale : https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/inline-files/EtudeLogtsVacants_CD55%20DREAL_GdEst.pdf.

Figure 1 : caractéristiques des logements permettant d'établir une typologie du bâti

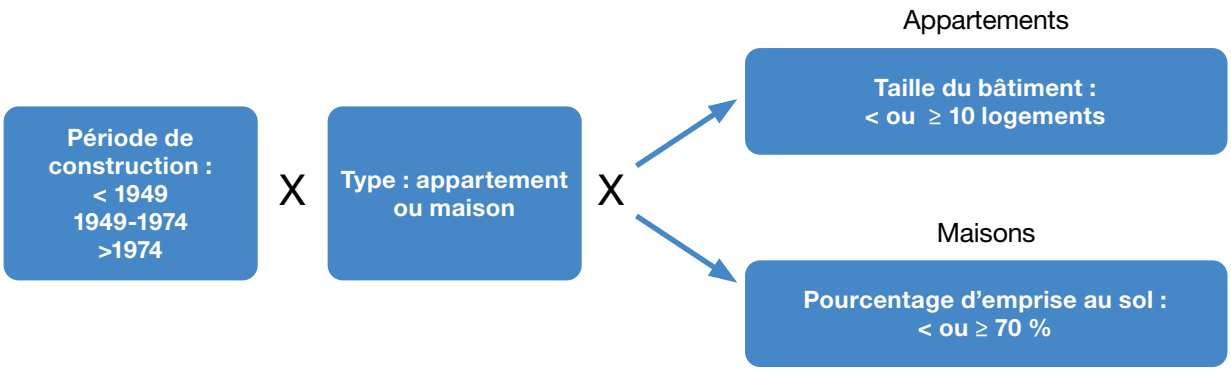


Tableau 1 : taux de vacance de plus d'un an et part dans le parc des logements détenus par les personnes physiques selon une typologie du bâti

Typologie du bâti	Logements vacants				Taux de vacance de plus d'un an (en %)	Part du parc (en %)
	Type	Année de construction	Taille du bâtiment	Emprise au sol (en %)		
Immeubles anciens	Appartements	< 1949	≥ 10 logements		4,1	4,9
Immeubles modernes		1949-1974			3,1	7,1
Immeubles contemporains		> 1974			2,3	11,4
Petits immeubles anciens		< 1949	< 10 logements		10,9	8,5
Petits immeubles modernes		1949-1974			6,9	2,4
Petits immeubles contemporains		> 1974			5,0	3,6
Maisons de ville et faubourg anciennes	Maisons	< 1949		≥ 70	10,3	4,0
Maisons de ville et faubourg modernes		1949-1974			7,1	0,4
Maisons de ville et faubourg contemporaines		> 1974			4,8	0,5
Maisons anciennes à emprise au sol modérée		< 1949		< 70	6,7	19,1
Maisons modernes à emprise au sol modérée		1949-1974			2,8	11,1
Maisons contemporaines à emprise au sol modérée		> 1974			1,0	27,0

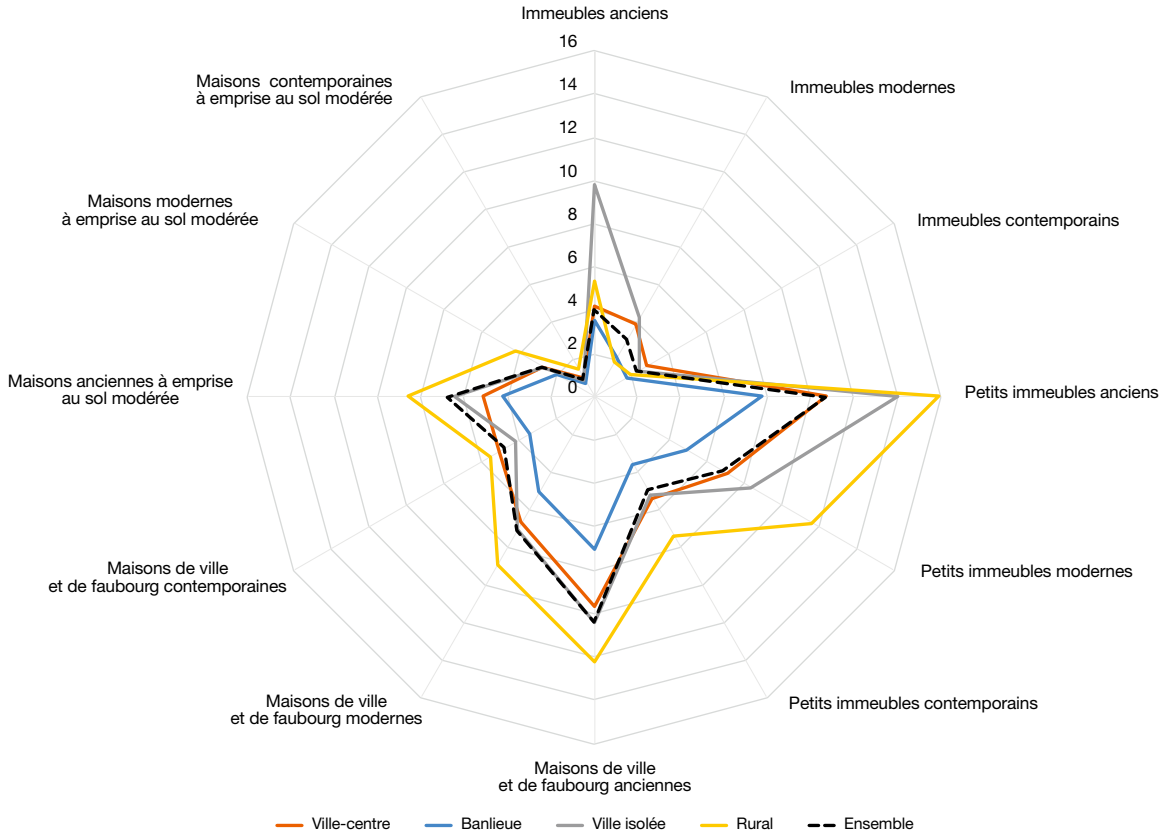
Note de lecture : les appartements des « petits immeubles anciens » (immeubles datant d'avant 1949 et comprenant moins de 10 logements) sont vacants dans 10,9 % des cas et constituent 8,5 % du parc dans le champ de l'étude. Le terme « maisons de ville et faubourg » désigne les maisons dont le pourcentage d'emprise au sol est au moins égal à 70 %, par opposition aux maisons à emprise au sol plus modérée, relativement à la taille du terrain.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fichiers fonciers 2017*

Ces écarts de taux de vacance se constatent quel que soit le type de communes (banlieue, ville-centre, rural …). Les taux de vacance y sont invariablement dans un rapport de plus de 10 à 1 (*graphique 13*) entre les petits immeubles anciens et les maisons contemporaines à emprise au sol modérée. Au total, la vacance est la plus forte pour les logements de petits immeubles anciens des communes rurales (taux de 15,9 %), et la plus faible dans les maisons contemporaines à emprise au sol modérée au sein des communes de banlieue (taux de 0,7 %).

Ces formes de bâti vont de pair avec des aménités souvent différentes, dont la présence ou l'absence peuvent modifier sensiblement le niveau de vacance. Il s'agit, par exemple, des places de stationnement (garage ou parking). Une grande majorité des immeubles contemporains en sont pourvus[14] (près de 9 logements sur 10), tandis que c'est le cas pour seulement 29 % des logements dans les petits immeubles anciens. L'absence de ces équipements joue fortement sur la probabilité de vacance pour certains types de bâti. Ainsi, dans les petits immeubles contemporains, l'absence d'emplacement de stationnement porte le taux de vacance à 7,3 %, contre 3,7 % lorsqu'un stationnement est présent. Pour les différents types de maison, cette différence multiplie la probabilité de vacance par un facteur allant de 1,5 à 2,6. Au total, près de 60 % des logements vacants ne disposent pas d'un emplacement de stationnement, contre seulement 33 % pour le reste du parc.

Graphique 13 : taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques selon une typologie du bâti et le statut d'unité urbaine

En %



Note de lecture : le taux de vacance s'élève à 12,2 % parmi les « maisons de ville et de faubourg » (voir tableau 1) des communes rurales.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fichiers fonciers 2017*

[14] *On considère ici la présence d'au moins un parking ou garage à l'échelle de la parcelle.*

partie 4

Caractéristiques des propriétaires

— La vacance est d'autant plus fréquente que les revenus du propriétaire du logement sont faibles. La résidence du propriétaire en structure collective (EHPAD, hôpital …), la présence d'un propriétaire majoritaire au sein de l'immeuble et les situations de transmission patrimoniale constituent les principaux autres facteurs identifiés de vacance. En excluant les situations de résidence en structure collective, l'âge du propriétaire joue peu sur la vacance.

UN LIEN MÉCANIQUE ENTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS DÉTENUS

Il existe une relation quasi mécanique entre le nombre de logements possédés par un propriétaire, et la propension à la vacance, dans la mesure où les logements vacants correspondent nécessairement à des logements détenus en dehors de la résidence principale (qui est non vacante par définition). De ce fait, la probabilité qu'un logement soit vacant s'élève à 1,3 % seulement lorsqu'il constitue l'unique logement de son propriétaire[15], 4,6 % lorsque le propriétaire détient 2 logements, 6,2 % lorsqu'il en détient 3 ou 4, et 8,2 % lorsqu'il en détient 5 et plus [16]. En revanche, lorsqu'on décompte les résidences principales en propriété occupante (RPPO) du nombre de logements possédés, cette progression disparaît : le taux de vacance est de 10,5 % lorsque le propriétaire détient un logement hors RPPO, de 9,8 % lorsqu'il en détient deux, 9,7 % pour trois ou quatre logements, et 10,2 % pour cinq logements et plus. Pour un plus grand nombre de logements, le taux demeure stable, autour de 10 %.

Pour éviter un biais, il est alors nécessaire d'écarter les résidences en propriété occupante dans l'étude du lien entre vacance des logements et caractéristiques de leurs propriétaires. En effet, le nombre de logements possédés varie selon certaines caractéristiques des ménages, telles que l'âge de leurs membres ou leur niveau de revenus, les ménages plus jeunes ou moins aisés étant plus souvent détenteurs d'un unique logement, occupé au titre de leur résidence principale. Si l'on tenait compte des résidences principales en propriété occupante, la croissance du taux de vacance en fonction du nombre de logements détenus, croisée avec des caractéristiques liées à la multi-détention, conduirait à des corrélations qui ne traduisent que les variations conjointes des deux variables au nombre de logements possédés. On aurait ainsi, par exemple, une corrélation positive, due uniquement à cet effet, entre la probabilité de vacance des logements détenus et les revenus des propriétaires. Dans l'analyse qui suit, le taux de vacance étudié est donc mesuré hors RPPO.

L'analyse de l'âge et des revenus des propriétaires nécessite par ailleurs de pouvoir définir un propriétaire de référence dont les caractéristiques sont, au moins pour partie, connues dans les sources fiscales (*voir encadré 3*). Cela n'a pas été possible pour 5,3 % des logements du champ de l'étude, dont 3,3 % recouvrent le cas des propriétaires fiscalement non résidant en France ainsi que celui de propriétaires décédés[17]. Ces deux cas sont traités séparément (*voir encadré 3 et dernière section de cette partie*).

Pour le champ finalement considéré, le taux de vacance « hors RPPO » s'établit en moyenne à 10,1 %. Autrement dit, 10,1 % des logements non occupés par leur propriétaire à titre de résidence principale sont vacants depuis au moins un an.

UNE FORTE VACANCE POUR LES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES ÂGÉS RÉSIDANT EN STRUCTURE COLLECTIVE

Le lien entre l'âge du propriétaire et la vacance des logements qu'il possède dépend principalement du fait qu'il réside, ou non, dans une structure collective (EHPAD, hôpital…)[18]. Lorsque c'est le cas, la probabilité de vacance hors RPPO de son ou ses logements s'élève à 22,8 % en moyenne[19], tandis que les propriétaires dans cette situation de logement vacant sont âgés, voire très âgés : ils ont plus de 65 ans dans 95 % des

Encadré 3 : les logements des propriétaires non résidents

Les propriétaires qui ne résident pas sur le territoire français d'un point de vue fiscal détiennent 1,9 % des logements sur le champ de l'étude. Les logements détenus sont de qualité plus élevée et situés plus souvent dans les territoires dont l'immobilier est onéreux : 25 % d'entre eux ont un classement cadastral 1 à 4 (contre 13 % pour les logements détenus par des ménages résidents) et 41 % sont localisés dans les bassins de vie les plus chers (contre 20 % pour les ménages résidents). Ces propriétaires détiennent 33 000 logements vacants. Le taux moyen de vacance est plus faible (6,2 %) que celui des logements des propriétaires fiscalisés en France (hors résidences principales en propriété occupante).
Les revenus de leurs propriétaires ne sont pas disponibles dans les sources fiscales.

[15] Ce cas correspond majoritairement à celui de ménages détenteurs d'un logement, mais résidant dans un autre logement dont ils sont locataires. Il est relativement fréquent parmi les ménages jeunes : mobilités résidentielles temporaires, travaux dans la future résidence principale nouvellement achetée, investissement locatif dans l'attente de devenir propriétaire occupant…
[16] On considère ici uniquement les liens de propriétés en usufruit, y compris en pleine propriété (voir encadré 4 concernant les liens de propriété et le propriétaire de référence).
[17] Pour les propriétaires qui ont pu être identifiés en tant que tels.
[18] Ces structures sont regroupées sous le concept de « communauté » par l'Insee.
[19] Cela inclut les cas où le logement est co-détenu par d'autres propriétaires, au-delà du propriétaire de référence qui réside en structure collective. La restriction au cas où le propriétaire habitant en structure collective est l'unique propriétaire du logement (tous liens de propriété confondus) affecte peu la probabilité de vacance, qui s'élève alors à 25 %.

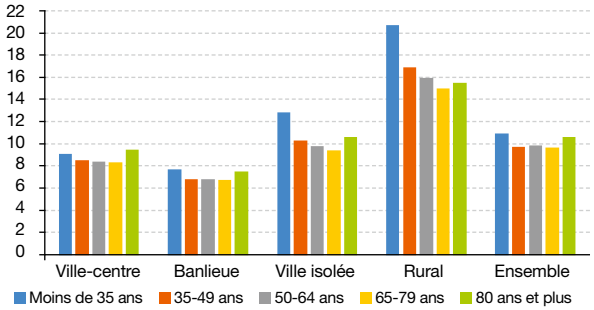
cas, et plus de 80 ans dans 85 % des cas. Dans 61,2 % des cas, le logement vacant constitue, par ailleurs, l'unique logement détenu par le propriétaire.

Lorsque ces situations de résidence en structure collective sont écartées, la vacance des logements dépend globalement peu de l'âge du propriétaire. Le taux de vacance hors RPPO est minimal lorsqu'il est d'âge intermédiaire (de 9,7 à 9,8 % pour les tranches entre 35 et 79 ans) et un peu plus élevé pour les plus jeunes et les plus âgés (10,9 % et 10,6 % respectivement pour les moins de 35 ans et les 80 ans et plus)[21].

Lorsqu'on croise avec le type de commune où est localisé le logement (*graphique 14)*, le taux de vacance apparaît plus élevé pour les logements détenus par des propriétaires de moins de 35 ans au sein des communes rurales ou villes isolées. Ces cas concernent un effectif limité de 17 000 logements vacants. Ces logements constituent dans une majorité des cas (55 %) l'unique logement détenu par le propriétaire, ce qui pourrait notamment correspondre à des situations de mobilités résidentielles longues durant lesquelles le ménage est temporairement locataire d'un autre logement, ou encore à la réalisation d'importants travaux dans une maison nouvellement acquise tandis que le ménage reste locataire de son ancien logement.

Graphique 14 : taux de vacance de plus d'un an des logements (hors logements détenus en propriété occupante) selon l'âge du propriétaire et de la localisation du logement détenu

En %



Note de lecture : hors logements détenus en propriété occupante, le taux de vacance s'élève à 7,7 % pour les logements localisés en banlieue et détenus par un propriétaire de moins de 35 ans.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques, hors logements détenus en propriété occupante, hors propriétaires n'appartenant pas au champ Fidéli, hors résidents des communautés.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fidélimmo 2017 ; Fidéli 2017*

Encadré 4 : la connaissance des liens entre logements et propriétaires

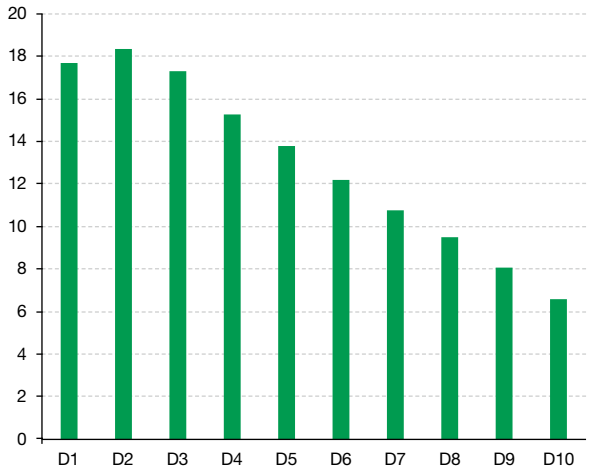
L'analyse des caractéristiques des propriétaires de logements repose en majeure partie sur la base de données Fidélimmo produite par l'Insee et reconstituant, de façon presque exhaustive, les liens entre logements et propriétaires[20]. C'est de cette façon que sont examinés ici :
- l'âge du propriétaire,
- son niveau de vie (revenu par unité de consommation),
- ses logements détenus (en pleine propriété ou en usufruit), en distinguant celui qui correspond à sa résidence principale,
- sa résidence en structure collective (notamment les EHPAD pour les personnes âgées). L'appariement avec les données Fidéli ne permet de repérer qu'une partie des résidents des structures collectives. Pour le restant, le propriétaire apparaît en dehors du champ de Fidéli et la base ne renseigne pas sur ses caractéristiques.
- le cas échéant, son décès antérieur au 1er janvier 2017, sans que l'information relative au nouveau propriétaire n'ait été intégrée aux sources fiscales. Là aussi, il est possible qu'une partie des propriétaires décédés ne soient pas identifiés comme tels.
Dans le cas où un logement est détenu par plusieurs propriétaires, on sélectionne un propriétaire de référence parmi les usufruitiers (y compris pleine propriété) non décédés au 1er janvier 2017 apparaissant également dans les données de Fidéli. Le propriétaire de référence est en priorité le destinataire de la taxe foncière (pour 1,5 % des logements considérés, le destinataire de la taxe foncière ne correspond pas aux conditions précédentes et on retient alors un autre propriétaire respectant les conditions).
Les informations collectées par ce biais portent sur les individus communs au fichier Fidélimmo et Fidéli
En particulier, l'information sur la non-résidence fiscale, qui concerne des individus hors du champ de Fidéli, est issue du fichier Filocom.

[20] « Et pour quelques appartements de plus : étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière » (2021), Olivier Meslin et Mathias André. La base n'est actuellement disponible que pour le millésime 2017.
[21] Si l'on considère les taux de vacance parmi l'ensemble des logements détenus par les occupants de logements ordinaires (y compris résidences principales en propriété occupante), la relation entre vacance et âge du propriétaire apparaît au contraire croissante, cela s'expliquant par la plus grande détention de logements en complément de la résidence principale parmi les personnes âgées.

LA VACANCE DES LOGEMENTS VA DE PAIR AVEC LES FAIBLES REVENUS DE LEUR PROPRIÉTAIRE

Les taux de vacance des logements diminuent globalement avec le niveau de vie de leur propriétaire (*graphique 15*)[22]. Le taux de vacance hors RPPO est ainsi divisé par près de trois entre le bas de la distribution et les propriétaires les plus aisés, passant de 17,7 % pour le premier décile de niveau de vie[23] et 18,4 % pour le deuxième à 6,6 % pour les propriétaires les plus aisés, dans le dernier décile[24].

Graphique 15 : taux de vacance de plus d'un an des logements (hors logements détenus en propriété occupante) selon le décile de niveau de vie du propriétaire
En %



Note de lecture : hors logements détenus en propriété occupante, le taux de vacance s'élève à 17,7 % pour les logements détenus par les propriétaires dont le niveau de vie les situe dans le premier décile.
Les déciles de niveau de vie sont calculés en considérant l'ensemble des ménages, propriétaires ou non.
Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques, hors logements détenus en propriété occupante, hors propriétaires n'appartenant pas au champ Fidéli ou autres propriétaires dont les revenus ne sont pas connus.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fidélimmo 2017 ; Fidéli 2017*

Cette décroissance est en partie liée aux caractéristiques différentes des logements, hors résidences principales, détenus par les propriétaires en fonction de leur niveau de revenu. Pour les propriétaires aux revenus les moins élevés, ces logements sont plus souvent localisés dans des territoires moins tendus présentant des niveaux de prix immobiliers plus faibles. Ainsi pour les propriétaires des déciles 1 à 5, 28 % des logements sont situés dans les bassins de vie les moins chers et 13 % dans les bassins de vie les plus chers, tandis que ces proportions sont respectivement de 11 % et 33 % pour les propriétaires du dernier décile. De même, le niveau de qualité des logements diffère. Pour les propriétaires des déciles 1 à 5, on dénombre 6,2 % de logements de bonne qualité (classement cadastral de 1 à 4) et 6,4 % de piètre qualité (classement 7 et 8). En regard, ces parts sont respectivement de 24,9 % et 2,6 % pour les propriétaires du dernier décile.

Au total, les propriétaires appartenant à la première moitié de la distribution des niveaux de vie (de l'ensemble des ménages) détiennent 316 000 logements vacants, soit 27 % de l'ensemble.

UNE VACANCE DES APPARTEMENTS PLUS ÉLEVÉE DANS LES IMMEUBLES DÉTENUS EN MONO-PROPRIÉTÉ

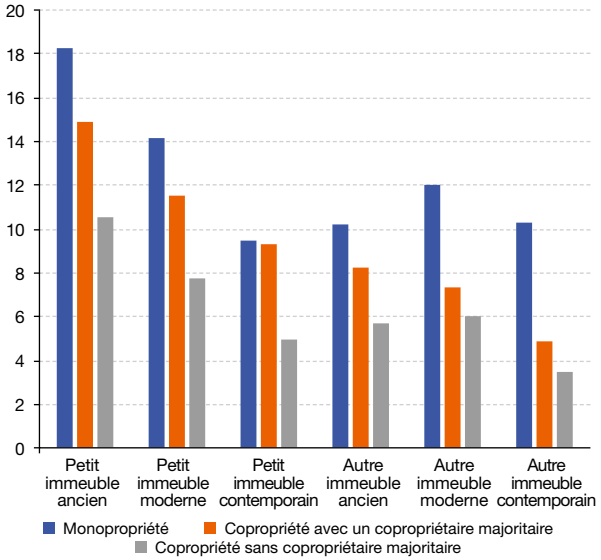
Pour les appartements, une concentration des droits de propriété au sein des immeubles va souvent de pair avec une vacance plus fréquente. Les appartements situés dans les immeubles en mono-propriété présentent un taux de vacance hors RPPO plus de 2,5 fois supérieur à celui des appartements des immeubles en copropriété (15,4 %, contre 5,9 %). De même, ceux des copropriétés avec un copropriétaire majoritaire (ayant plus de 50 % des tantièmes) ont un taux de vacance relativement élevé : 11,8 %, contre 5,4 % pour les appartements des autres copropriétés.

La détention en mono-propriété est, de fait, plus fréquente dans les immeubles dont la taille ou la période de construction sont associées à des taux de vacance supérieurs : 60 % des logements des immeubles en mono-propriétés (hors propriété occupante) sont localisés dans des petits immeubles anciens, contre 45 % pour les immeubles en copropriété avec détention majoritaire et 12 % pour les autres copropriétés[25]. Ces déterminants n'apportent toutefois qu'une explication partielle, le lien entre vacance et détention en mono-propriété persistant à type de construction donné (*graphique 16*).

[22] Lorsqu'on n'exclut pas les résidences principales en propriété occupante, la courbe a une forme de U, la tendance à la hausse dans le haut de la distribution des revenus s'expliquant là encore par la plus grande détention de logements en complément de la résidence principale.
[23] Les déciles sont mesurés parmi l'ensemble des ménages, et non parmi les seuls ménages propriétaires.
[24] Le constat demeure lorsqu'on exclut les revenus fonciers du niveau de vie, le taux de vacance valant 11,5 % pour le premier décile et allant de 13,8 % pour le second à 6,7 % pour le dernier.
[25] De par leur concentration au sein de petits immeubles anciens, les appartements détenus en mono-propriété sont généralement de qualité plus médiocre et détenus par des propriétaires ayant des revenus plus modestes : seulement 2 % des logements (hors RPPO) des immeubles en mono-propriété sont de bonne qualité (classement cadastral de 1 à 4) et 7 % de piètre qualité (classe 7 et 8), contre respectivement 23 % et 2 % pour les immeubles sans copropriétaire majoritaire. De même, 21 % des logements (hors RPPO) des immeubles en mono-propriété sont détenus par des propriétaires de la première moitié de la distribution des niveaux de vie, contre 13 % pour ceux des immeubles sans copropriétaire majoritaire.

Graphique 16 : taux de vacance de plus d'un an des appartements (hors logements détenus en propriété occupante) selon la typologie de bâti et la situation de l'immeuble vis-à-vis de la mono ou copropriété

En %



Note de lecture : hors logements détenus en propriété occupante, le taux de vacance s'élève à 18,3 % pour les appartements des petits immeubles anciens détenus par un unique propriétaire.
Les « petits immeubles » comptent moins de 10 logements, les « autres immeubles » 10 ou plus (voir tableau 1).
Champ : France métropolitaine, appartements détenus par des personnes physiques, hors logements détenus en propriété occupante.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fichiers fonciers 2017*

Au total, les appartements situés dans les immeubles en mono-propriété constituent 44 % des appartements vacants, et ceux situés dans une copropriété avec un copropriétaire majoritaire, 9 % (contre 21 % et 6 % respectivement, parmi l'ensemble des appartements hors propriété occupante).

UNE VACANCE LIÉE AUX SITUATIONS DE TRANSMISSION PATRIMONIALE

Au-delà des caractéristiques des propriétaires, la vacance des logements est favorisée par les contextes de transmission patrimoniale. Pour mener cette analyse, il s'agit d'étudier le devenir des logements indépendamment des caractéristiques des nouveaux propriétaires. On considère ici la vacance rapportée à tous les statuts d'occupation, y compris les situations de propriété occupante. Pour mémoire, le taux de vacance de référence est, dans ce cas, de 4,3 %.

Les logements ayant récemment fait l'objet d'une mutation à titre gratuit (donation ou succession) sont plus fréquemment vacants. Le taux de vacance est de 5,4 % pour les mutations à titre gratuit datant de moins de 7 ans[26]. Ce taux s'accroît lorsque le nouveau propriétaire du logement a plus de 50 ans (6,6 % entre 50 et 64 ans, et 6,2 % entre 65 et 79 ans). La proximité de la date de mutation joue aussi, quoique modérément, faisant par exemple passer ces taux par âges à respectivement 7,6 % et 6,6 % lorsque la mutation date de moins de 3 ans.

La vacance augmente par ailleurs lorsque le nombre de propriétaires (usufruitiers) en indivision est important. À partir de 3 et plus, le taux s'élève à 9,6 %, et à 14,5 % en cas de mutation à titre gratuit de moins de 7 ans. Ces situations concernent respectivement 79 000 et 34 000 logements vacants. Lorsqu'il y a plus de 4 propriétaires, ces taux de vacance progressent, passant respectivement à 13,2 % et 18,8 %.

La vacance est également plus fréquente lorsqu'un ou plusieurs propriétaires du logement sont décédés sans que l'information des nouveaux propriétaires ne soit encore enregistrée par les services fiscaux[27]. Ces situations correspondent vraisemblablement à des successions en cours d'instruction, voire en déshérence. Dans ces cas, le taux de vacance monte à au moins[28] 12,7 % (soit 123 000 logements vacants). Lorsque tous les usufruitiers sont décédés, le taux s'élève à 18,3 % (75 000 logements vacants). Enfin, lorsqu'il n'existe pas d'autres propriétaires du logement que le(s) usufruitier(s) décédé(s) (absence de nus-propriétaires), ce taux atteint 22,4 %, ce qui représente 57 000 logements vacants.

[26] *Les mutations à titre gratuit ne peuvent être repérées directement, mais sont déduites en croisant l'information relative à la date de dernière mutation, et la connaissance des mutations à titre onéreux. On se concentre ici sur les mutations ayant eu lieu depuis 2010. On peut noter qu'au contraire des mutations à titre gratuit, le taux de vacance est plus faible (3,4 %) lorsque le logement a fait l'objet d'une mutation à titre onéreux depuis 2010.*
[27] *Il s'agit des décès repérés grâce au croisement avec les registres d'état civil dans Fidélimmo, sans que l'information sur les propriétaires actuels n'ait encore été actualisée dans les fichiers fiscaux (voir encadré 4).*
[28] *L'information disponible ne permet pas de garantir que le repérage des propriétaires décédés soit exhaustif (voir encadré 4).*

Encadré 5 : une vacance plus élevée pour les logements détenus par des SCI

Une société civile immobilière (SCI) est une société civile dont l'objet est de détenir un ou plusieurs biens immobiliers, son activité étant qualifiée de civile en opposition à une activité commerciale. Cette forme juridique est souvent utilisée dans le cadre familial comme moyen de gestion et de transmission des propriétés immobilières. En les repérant à partir de la dénomination de leur propriétaire dans les fichiers fonciers, on dénombre 1 560 000 logements détenus par des SCI en France en 2017. Ces logements sont en grande partie des appartements (71 %), contrairement à ceux des propriétaires personnes physiques majoritairement constitués de maisons (56 %).

Les logements des SCI sont près de trois fois plus fréquemment vacants que ceux détenus par les personnes physiques, avec un taux de vacance de 11,5 % (contre 4,3 %). La vacance des maisons est un peu plus fréquente que celle des appartements (avec des taux de vacance de respectivement 12,4 % et 11,2 %).

En comparant les caractéristiques des logements vacants des SCI et des personnes physiques, on observe que les premiers sont a priori de meilleure qualité, avec seulement 12 % de logements présentant un classement cadastral 7 ou 8 (contre 23 %). Leur construction est un peu moins souvent antérieure à 1900 (39 %, contre 43 %). Les surfaces moyennes des appartements vacants sont similaires (à 52 m²), tandis que les maisons vacantes détenues par des SCI sont un peu plus grandes (94 m², contre 82 m²).

partie 5

Synthèse des résultats

— L'analyse « toutes choses égales par ailleurs » des différents déterminants de la vacance confirme les principaux enseignements tirés de l'analyse descriptive. Une typologie de la vacance, élaborée à partir de trois grandes familles de déterminants, permet de caractériser 70 % des logements vacants.

HIÉRARCHISER LES DÉTERMINANTS DE LA VACANCE

Certains déterminants de la vacance présentés dans cette étude concernant les caractéristiques des logements, leur localisation et leurs propriétaires, peuvent se recouper. Par exemple, les cœurs de ville concentrent les logements les plus anciens, souvent de petite taille, ou encore, les propriétaires aux revenus modestes détiennent des logements de qualité plus médiocre généralement situés dans des territoires en moindre tension, etc. Un examen « toutes choses égales par ailleurs » des déterminants de la vacance à plus d'un an permet d'isoler l'effet propre de chaque facteur, en neutralisant l'effet des autres caractéristiques observables. Cette analyse est également conduite sur le taux de vacance de plus de deux ans, ainsi que sur le taux de vacance de plus d'un an hors logements détenus en propriété occupante, lorsqu'il s'agit des caractéristiques des propriétaires (*tableau 3*).

Les résultats confirment l'importance de la tension locale sur le marché du logement, de l'ancienneté, de la taille et de la qualité du logement, ainsi que du niveau de vie du propriétaire et de situations particulières telles que le décès du propriétaire ou sa résidence en communauté.

LA TENSION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT REVÊT UN CARACTÈRE CENTRAL

Sur le plan géographique, le déterminant principal est la tension des marchés immobiliers locaux, mesurée ici par les niveaux de prix au mètre carré. La probabilité qu'un logement soit vacant, rapportée à celle de ne pas être vacant[29], est près de quatre fois plus élevée pour les logements des bassins de vie les plus détendus, par rapport à ceux à la tension la plus forte. En comparaison, les différences de dynamisme de la construction neuve entre territoires ont un effet moindre sur la probabilité de vacance.

À niveau de tension donné au sein du bassin de vie, l'effet sur la vacance de la distance aux centralités joue un rôle modéré, étant principalement neutralisé par les effets des périodes de construction et de la qualité des logements. L'intensité de la vacance continue de présenter une forme en V en fonction de la distance aux commerces, mais de manière moins marquée que dans l'analyse descriptive. De même, le voisinage immédiat aux nuisances (routes, sites pollués) a un effet atténué, avec, par exemple, une probabilité relative de vacance multipliée par 1,2 pour les logements localisés à proximité immédiate des sites pollués.

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI SONT DÉTERMINANTES, TOUTES CHOSES ÉGALES PAR AILLEURS

À situation comparable, notamment de territoire et de localisation, les caractéristiques du bâti et des logements jouent un rôle majeur sur la probabilité de vacance. La qualité des logements, appréhendée par les classements cadastraux, a l'effet le plus fort. Les classements cadastraux les plus défavorables (7 et 8) augmentent nettement le risque de vacance, ces logements présentant une probabilité trois fois plus grande par rapport à ceux de qualité supérieure (catégories 1 à 4), ainsi que par rapport à ceux de qualité intermédiaire (catégories 5 et 6). À l'horizon de 2 ans (*tableau 3*), ces disparités sont amplifiées, le rapport de probabilités entre les logements de mauvaise qualité et les meilleurs étant de plus de 4.

Les effets de la période de construction et de la superficie des logements demeurent également importants. D'une part, la probabilité relative de vacance est multipliée par près de 2,5 pour les constructions les plus anciennes (antérieures à 1900) par rapport aux plus récentes (1999-2017). D'autre part, elle est multipliée par près de 3 pour les plus petites surfaces (moins de 35 m^2) relativement aux plus grandes (plus de 125 m^2).

Concernant le type de bâti (appartements et maisons, taille de l'immeuble, emprise au sol), l'analyse « toutes choses égales par ailleurs » confirme les constats précédemment donnés par les statistiques descriptives. On peut cependant noter que, pour les appartements, l'effet du nombre de logements dans le bâtiment apparaît relativement modéré. Pour la vacance à 2 ans, le différentiel de vacance entre appartements et maisons s'estompe tandis que pour les appartements, l'incidence de l'appartenance à un immeuble de petite taille s'accentue.

CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTAIRES SONT TRÈS LIÉES À LA VACANCE

Comme cela a été montré dans la *partie 4*, il est préférable d'exclure les résidences principales en propriété occupante pour étudier le lien entre les caractéristiques des propriétaires et la vacance de leurs logements, afin d'écarter les corrélations directement liées au fait d'être propriétaire occupant ou non. En conséquence, une analyse « toutes choses égales par ailleurs » est effectuée en procédant à ces exclusions (*tableau 3*).

Cet examen conduit à des conclusions similaires à celles de la *partie 4*, en modulant à la hausse ou à la baisse l'action des différents déterminants. Ceux jouant le plus fortement sur la vacance (avec un facteur multiplicatif de plus de 2 des probabilités relatives) sont le niveau de vie du propriétaire, les situations de transmission patrimoniale (identifiées par le décalage d'information sur le décès du propriétaire) et la résidence du propriétaire en structure collective (EHPAD, hôpital…).

L'analyse « toutes choses égales par ailleurs » confirme aussi la faible incidence de l'âge des propriétaires résidant en logement ordinaire sur la probabilité de vacance et montre que la concentration de la propriété des immeubles a finalement un effet modéré, à caractéristiques des logements et des propriétaires comparables.

[29] *Cela correspond au rapport des chances (ou odds-ratio) donné par la modélisation logit de la probabilité de vacance. Un rapport des chances supérieur à l'unité correspond à un effet positif de la modalité considérée sur la probabilité relative de vacance, par rapport à la modalité de référence.*

CATÉGORISER LES LOGEMENTS VACANTS SELON DE GRANDES FAMILLES DE DÉTERMINANTS

Compte tenu de leur nature, de leur situation et de celle de leurs propriétaires, la capacité de « mobilisation » des différents logements vacants apparaît inégale. Par exemple, les logements situés dans les territoires détendus, où l'on construit peu, suscitent a priori un intérêt moindre que ceux où la demande en logement est plus manifeste. Certains types de logements vacants peuvent, par ailleurs, appeler à des mesures spécifiques de politique publique, tels les logements de mauvaise qualité nécessitant d'importants travaux de remise en état avant de pouvoir être occupés, ou les logements localisés en cœur de ville qui peuvent nécessiter des politiques de revitalisation urbaine.

Pour catégoriser ces situations et structurer les actions qui pourraient être menées, la *figure 2* propose une classification des logements vacants sur la base des déterminants identifiés. Trois grandes familles de déterminants correspondant aux différents angles d'analyse de cette étude (localisation, nature des logements et du bâti, caractéristiques de leurs propriétaires) sont distinguées.

La vacance étant un phénomène largement multifactoriel, cette classification ne couvre pas l'ensemble des logements vacants, mais en caractérise une grande part (70 % des logements vacants). Les familles de déterminants se recoupent par ailleurs largement : 28 % des logements vacants appartiennent à deux familles et 5 % aux trois.

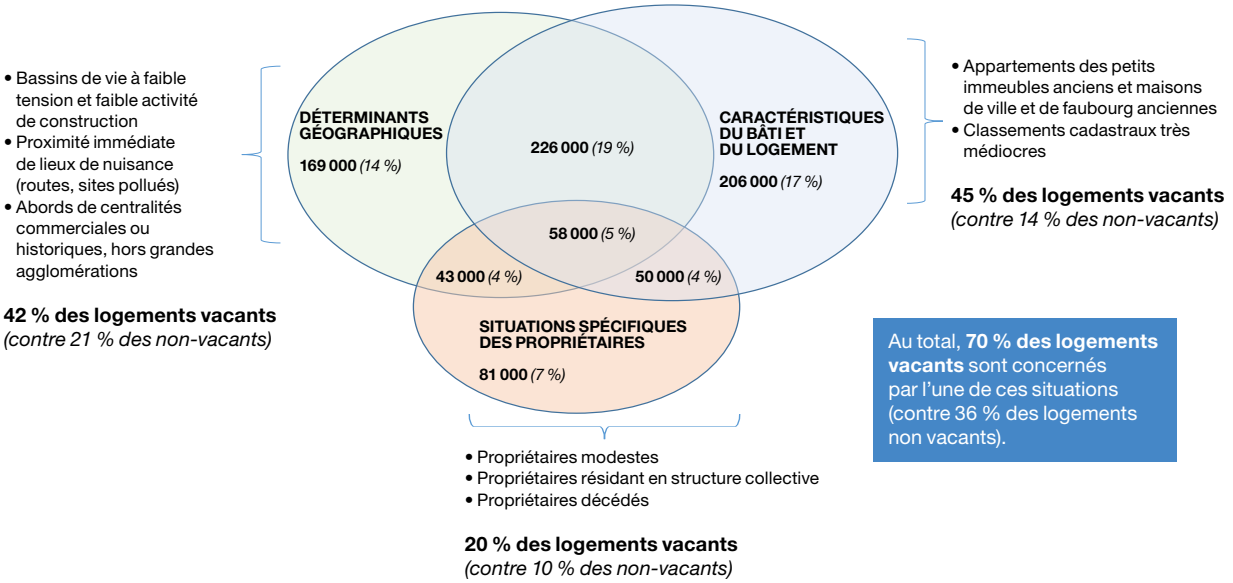
La première famille est définie par trois déterminants de nature géographique : la localisation dans un bassin de vie à faible tension (en termes de prix) et faible niveau de construction, la proximité de lieux de nuisance, et les abords de centralités commerciales ou historiques (à l'exclusion de celles des grandes agglomérations). Elle regroupe 42 % des logements vacants, 28 % appartenant aussi à d'autres familles.

La deuxième famille repose sur deux déterminants décrivant les caractéristiques du bâti : le mauvais classement cadastral des logements (catégories 7 et 8) et les typologies de bâti défavorables (appartements des petits immeubles anciens et maisons de ville et de faubourg anciennes). Cet ensemble réunit 45 % des logements vacants, dont une majeure partie appartient aussi à l'une au moins des deux autres familles, notamment celle concernant les déterminants géographiques.

La dernière famille se rapporte aux caractéristiques des propriétaires des logements vacants en retenant trois facteurs : les faibles revenus du propriétaire, la résidence du propriétaire dans une structure collective, et certaines situations de transmission patrimoniale. Elle rassemble 20 % des logements vacants, dont là encore, une majeure partie est couverte par les deux autres familles.

Cette classification peut être décomposée suivant les différents déterminants qui la définissent. Le *tableau 2* précise, sur le champ considéré, le nombre de logements vacants, associés à chacun d'eux, ainsi que les parts de logements vacants et non vacants qu'ils représentent.

Figure 2 : classification de types de vacance en fonction des principaux déterminants
Nombre (et part en %) des logements vacants



Note : pour les propriétaires décédés et propriétaires résidant en structure collective, le nombre de logements concernés constitue un minorant, l'information disponible ne permettant pas de garantir l'exhaustivité du repérage des cas concernés (voir encadré 4).
Sources : *Filocom 2017 ; Fidélimmo 2017 ; Fidéli 2017 ; Fichiers fonciers 2017 ; Bien-Perval 2014-2016-2018 ; Sitadel 2013 à 2016*

Tableau 2 : nombre de logements vacants concernés par les déterminants de la classification

Déterminants de la vacance	Logements vacants		Non vacants
	Nombre	Part (en %)	Part (en %)
Bassins de vie à faible tension (1er quintile des prix) et faible activité de construction (1er quintile du rythme de construction)	330 000	27,7	14,0
Proximité immédiate de lieux de nuisance (distance inférieure à 20 mètres d'une route importante ou d'un site pollué)	84 000	7,0	3,6
Abords de centralités commerciales ou historiques (inclusion dans un périmètre de concentration d'au moins 10 commerces ou moins de 100 mètres d'un monument historique), hors unités urbaines de plus de 200 000 habitants	180 000	15,1	6,2
Appartements des petits immeubles anciens et maisons de ville et de faubourg anciennes	362 000	30,4	11,4
Classements cadastraux très médiocres (7 ou 8)	269 000	22,6	3,6
Propriétaires modestes (2 premiers déciles de niveau de vie)	123 000	10,3	8,2*
Propriétaires résidant en structure collective	34 000**	2,9	0,5
Propriétaires décédés***	75 000**	6,3	1,3

Compte tenu du caractère multifactoriel des déterminants, ni les volumes ni les parts en pourcentage ne sont additifs.
** 5,6 % hors propriété occupante.*
*** Le nombre de logements indiqués constitue un minorant, l'information disponible ne permettant pas de garantir l'exhaustivité du repérage des cas concernés (voir encadré 4). L'information porte sur le propriétaire de référence, sauf pour les décès où l'on retient les cas où tous les usufruitiers sont décédés.*
**** Il s'agit ici des cas de décès sans que l'information des nouveaux propriétaires ne soit encore enregistrée par les services fiscaux (voir partie 4).*
Sources : *Filocom 2017 ; Fidélimmo 2017 ; Fidéli 2017 ; Fichiers fonciers 2017 ; Bien-Perval 2014-2016-2018 ; Sitadel 2013 à 2016*

Tableau 3 : analyses « toutes choses égales par ailleurs » des déterminants de la vacance

			Vacance à 1 an			Vacance à 2 ans			Vacance à 1 an (hors résidences en propriété occupante)		
			Odds-ratio	Intervalle de confiance à 95 %		Odds-ratio	Intervalle de confiance à 95 %		Odds-ratio	Intervalle de confiance à 95 %	
Déterminants géographiques	Bassins de vie (classés selon les prix de l'immobilier)	Quintile 1 (le moins cher)	3,863	3,823	3,903	4,302	4,246	4,359			
		Quintile 2	2,812	2,785	2,838	3,080	3,043	3,118			
		Quintile 3	2,272	2,253	2,291	2,436	2,408	2,463			
		Quintile 4	1,426	1,414	1,438	1,482	1,465	1,499			
		Quintile 5 (le plus cher)	*référence*			*référence*					
	Bassins de vie (classés selon le dynamisme de la construction)	Quintile 1 (construction peu dynamique)	1,125	1,115	1,135	1,252	1,238	1,266			
		Quintile 2	1,085	1,077	1,094	1,185	1,173	1,197			
		Quintile 3	1,033	1,025	1,041	1,123	1,112	1,134			
		Quintile 4	*référence*			*référence*					
		Quintile 5 (construction très dynamique)	1,085	1,077	1,094	1,146	1,134	1,157			
	Distance à une centralité commerciale	≤ 100 m	1,143	1,133	1,153	1,147	1,135	1,160			
		100 à 500 m	1,057	1,048	1,066	1,042	1,030	1,053			
		500 à 1000 m	*référence*			*référence*					
		> 1000 m	1,193	1,183	1,202	1,275	1,262	1,287			
	Distance à un monument historique	≤ 100 m	1,107	1,099	1,116	1,124	1,114	1,134			
		100 à 500 m	1,031	1,025	1,036	1,031	1,025	1,038			
		> 500 m	*référence*			*référence*					
	Distance à un axe routier important	≤ 20 m	1,158	1,149	1,167	1,155	1,145	1,166			
		> 20 m	*référence*			*référence*					
	Distance à un site pollué	≤ 20 m	1,235	1,045	1,459	1,403	1,164	1,691			
		> 20 m	*référence*			*référence*					
Bâti et logement	Année de construction du logement	< 1900	2,467	2,446	2,488	3,186	3,150	3,223			
		1900 à 1948	2,197	2,178	2,217	2,807	2,774	2,840			
		1949 à 1974	1,834	1,819	1,850	2,248	2,222	2,275			
		1975 à 1998	1,137	1,127	1,148	1,280	1,263	1,296			
		1999 à 2017	*référence*			*référence*					
	Nombre de logements dans le bâtiment (appartements)	< 4	1,167	1,155	1,178	1,328	1,312	1,345			
		5 à 9	1,156	1,146	1,166	1,246	1,232	1,26			
		≥ 10	*référence*			*référence*					
	Coefficient d'emprise au sol (maisons)	< 0,1	0,985	0,978	0,993	1,012	1,003	1,022			
		0,1 à 0,7	*référence*			*référence*					
		≥ 0,7	1,440	1,430	1,451	1,405	1,394	1,417			
	Type du logement	Appartement	1,275	1,265	1,285	0,988	0,978	0,998			
		Maison	*référence*			*référence*					
	Surface du logement	≤ 35 m²	2,925	2,898	2,952	2,800	2,769	2,831			
		36 à 55 m²	2,264	2,245	2,284	2,197	2,175	2,219			
		56 à 75 m²	1,797	1,782	1,812	1,763	1,746	1,780			
		76 à 95 m²	1,355	1,343	1,366	1,330	1,317	1,343			
		96 à 125 m²	1,131	1,121	1,141	1,121	1,109	1,132			
		> 125 m²	*référence*			*référence*					
	Classement cadastral	1 à 4 (meilleure qualité des logements)	*référence*			*référence*					
		5 à 6	1,079	1,069	1,089	1,155	1,140	1,169			
		7 à 8 (très médiocre)	3,310	3,275	3,346	4,198	4,139	4,258			
	Présence d'une place de stationnement	Oui	*référence*			*référence*					
		Non	1,269	1,264	1,275	1,333	1,326	1,34			
Propriétaires	Âge du propriétaire (si ne résidant pas en structure collective)	≤ 35 ans	0,801	0,792	0,81	0,727	0,716	0,737	1,113	1,099	1,126
		36 à 49 ans	0,874	0,869	0,88	0,827	0,821	0,834	1,008	1,001	1,014
		50 à 64 ans	*référence*			*référence*			*référence*		
		65 à 79 ans	0,982	0,976	0,987	1,030	1,024	1,037	0,952	0,946	0,957
		≥ 80 ans	0,847	0,841	0,853	0,885	0,878	0,892	0,899	0,893	0,906
	Décile de niveau de vie du propriétaire	Décile 1 (revenus les plus faibles)	1,029	1,026	1,032	1,034	1,031	1,036	2,024	2,020	2,030
		Décile 2	0,795	0,792	0,797	0,807	0,804	0,809	1,978	1,972	1,986
		Décile 3	0,755	0,752	0,756	0,774	0,772	0,776	1,861	1,857	1,868
		Décile 4	0,720	0,718	0,722	0,746	0,744	0,748	1,669	1,666	1,675
		Décile 5	0,721	0,718	0,722	0,746	0,745	0,748	1,532	1,530	1,537
		Décile 6	0,739	0,745	0,733	0,766	0,774	0,758	1,389	1,403	1,377
		Décile 7	0,775	0,774	0,777	0,798	0,797	0,799	1,275	1,273	1,277
		Décile 8	0,826	0,824	0,826	0,844	0,843	0,845	1,179	1,180	1,182
		Décile 9	0,882	0,882	0,883	0,893	0,892	0,894	1,075	1,074	1,076
		Décile 10 (revenus les plus élevés)	*référence*			*référence*			*référence*		
	Situations spécifiques du propriétaire (causes de revenus manquants)	Propriétaire décédé au 1er janvier 2017	5,039	4,980	5,099	4,210	4,151	4,269	2,247	2,220	2,275
		Propriétaire non résident	1,782	1,756	1,808	1,652	1,623	1,681	0,615	0,606	0,624
		Propriétaire en structure collective	6,513	6,413	6,614	4,514	4,429	4,600	2,174	2,140	2,207
		Autres (80 ans et plus)	4,178	4,117	4,239	3,899	3,833	3,966	2,000	1,970	2,030
		Autres	2,680	2,649	2,711	2,569	2,533	2,605	1,375	1,359	1,392
		Non concernés*	*référence*			*référence*			*référence*		
	Mutation récente (depuis 2010)	Oui (à titre gratuit)	1,267	1,261	1,274	1,122	1,115	1,129	0,990	0,985	0,996
		Oui (à titre onéreux)	0,974	0,967	0,980	0,861	0,854	0,868	0,976	0,970	0,983
		Non	*référence*			*référence*			*référence*		
	Statut de propriété de l'immeuble	Mono-propriété	1,563	1,55	1,576	1,724	1,706	1,742	1,379	1,367	1,39
		Existence d'un copropriétaire majoritaire	1,317	1,302	1,333	1,423	1,403	1,444	1,268	1,253	1,283
		Aucun copropriétaire majoritaire	*référence*			*référence*			*référence*		
	Indivision (3 usufruitiers et plus)	Oui	2,090	2,073	2,107	1,998	1,979	2,018	1,626	1,612	1,640
		Non	*référence*			*référence*			*référence*		

** La variable « situations spécifiques du propriétaire » regroupe les différents cas pour lesquels les revenus (et donc le décile de niveau de vie) sont inconnus. Les modalités de cette variable sont ainsi complémentaires à celles du décile de niveau de vie. Pour que la comparaison porte sur une situation moyenne, les odds-ratios des « situations spécifiques du propriétaire » sont calculés en considérant le sixième décile (D6) comme référence et non le dixième décile.*
Note de lecture : la probabilité qu'un logement soit vacant depuis plus d'un an, rapportée à celle qu'il ne le soit pas, est 3,9 fois plus élevée pour les logements des bassins de vie du premier quintile de prix immobiliers, par rapport à ceux du cinquième quintile.
***Sources :** Filocom 2017 ; Fidélimmo 2017 ; Fidéli 2017 ; Fichiers fonciers 2017 ; Bien-Perval 2014-2016-2018 ; Sitadel 2013 à 2016*

Annexe

POUR EN SAVOIR PLUS

- A. Bonzi, C. Péalaprat (2022), *En Occitanie, 134 000 logements privés sont vacants depuis au moins deux ans*, Insee Analyses Occitanie.
- J-M. Lardoux (2022), *Des logements vacants plus fréquents dans les territoires moins dynamiques*, Insee Analyses Bretagne.
- J-F. Arènes et G. Tanvé (2021), 18 *600 logements durablement vacants à Paris*, Apur.
- *La vacance de longue durée des logements - Bordeaux Métropole*, A'urba (2021).
- *Les logements privés vacants en 2020 - Brest Métropole*, ADEUPa (2022).
- *La vacance des logements dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole*, Aurh (2023).
- *Étude sur la mobilisation des logements vacants en région Grand Est*, DREAL Grand Est (2021).
- M. André et O. Meslin (2021), *Et pour quelques appartements de plus : Étude de la propriété immobilière des ménages et du profil redistributif de la taxe foncière*, Document de travail Insee.

Conditions générales d'utilisation
Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille — 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1er juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

Dépôt légal : décembre 2023
ISSN : 2557-8138 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Rédacteur en chef : Hugues Cahen
Infographie : Bertrand Gaillet
Maquettage et réalisation : Agence Citizen Press

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

Commissariat général au développement durable

Parmi les logements de France métropolitaine détenus par des personnes physiques, 4,3 % étaient vacants depuis plus d'un an au 1er janvier 2017, soit 1,2 million de logements.
Plusieurs facteurs contribuent à cette vacance de longue durée. En premier lieu, on trouve le facteur géographique. La vacance est avant tout le marqueur d'un faible niveau de tension des marchés locaux du logement. À une échelle plus fine, elle se concentre à proximité immédiate et à grande distance des centralités commerciales ou historiques des villes, ainsi qu'aux abords des lieux de nuisances. Les caractéristiques du bâti et des logements sont également déterminantes. Les logements vacants sont plus souvent anciens, de mauvaise qualité ou de petite taille.
Trois autres facteurs jouent sur la vacance : la faiblesse des revenus des propriétaires, leur habitat en structure collective (EHPAD, hôpital...) et les situations de transmission patrimoniale.

Les déterminants de la vacance longue durée des logements
détenus par les personnes physiques

Service des données et études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

STATISTIQUE PUBLIQUE