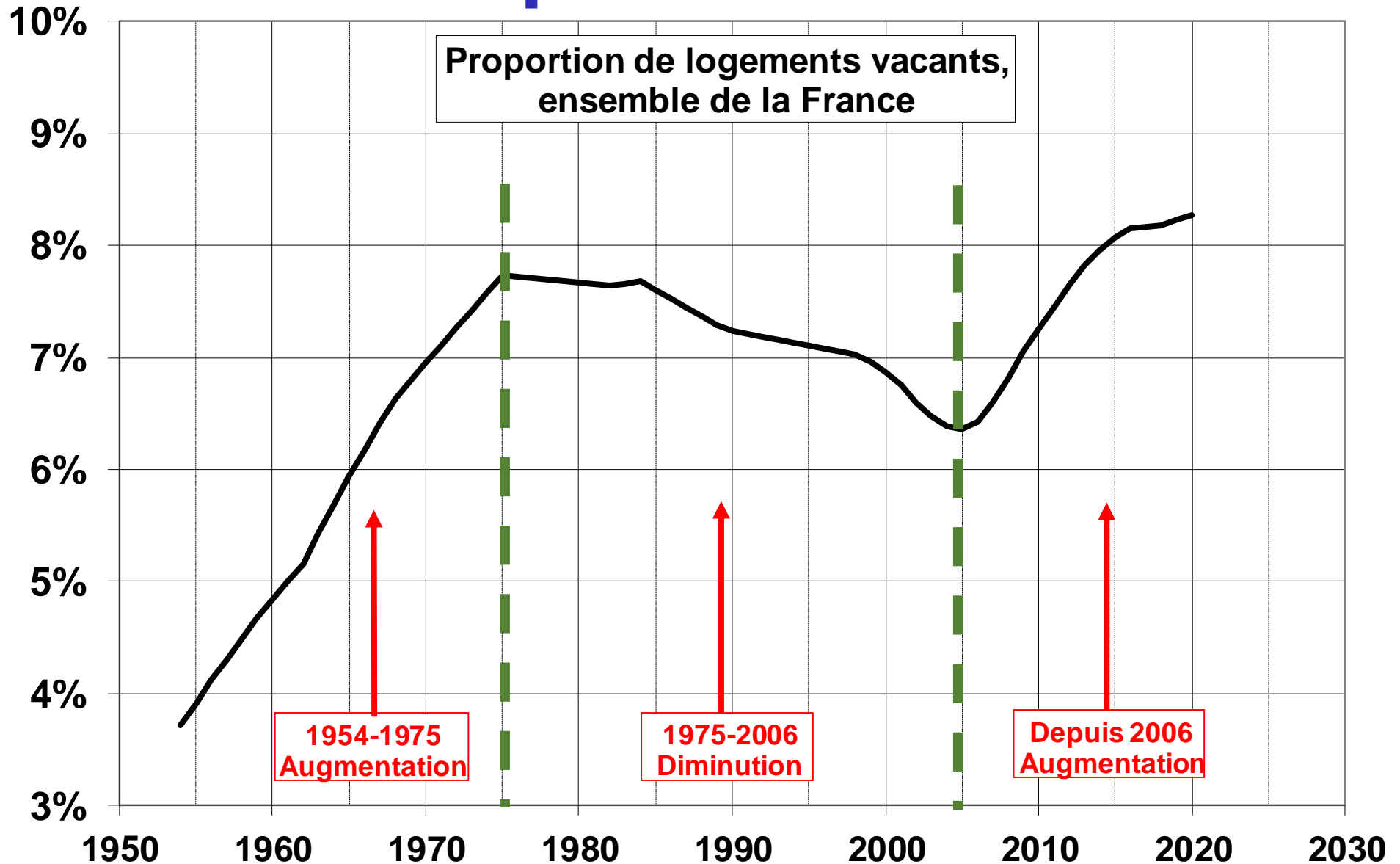


# **Vingt ans de vacances** **courte et longue**

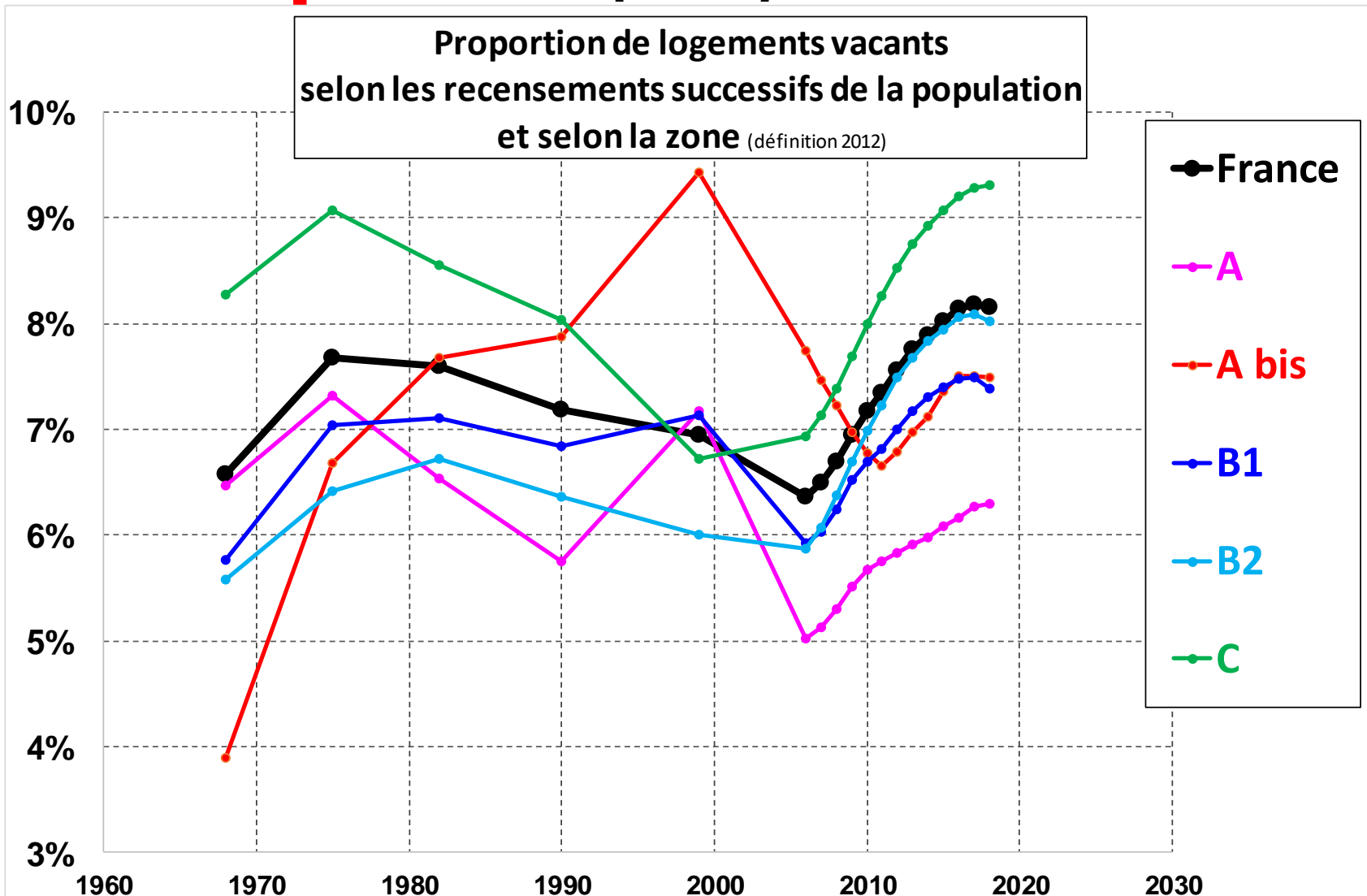
**Pourquoi le taux de vacance a-t-il  
augmenté depuis 2006 dans des  
zones où on ne s'y attendrait pas?**

# 1. Le taux de vacance a augmenté depuis 2006...



# ...même en zones A et B1, et même en zone Abis depuis 2011 !!

## Pourquoi? Et pourquoi stabilisation vers 2018-2019?



# La stabilisation en 2019 est confirmée par la source fiscale

Parc <b>privé</b> , source DHUP d'après fichiers fonciers et LOVAC									
	Vacance courte			Vacance longue			Vacance totale		
Zone	janv.-18	janv.-19	Varn	janv.-18	janv.-19	Varn	janv.-18	janv.-19	Varn
Abis	7,5%	7,3%	-0,17%	1,5%	1,5%	-0,05%	9,1%	8,8%	-0,22%
A	6,9%	6,8%	-0,14%	1,7%	1,7%	0,00%	8,6%	8,5%	-0,14%
B1	6,6%	6,7%	0,09%	2,6%	2,6%	-0,05%	9,3%	9,3%	0,04%
B2	5,6%	5,7%	0,11%	3,3%	3,3%	-0,05%	8,9%	9,0%	0,06%
C	4,6%	4,7%	0,09%	5,3%	5,2%	-0,07%	9,9%	9,9%	0,02%
<b>France</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>0,04%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,5%</b>	<b>-0,05%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>-0,01%</b>
Vacance courte = vacance de moins de 2 ans									

# 2. Les sources

Principalement deux sources:

- recensements de la population et des logements,
- et sources fiscales

Les sources fiscales (Filocom (années impaires 1995-2017), Fideli (2015-2019), fichiers fonciers (depuis 2009), LOVAC (depuis 2018))

- surestiment la vacance en général (surtout la vacance courte semble-t-il; l'écart s'est un peu réduit)
  - mais fournissent davantage d'informations et en particulier permettent de distinguer les vacances courte et longue:
    - variable DUROC durée depuis le dernier changement d'occupant (depuis 1997) (vacance courte  $\Leftrightarrow$  DUROC < 1 an ou 2 ans)
    - dans Filocom, identifiant unique par logement constant dans le temps (depuis 1999) (vacance courte  $\Leftrightarrow$  logement vacant en année N mais occupé en année N-2)
- permet de savoir comment le statut d'occupation d'un logement évolue dans le temps

On utilise ici surtout Filocom et son identifiant unique

Les approches par DUROC conduisent à des résultats qualitativement voisins là où ils sont comparables

# Les sources (suite)

## Porosité entre logements vacants et résidences secondaires

### Exemple de Brest

Selon recensements de la population	2012	2017	Variation absolue	Variation relative
Logements	81 515	83 179	1 664	2%
Résidences principales	73 083	74 723	1 639	2%
Résidences secondaires	1 920	2 754	833	43%
Logements vacants	6 512	5 703	-809	-12%
Résidences secondaires + logements vacants	8 432	8 457	25	0%

Nécessite approfondissement

Selon Filocom	Moyenne 2011-2013	2017	Variation absolue	Variation relative
Logements	82 080	83 681	1 602	2%
Résidences principales	71 378	73 067	1 690	2%
Résidences secondaires	2 241	2 649	409	18%
Logements vacants	8 462	7 965	-497	-6%
Résidences secondaires + logements vacants	10 702	10 614	-88	-1%

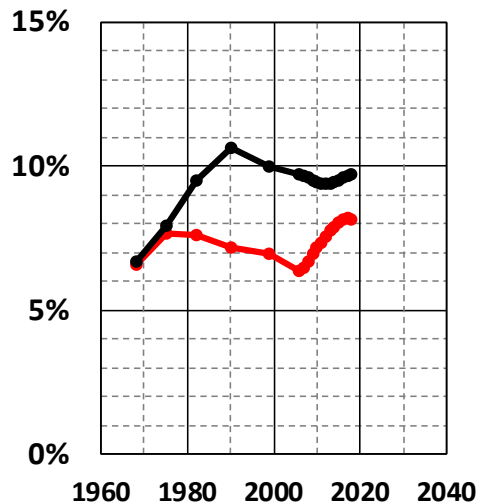
Nécessite approfondissement

**Il faut donc étudier simultanément la vacance et le % de résidences secondaires**

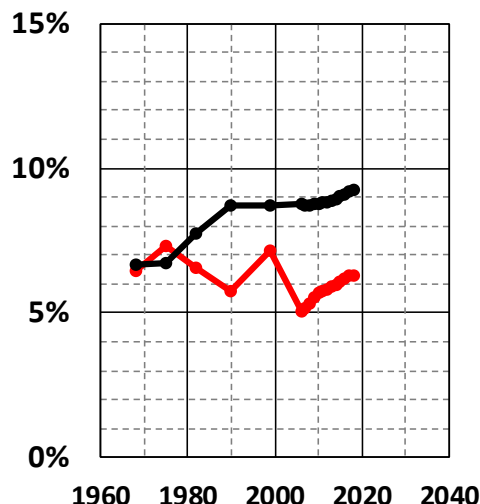
# Les sources (suite et fin)

## % de logements vacants et de résidences secondaires

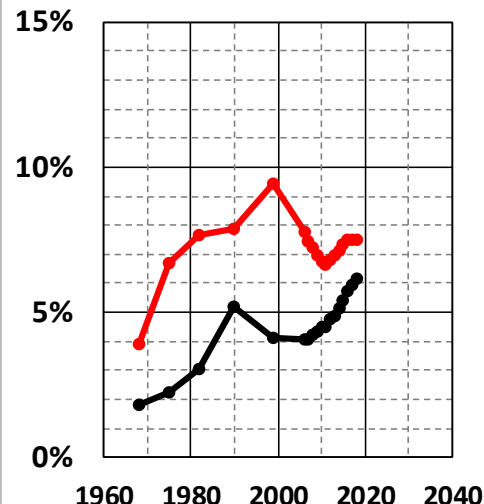
### France



### Zone A



### Zone Abis

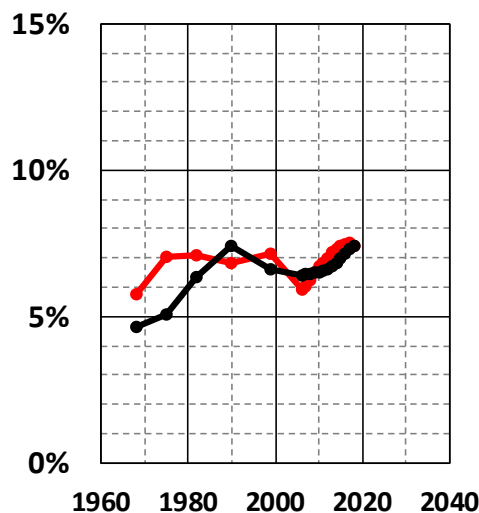


Conclusion: la variation du % de résidences secondaires n' « explique » pas l'augmentation de la vacance sauf possibles exceptions locales

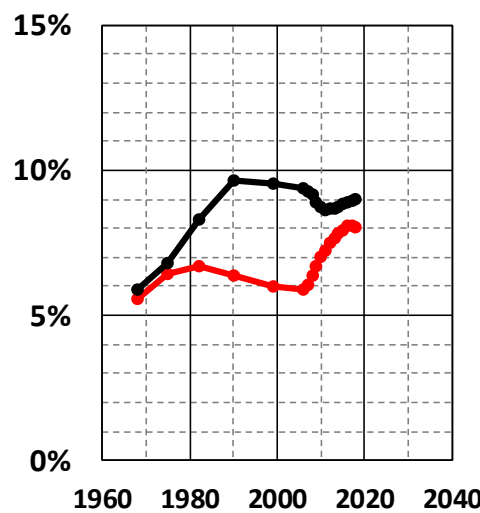
● % logements vacants

● % résidences secondaires

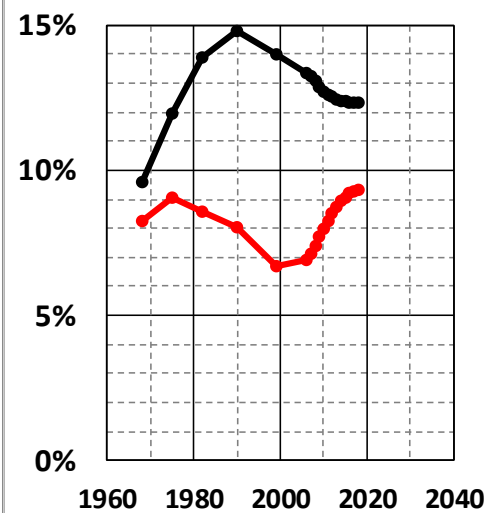
### Zone B1



### Zone B2

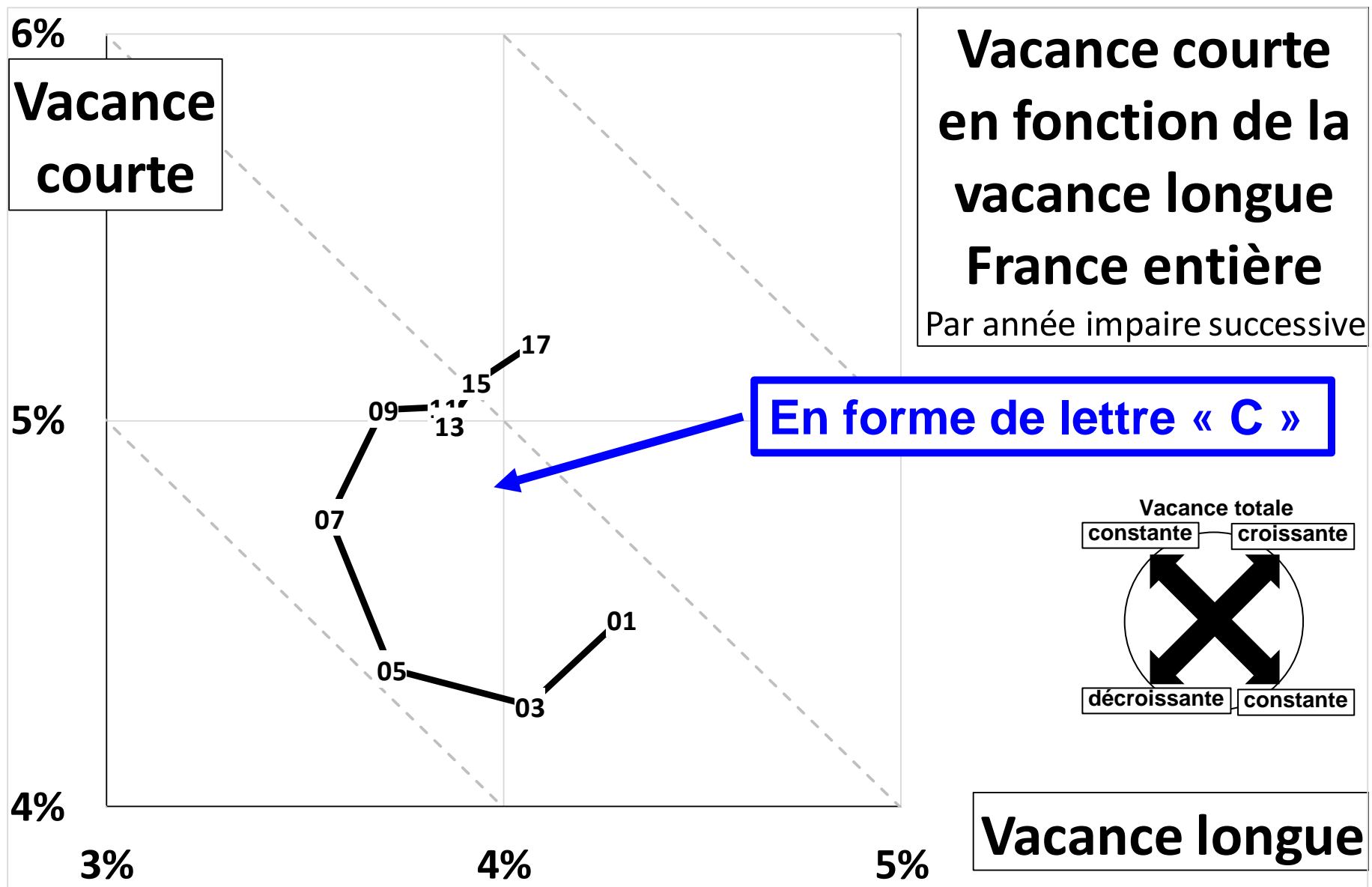


### Zone C



Source: CGEDD d'après recensements de la population et des logements

# 3. Vacance courte et vacance longue selon Filocom : 2001 à 2017



Source: CGEDD d'après Filocom. « Vacant longue durée » = logement vacant qui était déjà vacant 2 ans auparavant. « Vacant courte durée » = le reste.



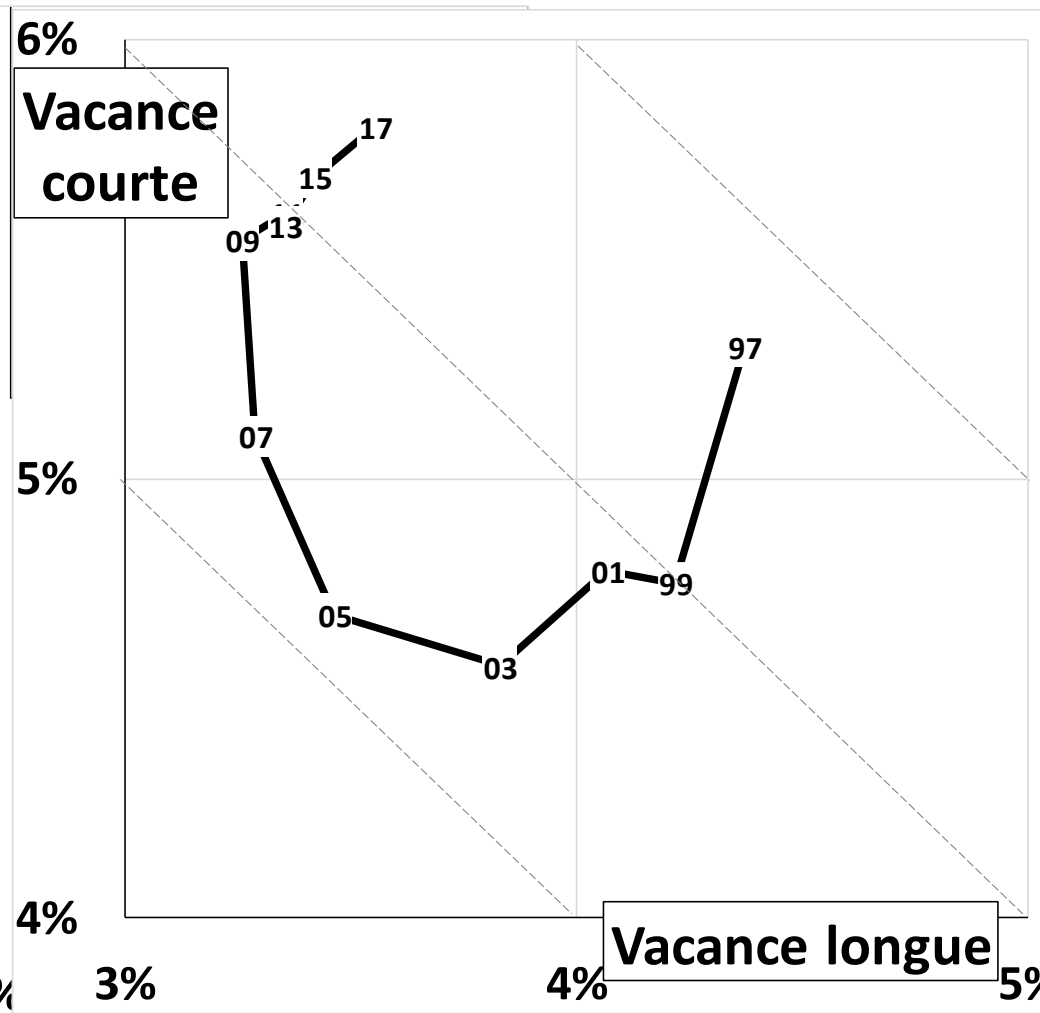
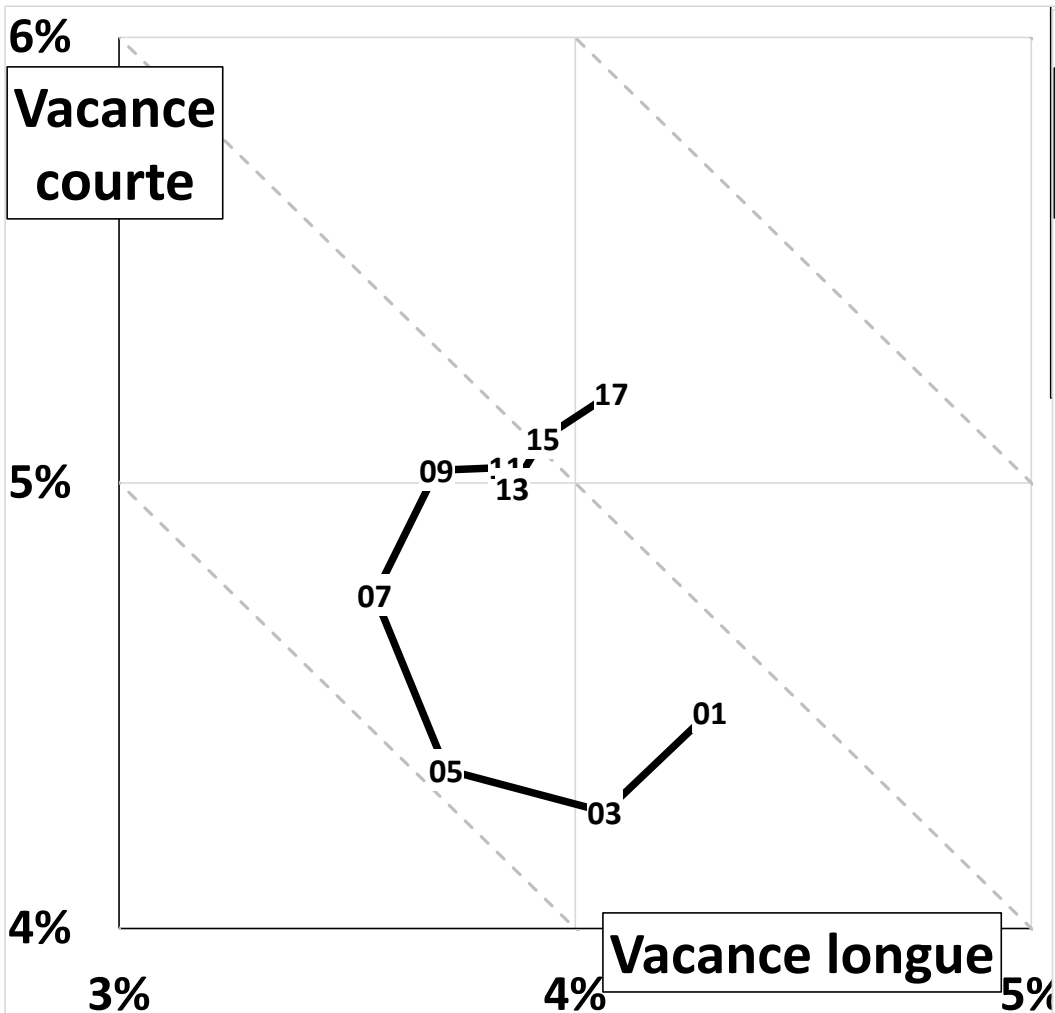
# Comparaison de deux définitions de la vacance courte et longue: valeurs différentes mais **mêmes formes!**

« Vacant **longue durée** » = logement vacant qui était déjà vacant 2 ans auparavant.

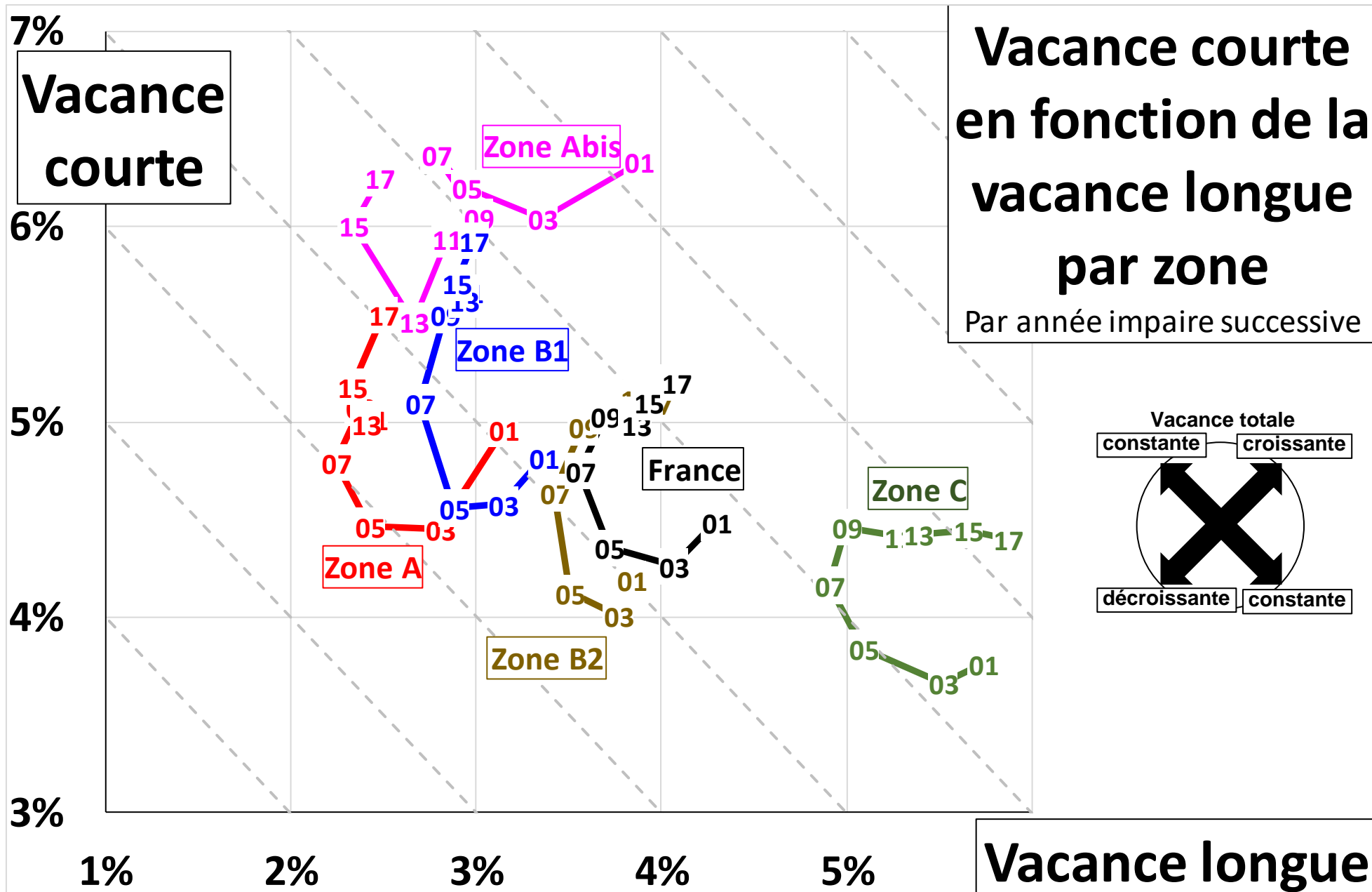
« Vacant **courte durée** » = le reste.

« Vacant **longue durée** » = logement tel que DUROC  $\geq 2$

« Vacant **courte durée** » = logement tel que DUROC  $< 2$



# Idem selon la zone

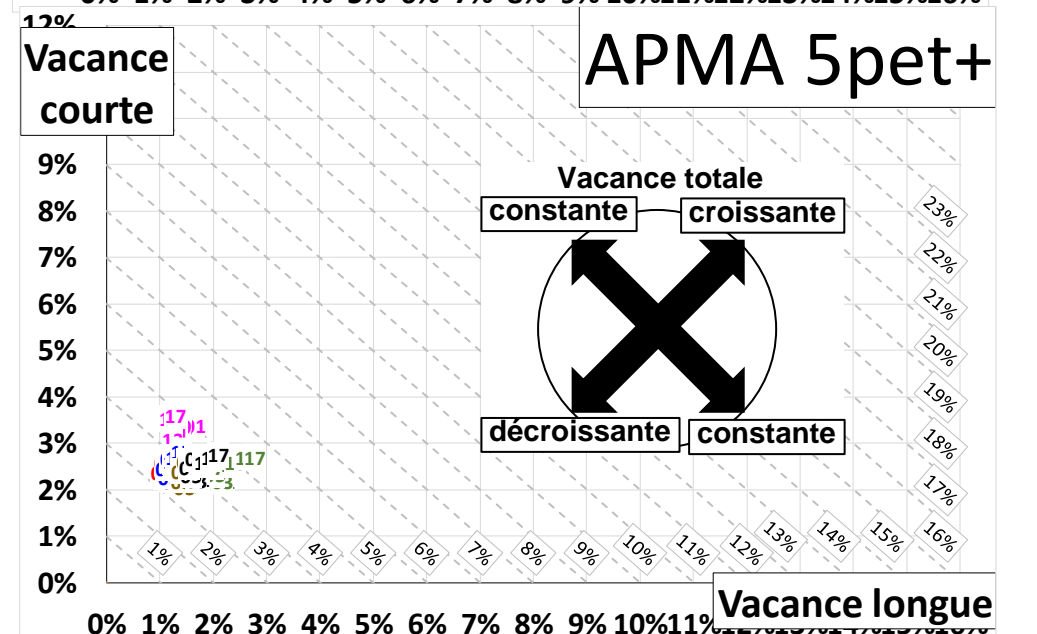
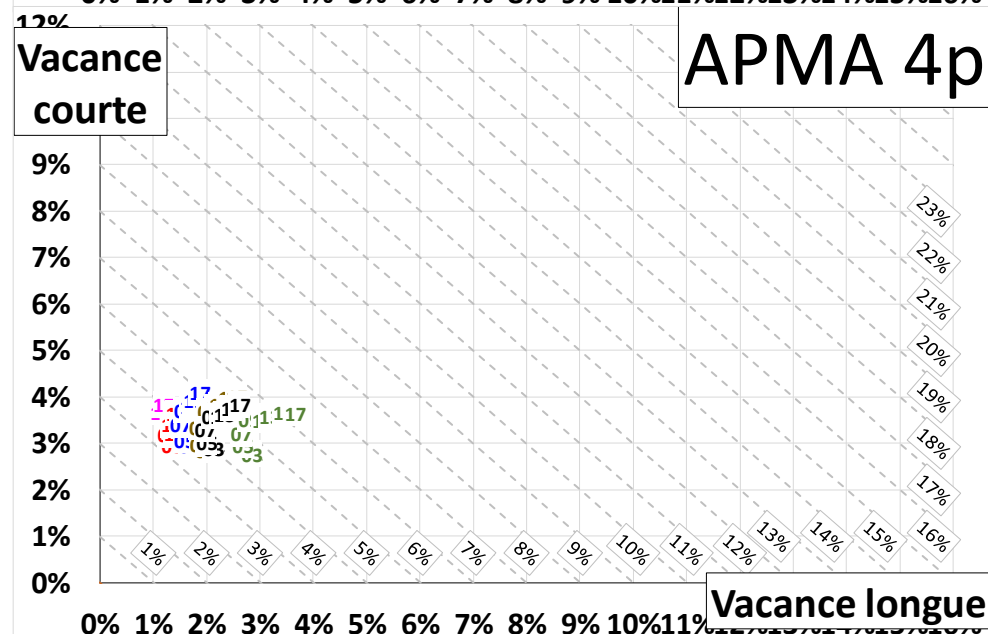
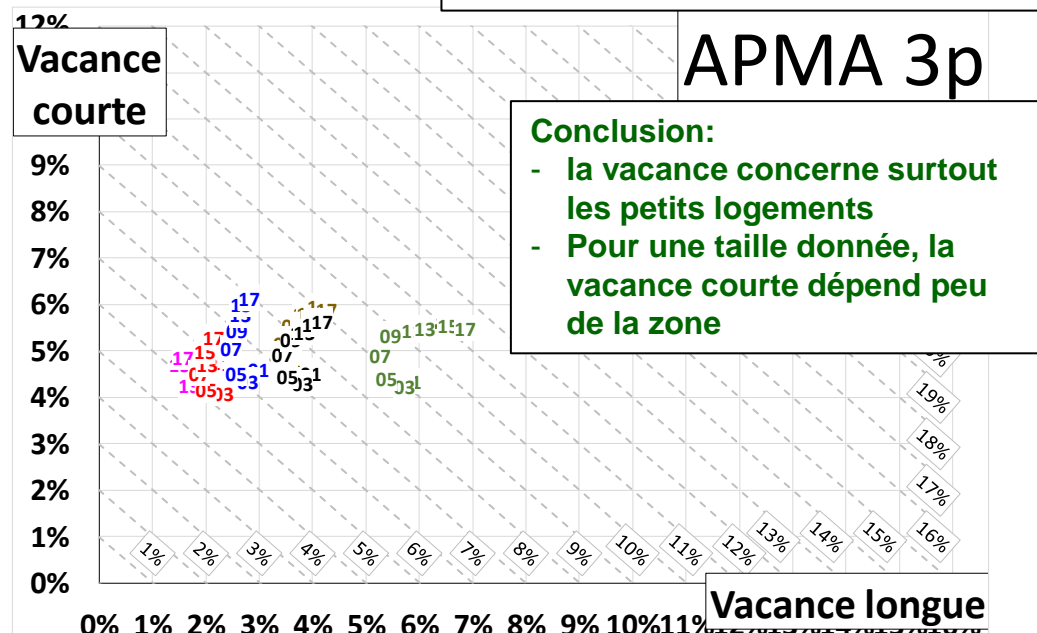
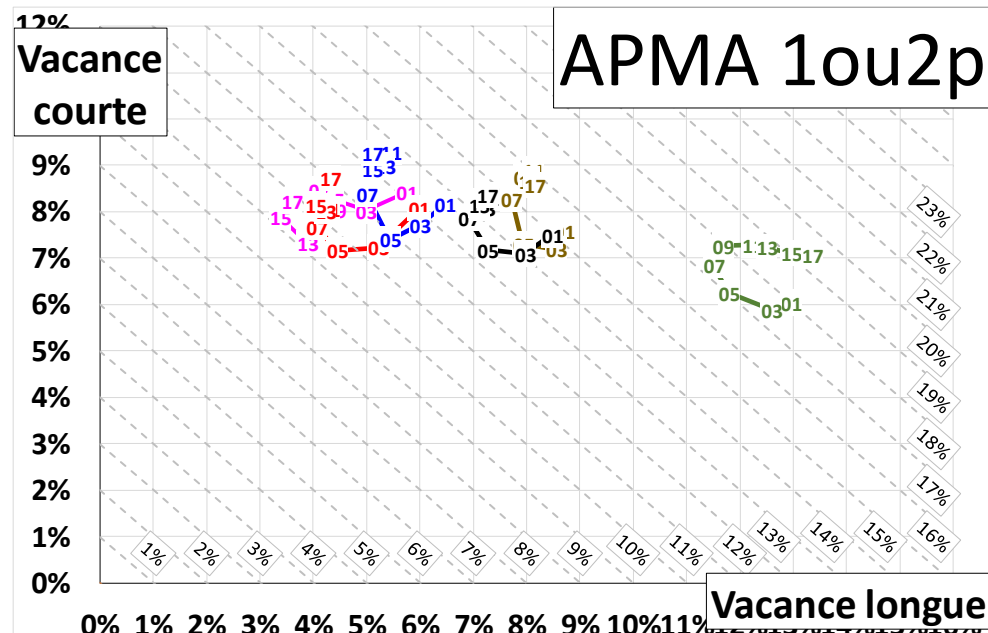


Source: CGEDD d'après Filocom. « Vacant longue durée » = logement vacant qui était déjà vacant 2 ans auparavant. « Vacant courte durée » = le reste.

# Idem selon la zone et la taille

Ensemble appartements et maisons  
par nb de pièces

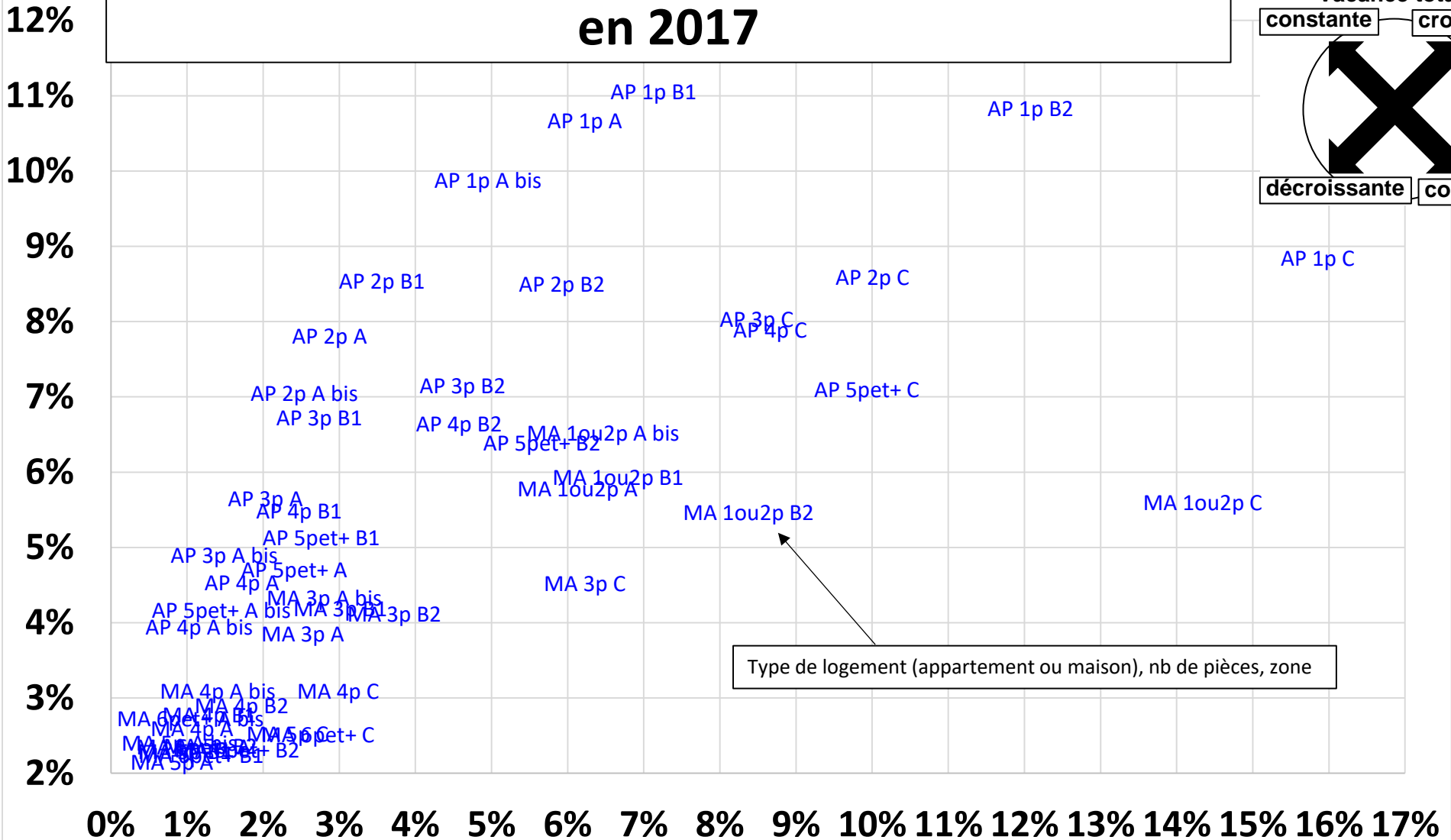
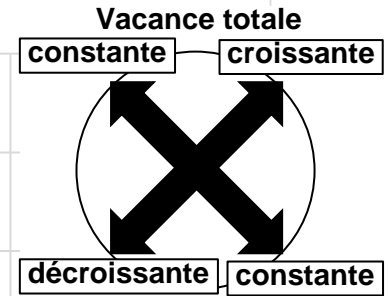
Zones: **Abis**, **A**, **B1**, **B2**, **C**, France



Source: CGEDD d'après Filocom. « Vacant longue durée » = logement vacant qui était déjà vacant 2 ans auparavant. « Vacant courte durée » = le reste.

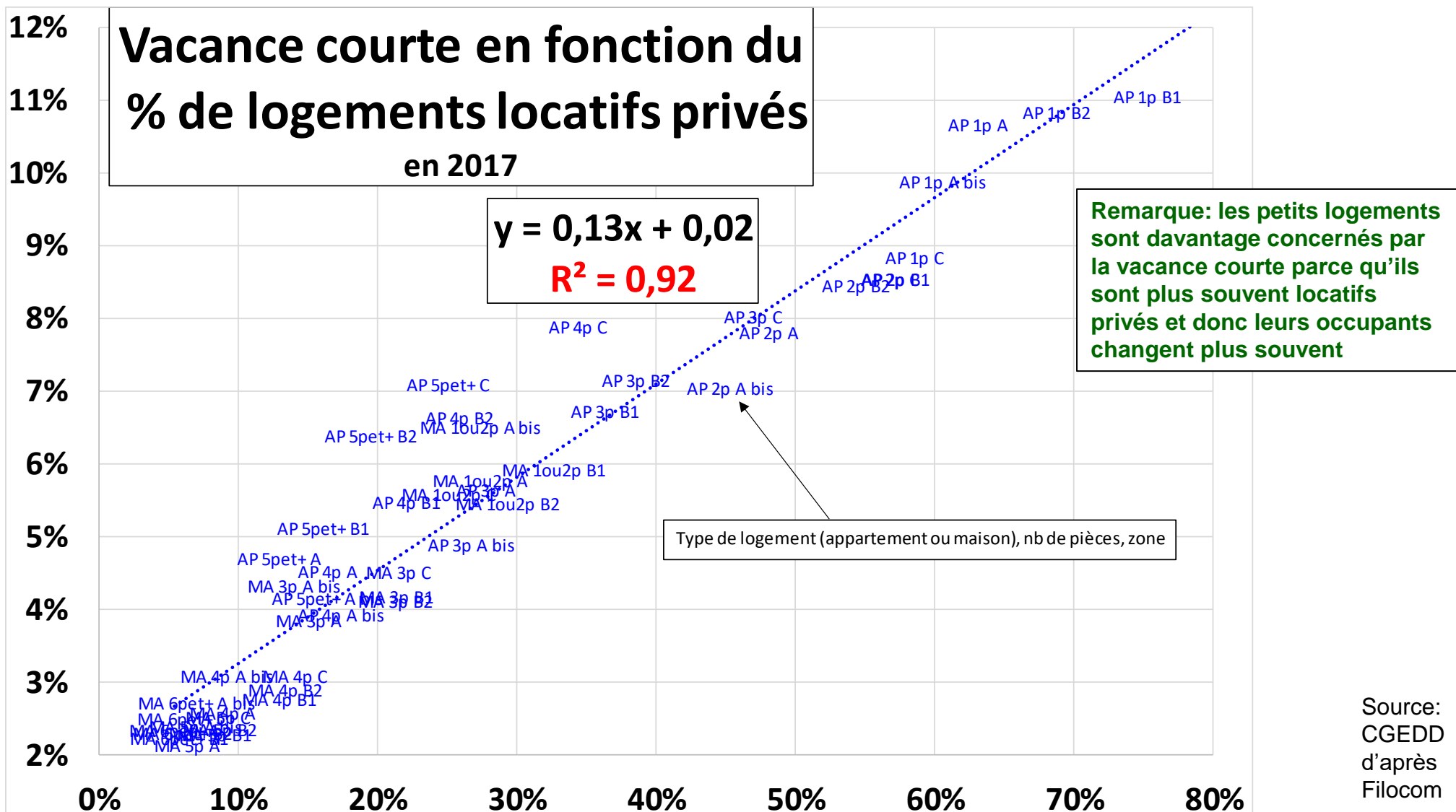
# Ce sont surtout les petits logements qui sont vacants

## Vacance **courte** en fonction de la vacance **longue** en 2017



Source: CGEDD d'après Filocom. « Vacant longue durée » = logement vacant qui était déjà vacant 2 ans auparavant. « Vacant courte durée » = le reste.

# La vacance courte est très corrélée avec la rotation d'occupation, donc avec la proportion de logements locatifs privés (dont les occupants « tournent » le plus souvent)



Source:  
CGEDD  
d'après  
Filocom

# 4. Comment s'explique la vacance en année N en fonction de la vacance en année N-2?

\* Vecteur des statuts d'occupation  $\vec{S}_N$ :

- $S_{0N}$  = nb de logts vacants
- $S_{1N}$  = nb de résidences principales occupées par le propriétaire
- $S_{2N}$  = nb de résidences principales locatives privées
- etc.

\* Matrice des probabilités de transition de N-2 à N:

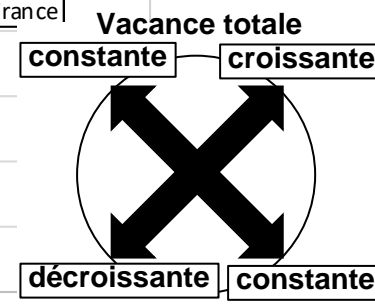
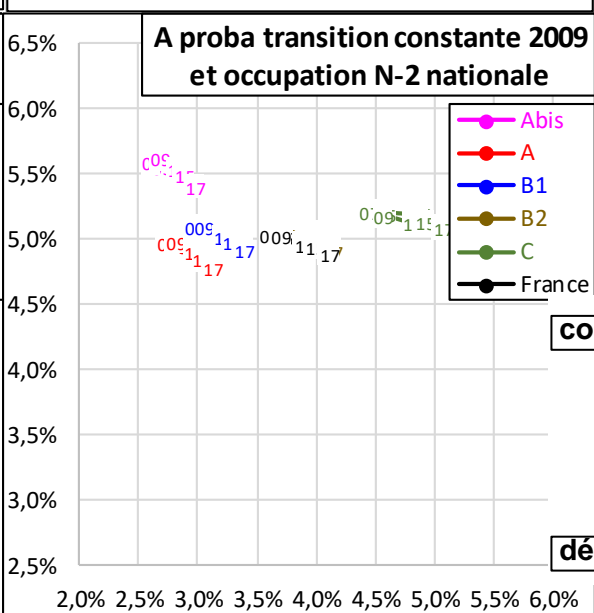
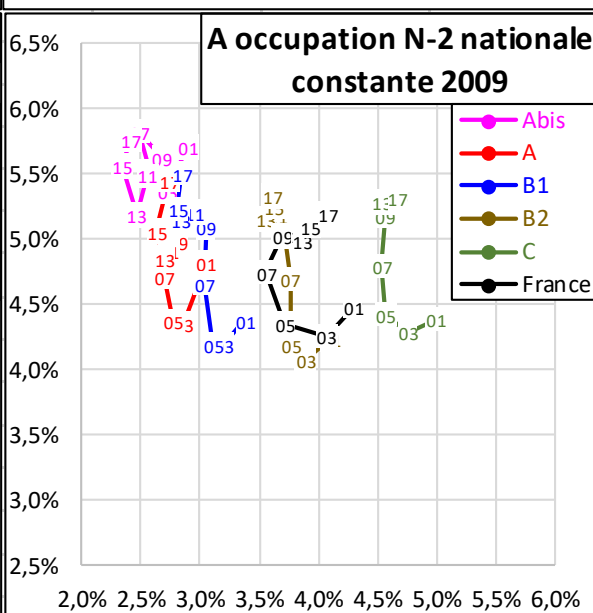
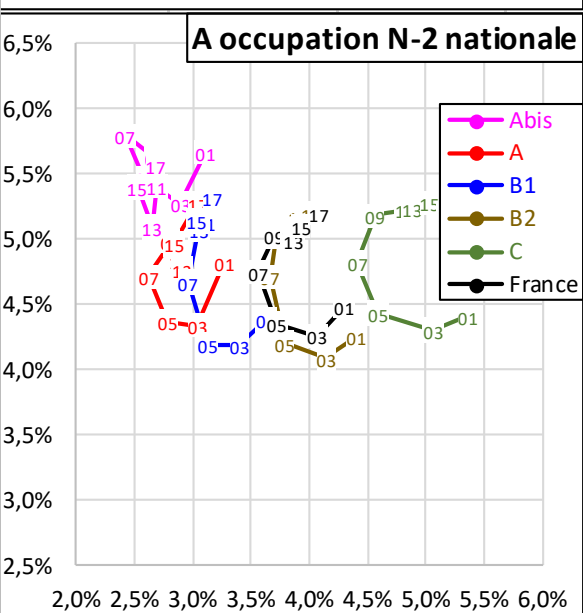
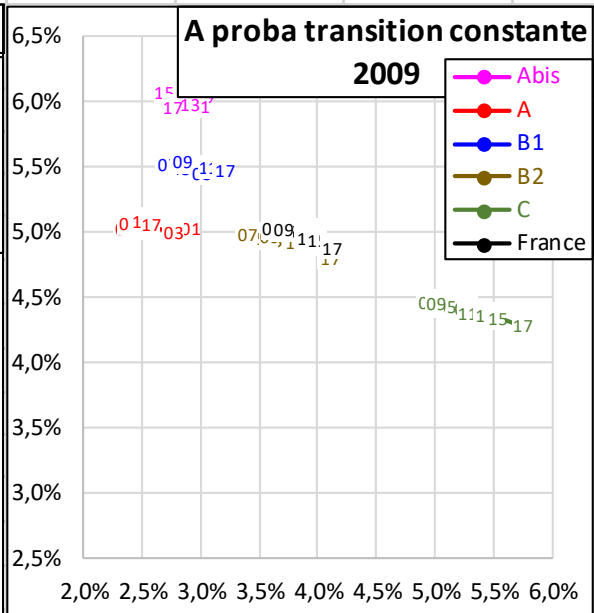
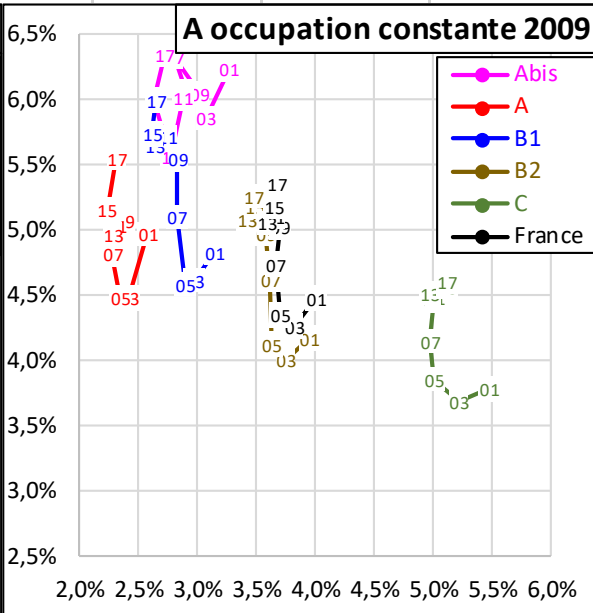
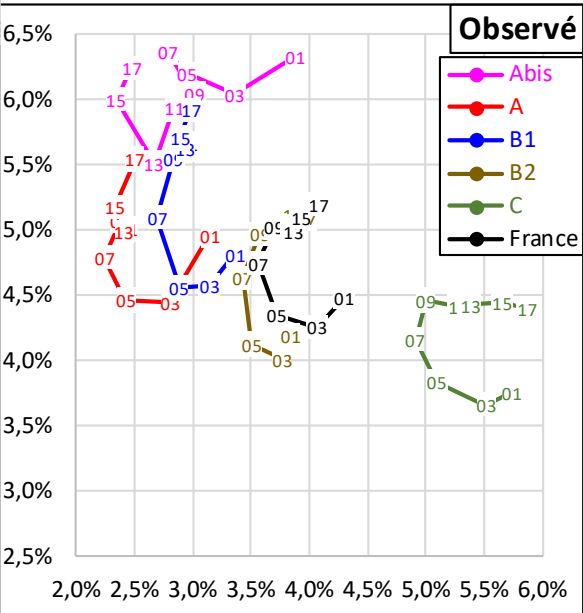
$[T]_{N,N-2} = [T_{j,i,N,N-2}]$  = probabilité de passer du statut i au statut j de l'année N-2 à l'année N

$$\vec{S}_N = [T]_{N,N-2} \vec{S}_{N-2}$$

=> Intérêt de d'isoler les effets des deux facteurs [T] et  $S_{N-2}$

# Effet de chaque facteur: on neutralise les variations dans le temps ou dans l'espace de chaque facteur

Vacance courte en fonction de la vacance longue



Source: CGEDD d'après Filocom. « Vacant longue durée » = logement vacant qui était déjà vacant 2 ans auparavant. « Vacant courte durée » = le reste.

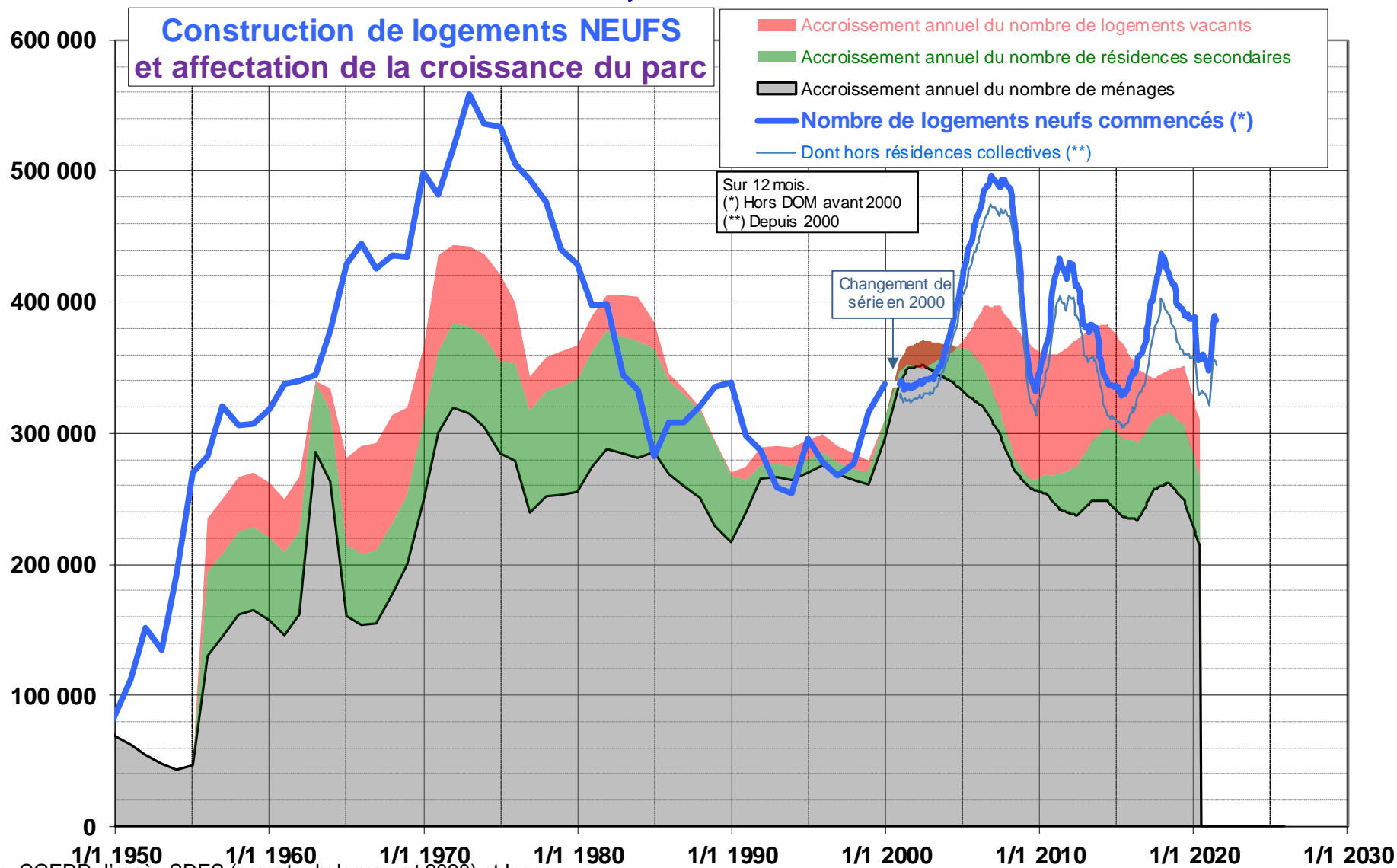
# 5. Pourquoi la vacance courte a-t-elle augmenté de 2003 à 2017?

- Augmentation de la vacance courte  $\Leftrightarrow$  1% du parc  $\Leftrightarrow$  1 an de construction neuve donc significatif
- La vitesse de rotation d'occupation (nb annuel de mutations d'occupation / nb de logements du parc) semble avoir peu varié (à vérifier dans prochaine enquête logement). C'est donc la durée de vacance par mutation d'occupation (**friction unitaire**) qui aurait augmenté.
- Le montant des travaux par friction semble avoir peu varié
- De **2013 à 2017**, explication candidate, à tester: réduction du préavis locatif de 3 mois à 1 mois en zone d'application de la taxe sur les logements vacants (zone Abis, 90% de la zone A, la moitié de la zone B1). Les tests déjà faits conduisent à des conclusions contradictoires mais doivent être refaits (erreur possible)
- De **2009 à 2013**, pas de forte croissance de la vacance courte
- De **2003 à 2009**, explications possibles à identifier puis à tester.  
Modifications réglementaires?
- De **2001 à 2003**, pas de croissance de la vacance courte



# 6. Pourquoi la vacance longue a-t-elle diminué avant 2006 puis augmenté?

## Lien avec la construction, autres



# 7. En conclusion sur l'augmentation de la vacance depuis 2006

- l'augmentation de la vacance depuis 2006 est principalement celle de la **vacance longue** en zones **C** et **B2** et de la **vacance courte** en zones **B2**, **B1** et **A** (et **Abis** depuis 2013)
- L'explication de ces deux phénomènes **nécessite des travaux complémentaires**
- pour obtenir des conclusions à portée **opérationnelle** il faut analyser à un **niveau géographique plus fin**
- Le traitement des **vacances courte et longue** peut relever de **mesures différentes**
- Cette analyse ne pourra pas être actualisée après **2017** sauf résurrection de Filocom ou insertion d'un identifiant unique logement constant dans le temps dans les autres bases fiscales accessibles