

## La baisse de la mobilité dans le parc social, principale cause de la baisse de la vacance

La vacance commerciale, à savoir celle des logements disponibles à la location mais qui restent vides pendant plus de 3 mois, atteignait 3,5 % en 2018, soit 164 000 logements. Ce taux est en légère baisse depuis 2016. Cette décline s'explique par la baisse de la rotation des logements sur cette période : pour qu'un logement soit vacant, il faut avant tout qu'il soit disponible à la location. Moins de logements en rotation conduit à réduire le nombre de logements potentiellement vacants. Chaque année, environ 20 % des logements mis ou remis en location restent libres plus de 3 mois, 9 % plus de 6 mois et 3 % plus d'un an. Au-delà d'un an, un logement n'a plus qu'une chance sur deux de sortir de la vacance dans l'année.

En Ile-de-France, des retards dans la signature des baux conduisent à ce qu'un nombre important de logements rendus disponibles à la location restent vides plus de 3 mois comparativement aux autres territoires tendus (respectivement 20 % contre 16 % dans la zone A hors de l'Ile-de-France).

Les QPV et les territoires détendus se caractérisent par une vacance plus marquée et plus longue. Dans ces derniers, le manque de demande est souvent patent et explique en grande partie la vacance constatée.

Les grands logements sont davantage sujets à la vacance que les petits logements. Inversement, les maisons sont moins affectées bien que principalement situées dans des territoires détendus.

Les SA d'HLM se distinguent des autres bailleurs sociaux par une vacance plus faible. La plus grande proportion de logements anciens et de logements situés en QPV des OPH n'explique qu'en partie l'écart constaté entre les deux principales catégories d'OLS. Un modèle de type Logit a ainsi pu mettre en lumière que, *toute chose égale par ailleurs*, un logement rendu disponible à la location d'un OPH avait une probabilité de devenir vacant supérieure de 5 points à celui d'une SA d'HLM.

En 2017, plus de 3,3 millions de demandes de logement social ont été actives au moins un jour et enregistrées dans l'infocentre qui centralise ces demandes, le Système National d'Enregistrement (SNE). Dans le même temps, seuls 527 000 logements ont été rendus disponibles à la location. Malgré une demande qui excède très largement l'offre de façon globale, 172 000 logements ont été vacants plus de 3 mois cette année-là (Figure 1). Plusieurs raisons peuvent être mises en avant : inadéquation de l'offre de logements avec la demande exprimée, voire absence de demande dans certains territoires (Karker, ANCOLS, 2018 / Gardin-Guihard, ANCOLS, 2020), concurrence avec le parc privé dans les territoires détendus, etc. En 2017, une étude avait déjà été menée par l'Agence au sujet de la vacance (EY-ANCOLS, 2017). La présente note constitue donc une mise à jour et un approfondissement des résultats, en particulier dans les territoires détendus.

**Baptiste PRESTEL**  
Chef du département des études et enquêtes sectorielles  
Contact : [etudes@ancols.fr](mailto:etudes@ancols.fr)

**Directrice de la publication :**  
Rachel CHANE SEE CHU

**Direction des statistiques et études transversales**

ANCOLS – La Grande Arche Paroi Sud – 92055 LA DEFENSE Cedex – <http://www.ancols.fr>

Reproduction autorisée sous réserve de la mention des sources

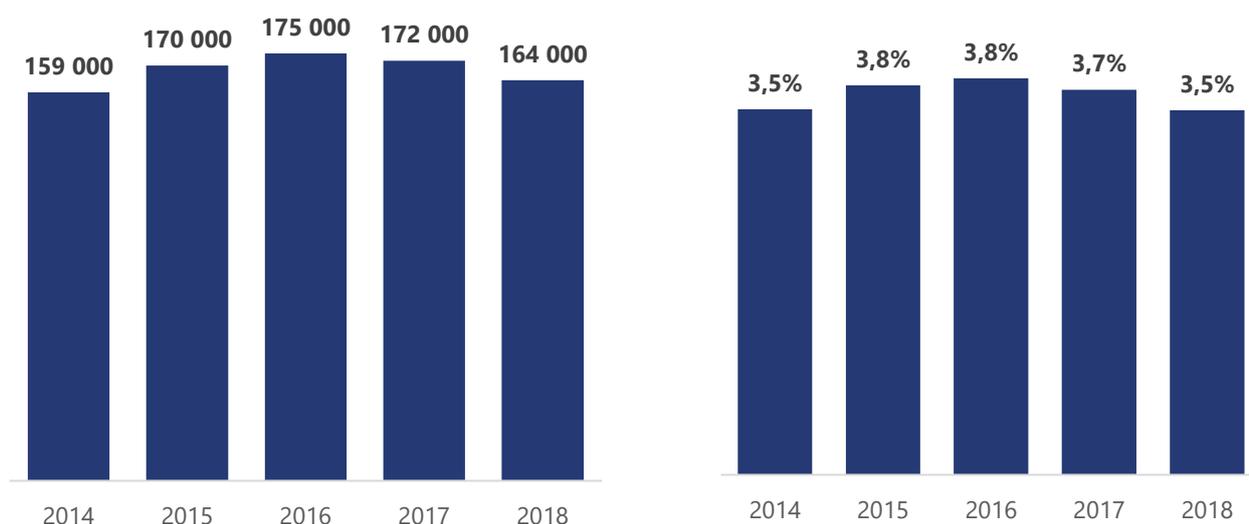
La vacance est entendue ici comme la vacance non volontaire d'un logement, dite aussi vacance commerciale, c'est-à-dire celle qui ne résulte pas de la volonté du bailleur de ne pas louer le logement (en raison de travaux par exemple, en cours ou programmés). Le seuil de 3 mois est communément admis comme la durée au-delà de laquelle la vacance commerciale est problématique, représentant un délai anormalement long pouvant traduire des difficultés à louer ou relouer le logement. Le terme de « vacant » recouvre donc ici tous les logements dont la vacance commerciale excède les 3 mois.

Le nombre de logements ayant été vacants plus de trois mois dont au moins un jour pendant l'année observée, est passée de 175 000 logements en 2016 à 164 000 logements en 2018, représentant respectivement 3,8 % et 3,5 % du parc social loué ou disponible à la location (Figure 1 et Figure 2).

Comparée au parc privé, la vacance dans le parc social est un peu plus contenue. Il n'existe pas de données sur la vacance de plus de 3 mois dans le parc privé, néanmoins les données du recensement permettent de déterminer que 9,5 % des logements étaient vides en 2016 au moment de l'enquête, contre 7,1 % dans le parc social<sup>1</sup>. À noter cependant qu'aucun élément dans les deux cas, ne permet de discriminer entre les logements en attente de locataires et ceux vides pour d'autres raisons (en attente d'être vendus ou en vue de travaux par exemple).

Figure 1 (à gauche) : Nombre de logements vacants par an de 2014 à 2018

Figure 2 (à droite) : Part des logements vacants dans le parc social loué ou disponible à la location



Champ : logements loués ou disponibles à la location, détenus par les Organismes de logement social (OLS), à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

### UNE METHODOLOGIE INNOVANTE : OBSERVER LES DYNAMIQUES DE LOCATION DES LOGEMENTS ET IDENTIFIER CEUX QUI FINALEMENT DEVIENDRONT VACANTS

Un logement ne peut être vacant que s'il a été préalablement disponible à la location. Les logements disponibles à la location sont de deux sortes : les rotations (ou relocations) et les nouvelles mises en service. Les premières ne dépendent pas des bailleurs : ce sont les ménages locataires qui prennent la décision de partir et de libérer le logement. Or elles constituent environ 80 % des logements disponibles à la location (ANCOLS, 2020). Autrement dit, l'essentiel du flux de logements qui deviennent disponibles à la location ne dépend pas ou peu des bailleurs ni plus généralement des acteurs qui interviennent dans l'attribution de logements (réservataires, CAL, bailleurs). Ce flux a une influence importante sur le nombre de logements qui deviendront vacants : peu de logements

<sup>1</sup> Source : INSEE – Recensement 2016. A noter qu'il s'agit de la part de logements vides parmi les résidences principales et les logements vides, en excluant les logements occasionnels et les logements secondaires dans le cas du parc privé.



disponibles à la location limite mécaniquement le nombre de logements potentiellement vacants. À l’instar de ce qui avait déjà été fait dans l’étude de 2017, la présente note propose donc de découpler ce qui relève des dynamiques des logements rendus disponibles à la location (rotations et mises en services), de la part de ces logements qui deviendront vacants.

Pour illustrer le propos, la Figure 3 présente trois situations théoriques différentes : dans le premier cas, un bailleur (A) avec peu de logements rendus disponibles (typiquement, un bailleur situé dans un territoire où la rotation est faible), un second bailleur (B) de taille similaire mais avec beaucoup plus de logements rendus disponibles à la location, et enfin un dernier bailleur (C) plus petit mais dont autant de logements ont été rendus disponibles à la location que le premier bailleur.

Tel que calculé classiquement, le taux de vacance est le même pour le bailleur A et le bailleur B : 1 seul logement vacant parmi 23. Mais il est possible de voir que sur le terrain, les équipes en charge des attributions et de la gestion locative du bailleur B ont dû gérer 8 logements disponibles pour finalement arriver à en louer rapidement 7, alors que dans le cas du bailleur A, seuls 2 logements sur les 3 disponibles ont été loués rapidement<sup>2</sup>. C’est le faible taux de rotation au sein du parc du bailleur A qui explique que les deux bailleurs aient le même taux de vacance, mais ce taux ne traduit pas les dynamiques locatives auxquelles ont été confrontées les deux bailleurs.

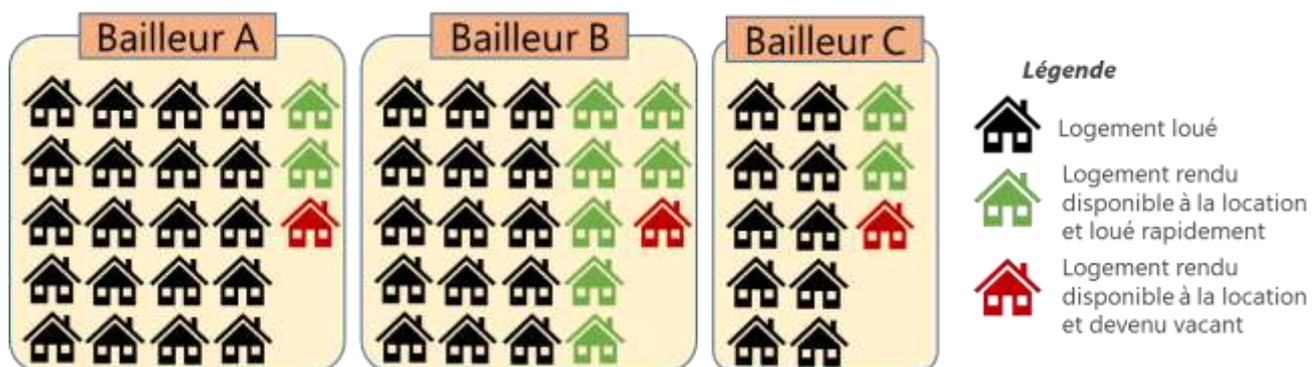
Dans le cas de la comparaison entre le bailleur A et le bailleur C, les équipes des deux bailleurs ont dû gérer une situation similaire (3 logements à relouer) avec les mêmes résultats (2 logements reloués, 1 vacant). Or le taux de vacance du bailleur A est plus faible que celui du bailleur C, en raison d’un parc plus grand : c’est parce que le taux de rotation du bailleur A est plus faible que celui du bailleur C que son taux de vacance est meilleur.

L’étude s’attache donc à découpler les dynamiques de logements rendus disponibles et des logements devenus vacants parmi eux en calculant et en analysant deux taux :

- **le taux de logements rendus disponibles** : rapport entre le nombre de logements devenus disponibles et le nombre total de logements du parc considéré,
- **le taux de logements devenus vacants** : rapport entre le nombre de logements devenus vacants et le nombre de logements qui ont été disponibles à la location<sup>3</sup>.

Ce découpage permet de mieux analyser la vacance puisque seuls les logements qui potentiellement pourraient devenir vacants sont pris en compte. Même si les deux taux sont intéressants, c’est sur le second que l’attention a davantage été portée.

Figure 3 : Schéma représentant 3 bailleurs avec des parcs, un nombre de logements rendus disponibles à la location et de logements devenus vacants parmi les logements rendus disponibles différents.



<sup>2</sup> Sans préjuger de la qualité des logements, de l’intensité de la demande etc. ; il s’agit juste d’illustrer que davantage de logements ont été rendus disponibles à la location pour le bailleur B que le bailleur A.

<sup>3</sup> Il est possible de combiner les deux taux pour retrouver le taux de vacance au sens classique du terme. Voir pour plus de détails l’encadré méthodologique.

## UNE BAISSÉ DE LA VACANCE DEPUIS 2016 QUI S'EXPLIQUE PAR UNE BAISSÉ DU NOMBRE DE LOGEMENTS DISPONIBLES A LA LOCATION

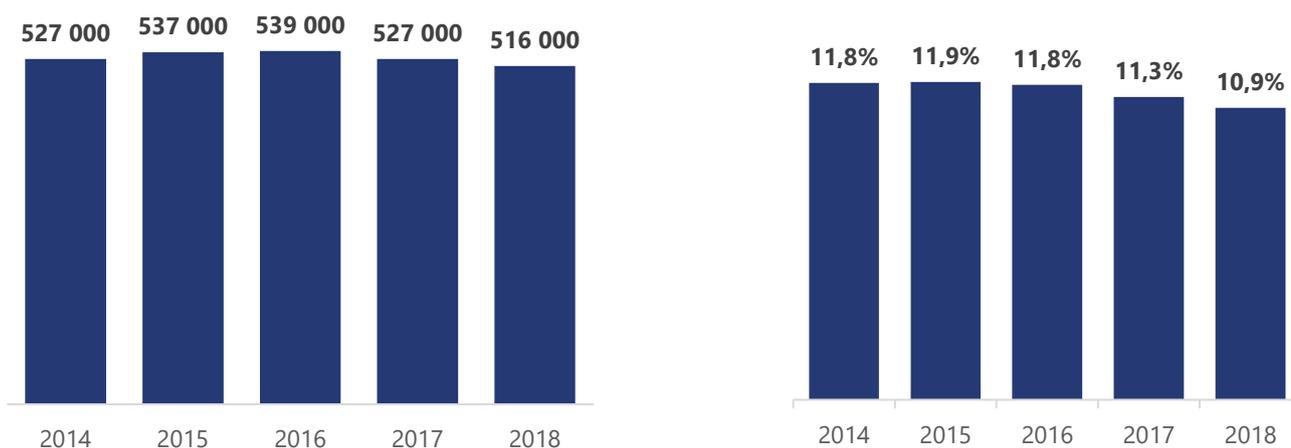
La baisse de la vacance commerciale dans le parc social observée depuis 2016 peut être attribuée à une diminution du nombre de logements qui ont été rendus disponibles à la location. Ces derniers sont passés de 539 000 logements en 2016 à 516 000 en 2018, soit une baisse de 4,3 % en 2 ans (Figure 4). Rapportée à l'ensemble du parc social, la baisse s'observe dès 2015 : 11,9 % des logements du parc social ont été rendus disponibles à la location en 2015, 11,8 % en 2016 et 10,9 % en 2018 (Figure 5). La très légère hausse du nombre de logements disponibles entre 2015 et 2016 est donc plus que compensée par l'accroissement du parc durant sur cette période (respectivement 0,4 % et 1,3 %).

À l'inverse, le taux de logements encore vacants trois mois après avoir été rendus disponibles à la location est resté globalement stable : il oscille autour de 19 % (Figure 6). Plus généralement, parmi les logements rendus disponibles à la location en 2017, 36 % ont été reloués durant le mois où ils ont été disponibles, 22 % durant le mois suivant et 20 % étaient encore vides après 3 mois et sont donc considérés comme vacants (Figure 7). Après 6 mois, 9,1 % des logements étaient encore vides et après 12 mois, le taux était de 3,6 %.

C'est donc la baisse du nombre de logements disponibles qui explique la baisse de la vacance observée depuis 2015, le taux de logements devenus vacants étant à peu près stable.

Figure 4 (à gauche) : Nombre de logements rendus disponibles à la location de 2014 à 2018

Figure 5 (à droite) : Taux de disponibilité des logements entre 2014 et 2018



Champ : logements loués ou disponibles à la location, détenus par les OLS, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 6 : Taux de logements devenus vacants parmi les logements rendus disponibles à la location chaque année, de 2014 à 2018

Année	2014	2015	2016	2017	2018
Taux de logements devenus vacants (plus de 3 mois)	18,8%	18,8%	19,3%	19,7%	19,3%

Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location chaque année, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

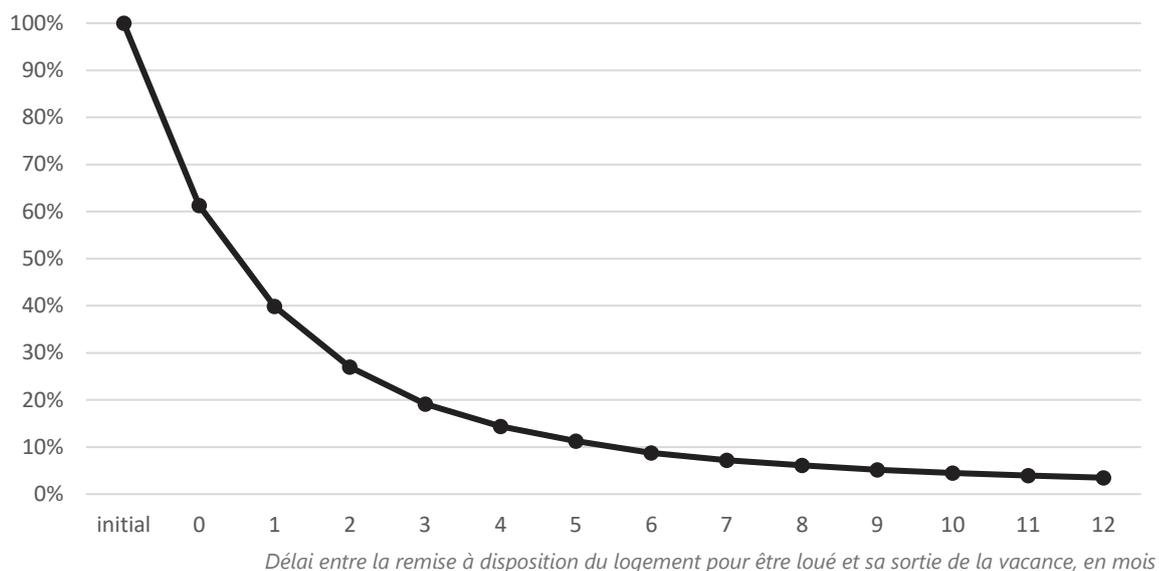
Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : le dernier millésime du RPLS disponible au moment de la rédaction de cette note était celui de 2019 et donc la photo du parc au 1<sup>er</sup> janvier de cette année-là. Par conséquent, le taux de logements devenus vacants parmi les logements rendus disponibles en 2018 est calculé à partir des données des neuf premiers mois de l'année et d'une estimation pour les trois derniers mois. Pour plus de détails, voir l'encadré méthodologique.



Figure 7 : Taux de logements encore vides au fil des mois parmi l'ensemble des logements rendus disponibles à la location en 2014-2017

Taux de logements encore vacants



Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location entre 2014 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Note de lecture : après 1 mois, 40 % des logements rendus disponibles entre 2014 et 2017 étaient encore vides. Le 0 correspond au cas des logements qui ont été loués durant le mois où ils sont devenus disponibles à la location, soit 39,0 % du total. 61 % des logements étaient donc encore vides à la fin du mois pendant lequel ils ont été rendus disponibles à la location.

**AU-DELA D'UN AN, UN LOGEMENT N'A PLUS QU'UNE CHANCE SUR DEUX DE SORTIR DE LA VACANCE DANS L'ANNEE**

Bien que seuls 3,4 % des logements rendus disponibles restent vacants plus d'un an (Figure 8), ils représentent néanmoins environ 20 % des logements vides une année donnée, et ce pour deux raisons :

- parmi les logements rendus disponibles, 20 % deviennent vacants au sens où ils restent vides plus de 3 mois, et parmi eux, 17 % le resteront plus d'un an<sup>4</sup>,
- l'accumulation des logements vacants rendus disponibles les années précédentes : en 2017, aux logements rendus disponibles en 2016 et qui ont été vacants plus d'un an, se sont ajoutés ceux de 2015 qui ont été vacants plus de deux ans et ainsi de suite...

Figure 8 : Taux et nombre de logements encore vacants selon la durée

Seuil de temps	1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans
Taux de logements	3,4 %	1,3 %	0,6 %	0,3 %	0,2 %
Nombre moyen de logements	18 500	6 800	3 400	1 800	1 100

Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location de 2013 à 2017 (hors déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole). Pour les logements vides de plus de 5 ans, seuls les logements rendus disponibles en 2013 ont été mobilisés, pour les logements vides de plus de 4 ans, ce sont ceux de 2013 et 2014 et ainsi de suite. Les résultats varient peu selon les années retenues.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

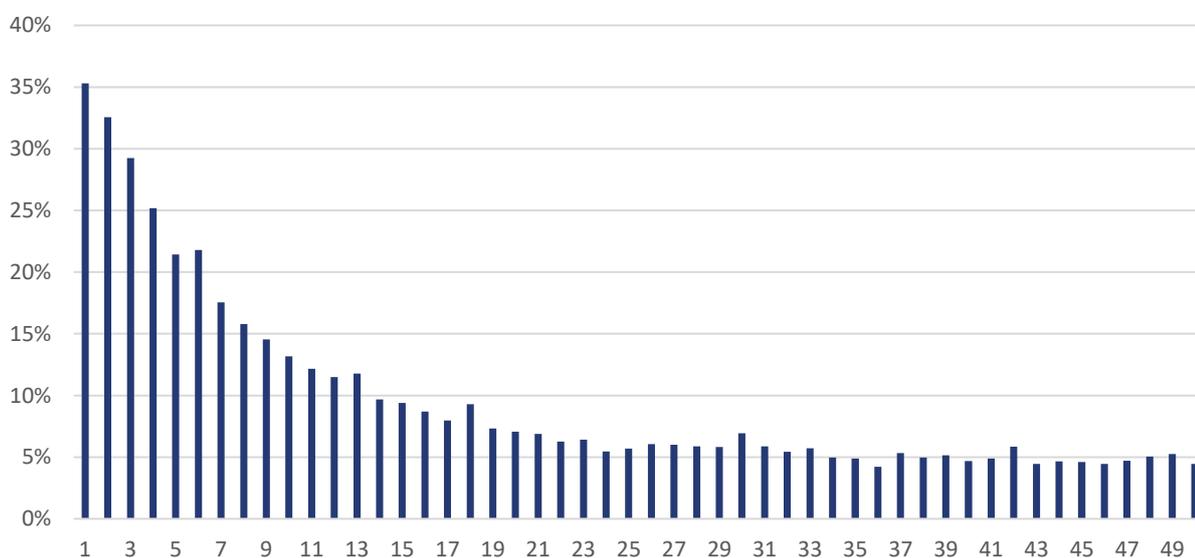
Note de lecture : 1,3 % des logements rendus disponibles étaient encore vides 2 ans après.

<sup>4</sup> 3,4 % = 17 % x 20 %

Ces logements se caractérisent par une faible probabilité de sortie de la vacance. Ainsi, au-delà de 14 mois de vacance, la probabilité, un mois donné, qu'un logement sorte de la vacance le mois suivant devient inférieure à 10 % (Figure 9). C'est la raison pour laquelle le taux de vacance ne diminue que de moitié d'une année sur l'autre passé un an. En outre, une part croissante des logements sortent de la vacance parce que les bailleurs les retirent de l'offre locative et non pas parce qu'ils sont loués à un ménage (Figure 10). Près d'un logement sur deux sortis de la vacance au-delà de 3 ans l'a été parce que le bailleur a cessé de proposer le logement à la location.

Parmi les logements retirés de l'offre locative par les bailleurs après plus d'un an de vacance, environ un quart seront finalement démolis<sup>5</sup>, 19 % réhabilités et reloués<sup>6</sup>, 9 % cédés à des associations ou utilisés comme logements de fonction (typiquement les logements des gardiens) et 9 % vendus à des personnes physiques. Enfin, 30 % sont laissés volontairement vides plus d'un an sans qu'il soit possible d'en savoir précisément les raisons (ce sont les logements qui étaient encore classés comme « logements laissés volontairement vides » dans le dernier millésime RPLS disponible, à savoir le RPLS 2019).

Figure 9 : Probabilité de sortie de la vacance un mois donné sachant que le logement était vacant le mois précédent



Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location de 2013 à 2017 (hors déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole) : pour les logements vides de plus de 5 ans, seuls les logements rendus disponibles en 2013 ont été mobilisés, pour les logements vides de plus de 4 ans, ce sont ceux de 2013 et 2014 et ainsi de suite. Les résultats varient peu selon les années retenues dans tous les cas.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note de lecture : 25 % des logements encore vacants 3 mois après la mise ou remise en location sont sortis de la vacance pendant le 4ème mois.

<sup>5</sup> A noter que les logements démolis sont davantage présents dans les territoires dans lesquels intervient l'ANRU. Autrement dit, il est possible que certaines démolitions s'inscrivent dans un programme de démolition-reconstruction visant non pas à réduire l'offre locative mais à réaménager un quartier, même s'il peut éventuellement conduire à une baisse modérée du nombre de logements.

<sup>6</sup> En toute rigueur, il s'agit de logements qui sont sortis de la vacance dans un premier temps comme laissés volontairement vides, ce qui inclut les cas de travaux.



Figure 10 : Part des logements sortis de la vacance retirés de l'offre locative par le bailleur (et donc non reloués), selon la durée de vacance<sup>7</sup>

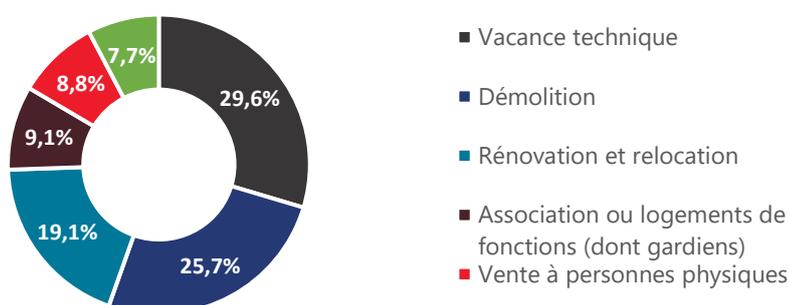
Durée de vacance	1-2 ans	2-3 ans	3-5 ans
Part des logements	18 %	33 %	45 %

Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location en 2013 à 2017 et vacants plus d'un an (hors déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note de lecture : 45 % des logements qui sont sortis de la vacance après 3 ans (et sans atteindre 5 ans de vacance), l'ont été parce que le bailleur a cessé de proposer le logement à la location. Autrement dit, seuls 55 % des logements qui sont sortis de la vacance après 3 ans (et sans atteindre 5 ans de vacance) ont finalement été loués.

Figure 11 : Répartition des logements retirés de l'offre locative (et donc de la vacance) par les bailleurs, selon leur destination



Champ : logements des OLS vacants de plus de 12 mois retirés de l'offre locative par les OLS avant d'avoir été loués, entre 2013 et 2015 (hors déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note de lecture : 8,8 % des logements retirés de l'offre locative par les bailleurs après plus de 12 mois de vacance ont finalement été vendus à des personnes physiques

## DES RETARDS DANS LA SIGNATURE DES BAUX EN ÎLE-DE-FRANCE, UNE VACANCE PLUS LONGUE DANS LES QPV ET LES TERRITOIRES DETENDUS

Alors que la vacance commerciale tend à croître à mesure que la tension locative baisse, l'Île-de-France a un taux de logements qui deviennent vacants supérieur à celui observé en zone B2 (Figure 12), et ce alors que cette région se caractérise pourtant par une très forte tension locative<sup>8</sup>. Néanmoins, après 6 mois, le taux de logements encore vacants en Île-de-France est très proche de celui de la partie non francilienne de la zone A. Après un an, presque tous les logements rendus disponibles en Île-de-France ont été loués. Il convient donc de parler de retard dans la signature des baux en Île-de-France. Cette spécificité francilienne ne peut s'expliquer que très partiellement par les caractéristiques du parc de cette région (cf. *infra*).

Cependant, réduire la durée de vacance en Île-de-France ne constituerait pas un levier très puissant pour accroître l'offre de logements dans cette région. Si la durée moyenne pendant laquelle un logement était vide avant location en Île-de-France était abaissée au niveau de celle de la zone A hors Île-de-France, soit 1,5 mois au lieu de 2 mois, cela conduirait à accroître de 4 000 à 5 700 le nombre de logements attribués pendant la période où la vacance serait progressivement diminuée<sup>9</sup>. Une fois la réduction de la durée de vacance acquise, aucun logement

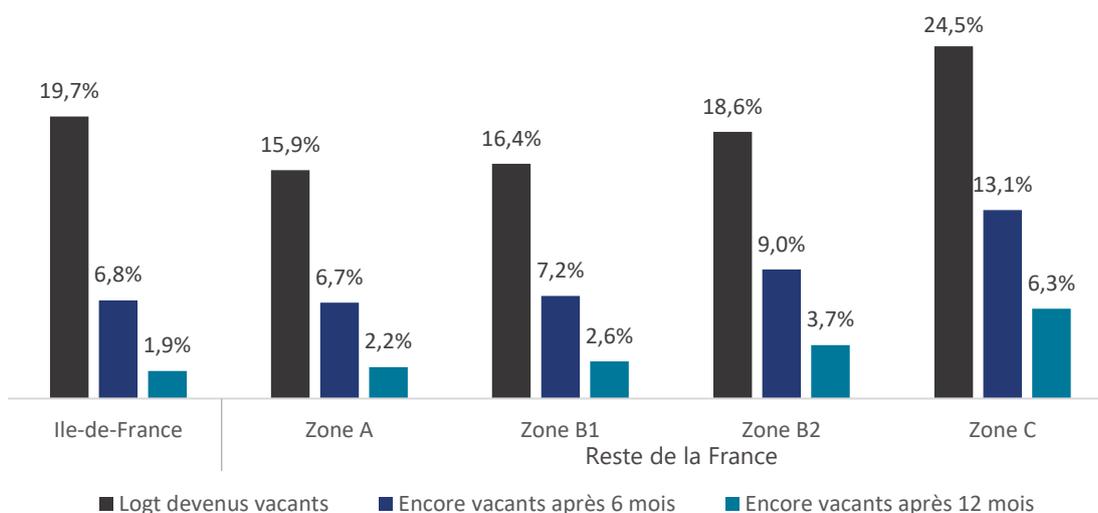
<sup>7</sup> À noter qu'entre 1 % et 3 % de logements sont aussi sortis de la vacance en raison d'une cession du logement à une association ou bien encore car le logement est utilisé comme logement de fonction (typiquement les logements des gardiens).

<sup>8</sup> La région est très majoritairement classée en zone A et zone Abis, cette dernière étant d'ailleurs exclusivement présente en Île-de-France. En Annexe 1 figure la carte du zonage ABC.

<sup>9</sup> Selon que soit pris en compte ou non le fait qu'attribuer plus rapidement un logement peut conduire en cas de mobilité interne à libérer plus rapidement un second logement qui lui-même sera attribué plus rapidement.

supplémentaire ne serait attribué en raison de la réduction de la durée de la vacance ; il ne s'agirait que d'accélérer l'attribution des logements disponibles<sup>10</sup>. En outre, ces 4 000 à 5 700 logements attribués ne représenteraient que l'équivalent de 4,2 % à 6,0 % des logements rendus disponibles en Île-de-France en une année. Par ailleurs, en raison de la faible rotation, l'impact financier pour les bailleurs serait modéré. Toujours en supposant que la vacance était réduite à 1,5 mois en moyenne, les pertes liées aux loyers non perçus par les bailleurs en raison seraient réduites d'environ un quart<sup>11</sup>, correspondant à environ 20 M€. Cette somme est néanmoins à mettre en regard de l'ensemble des loyers quittancés par les bailleurs franciliens, dont le montant s'élevait en 2018 à 5,8 Md€<sup>12</sup>. L'impact serait donc limité, de l'ordre de 0,4 %. C'est bien parce qu'il s'agit de retard dans les attributions et non de vacance persistante que réduire la durée pendant laquelle les logements sont vides aurait un impact modeste en Ile-de-France. Cette situation est renforcée par le faible taux de disponibilité de l'Ile-de-France qui fait qu'en proportion peu de logements sont rendus disponibles dans cette région (Figure 13).

Figure 12 : Taux de logements devenus vacants et encore vides après 6 et 12 mois, entre 2015 et 2017, par territoire (Ile-de-France et zonage ABC pour le reste de la France)



Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 13 : Taux de disponibilité entre 2015 et 2017, par territoire (Ile-de-France et zonage ABC pour le reste de la France)

	Ile-de France	Reste de la France				Moyenne
		Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	
Taux de disponibilité	8,0%	9,9%	12,5%	13,4%	14,1%	11,6%

Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Les QPV se caractérisent non seulement par une vacance élevée, mais en outre par une vacance plus longue. Le taux de logements devenus vacants est de 26 % en QPV contre 15 % pour les logements rendus disponibles hors QPV (Figure 14). Après 6 mois, le taux de logements encore vacants est de 13 % en QPV contre 6 % hors QPV, et respectivement de 5,3 % et 2,1 % après 12 mois. Seul un taux de disponibilité plus faible (10 % contre 12 % hors QPV) permet de limiter quelque peu le nombre total de logements vacants.

Dans les territoires détendus, 6 % des logements de la zone C sont encore vacants après 12 mois contre 2 % pour les territoires tendus. À cette sortie de la vacance lente s'ajoute un taux de rotation supérieur de 2,5 points à la moyenne. Malgré tout, la vacance baisse aussi dans ces territoires en raison de la baisse de la disponibilité, à

<sup>10</sup> Voir plus de détails l'encadré méthodologique.

<sup>11</sup> Une réduction de la vacance moyenne de 2 mois à 1,5 mois représente une baisse d'un quart de cette durée.

<sup>12</sup> Source : données Harmonia pour les OPH et SA d'HLM (qui regroupent environ 90 % du parc social).



l'image de ce qui a été observé au niveau de l'ensemble du parc social. Ainsi, le taux de disponibilité est passé de 14,2 % en 2015 à 13,6 % en 2018 (Figure 15). Dans le même temps, le taux de logements devenus vacants est resté stable à 25 %. En conséquence, le taux de vacance au sens classique du terme a diminué progressivement pour atteindre 6,4 % en 2018 (Figure 16).

Les situations sont cependant très hétérogènes selon les territoires (Figure 17) : de 9 % dans les communes de zone C de la Drôme, du Finistère ou bien encore de la Gironde, à plus de 40 % dans les communes de la zone C de la Haute-Loire et de la Meuse et un maximum de 62 % dans la Nièvre. Ce sont les territoires où les logements deviennent le plus souvent vacants qui connaissent en outre les taux de rotations les plus élevés (Figure 18) : le taux de logements devenus disponibles atteint les 18 % dans les communes de la zone C de la Nièvre ou bien encore 15 % dans le cas de l'Orne. Des exceptions existent cependant, comme dans le Lot où malgré une forte rotation, le taux de logements qui deviennent vacants est très contenu ; à l'inverse, en Mayenne, une relativement faible rotation ne conduit pas à un taux de logements devenus vacants modéré. À 12 mois, les écarts demeurent (cf. annexe 3). Les différences de vacance observées au sein des communes de la zone C des départements sont renforcées lorsque sont intégrées toutes les communes d'un département (Figure 19 et annexe 4).

Figure 14 : Taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017 selon que les logements soient situés en QPV ou hors QPV

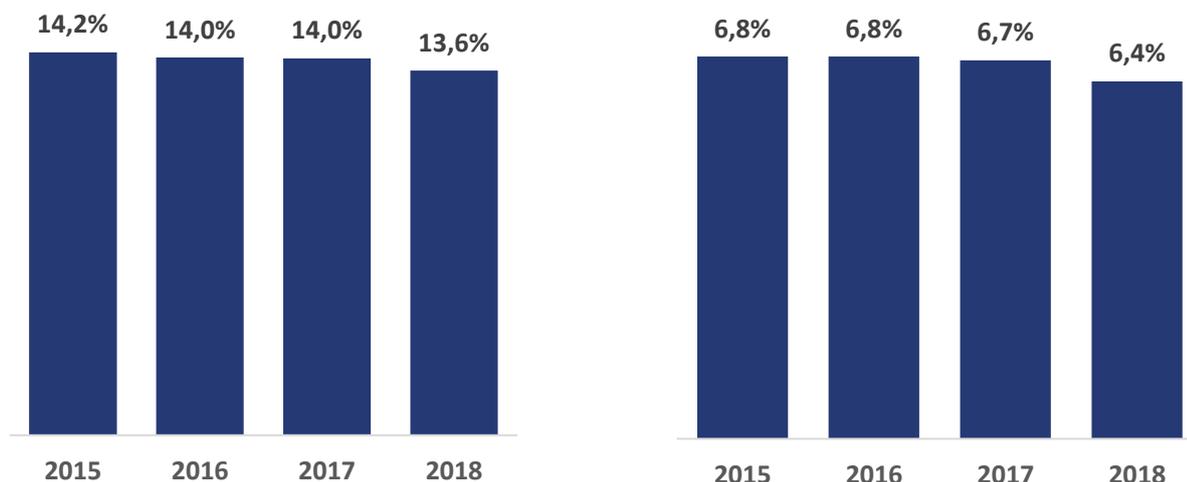
	Logements devenus vacants (plus de 3 mois)	Logements encore vacants après 6 mois	Logements encore vacants après 12 mois	Taux de disponibilité
QPV	25,6 %	12,5 %	5,3 %	9,9 %
Hors QPV	15,2 %	6,1 %	2,1 %	11,8 %

Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 15 (à gauche) : Taux de logements devenus disponibles à la location dans la zone C, de 2015 à 2018

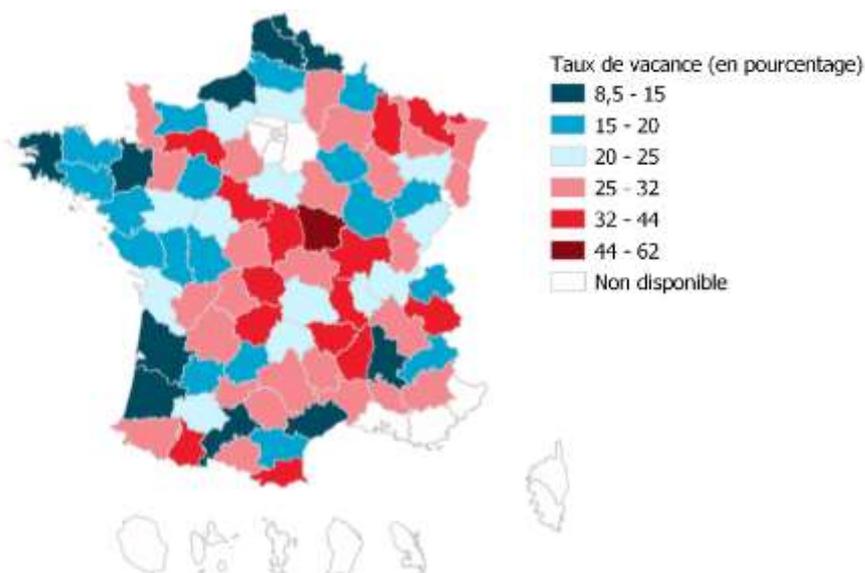
Figure 16 (à droite) : Taux de vacance dans la zone C, de 2015 à 2018



Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017 de la zone C, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 17 : Taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017 dans les communes de la zone C, par département



Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM), la Corse et l'Île-de-France n'ont aucune commune en zone C. Les Bouches du Rhône, le Var, les Alpes-Maritimes et le Territoire de Belfort ont peu de communes situées en zone C : moins de 500 logements ont été rendus disponibles à la location sur les 3 ans observés, raison pour laquelle ils ont été laissés en blanc.

Figure 18 : Taux de disponibilité annuel moyen dans les communes situées en zone C, entre 2015 et 2017 par département

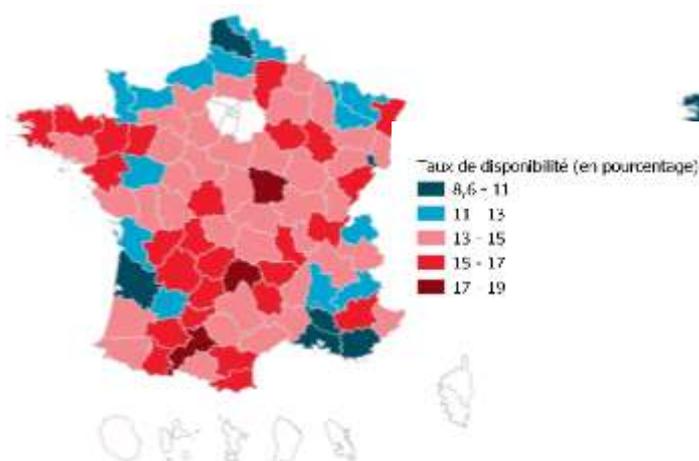
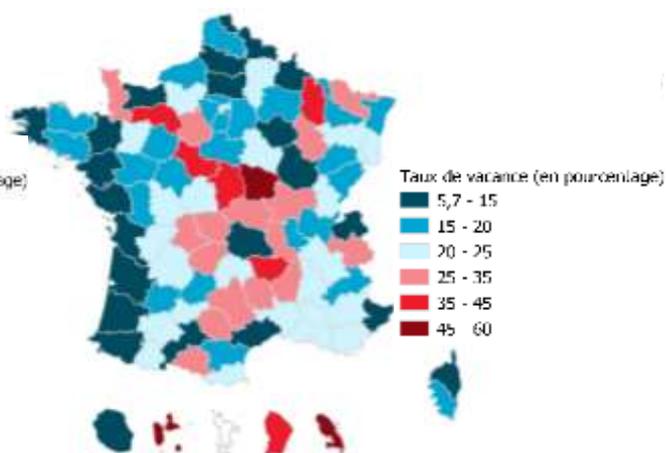


Figure 19 : Taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017 par département, toutes zones confondues



Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : les Département et Régions d'Outre-Mer (DROM), la Corse et l'Île-de-France n'ont aucune commune en zone C. Les Bouches du Rhône, le Var, les Alpes-Maritimes et le Territoire de Belfort ont peu de communes situées en zone C : moins de 500 logements ont été rendus disponibles à la location sur les 3 ans observés, raison pour laquelle ils ont été laissés en blanc. À l'échelle de tous les départements, seule Mayotte avec moins de 500 logements rendus disponibles a été laissée en blanc.



La faible demande de logement social constitue assez logiquement un élément important d'explication de la vacance sur certains territoires (Karker, 2018 / Gardin-Guihard, 2020).

L'Agence a mis au point une première version d'un indicateur mesurant la tension entre la demande de logement social et l'offre disponible. Calculé pour chaque logement disponible à la location, l'indicateur tient compte du nombre de ménages dont la demande correspond aux caractéristiques du logement (en termes de typologie, localisation, loyer acceptable pour un demandeur et plafonds de ressources) et du nombre d'autres logements « concurrents » qui pourraient répondre à leur demande. Une tension proche de 1 correspond à un équilibre entre l'offre et la demande et une tension supérieure à 1 peut être interprétée comme une situation où la demande excède l'offre disponible.

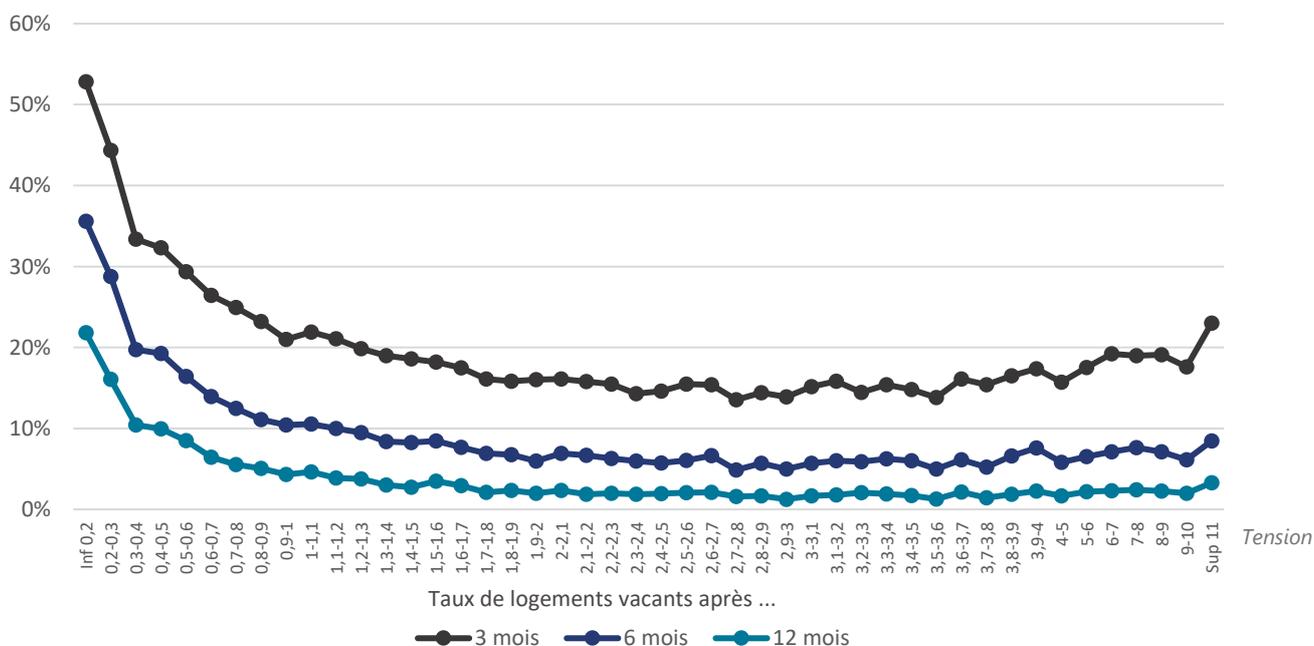
La vacance de plus de 3 mois baisse à mesure qu'augmente la tension. Partant de plus de 30 % si la tension est inférieure à 0,5, le taux baisse sensiblement jusqu'à une tension de 1, puis plus modérément au-delà (Figure 20). Au-delà d'une tension de 3,5, le taux de logements devenus vacants augmente de nouveau. Le taux de logements encore vacants après 6 mois lui ne remonte que très modérément au-delà de ce seuil ; à 12 mois, aucune différence n'est notablement visible. À l'inverse, une très faible demande se caractérise aussi par des taux élevés de logements encore vides après 6 mois et 1 an, de respectivement plus de 20 % et plus de 10 %.

La part des logements dont la tension est inférieure à 1 dans un territoire donné est donc un élément important. Ainsi, une forte corrélation peut être observée entre le taux de logements devenus vacants et la part des logements dont la tension est inférieure à 1. La carte des départements caractérisés par une proportion élevée de logements rendus disponibles pour lesquels la tension locative est inférieure à 1 (

Figure 21), recoupe en grande partie celle des taux de logements devenus vacants. Cette corrélation peut aussi être observée à l'échelle de l'EPCI (Figure 22) : une simple régression linéaire montre que 36,9 % de la dispersion du taux de logements devenus vacants peut être expliquée par la part des logements rendus disponibles dont la tension est inférieure à 1.

Figure 20 : Taux de logements vacants après 3, 6 et 12 mois selon la tension locative dans le parc social

Taux de logements vacants

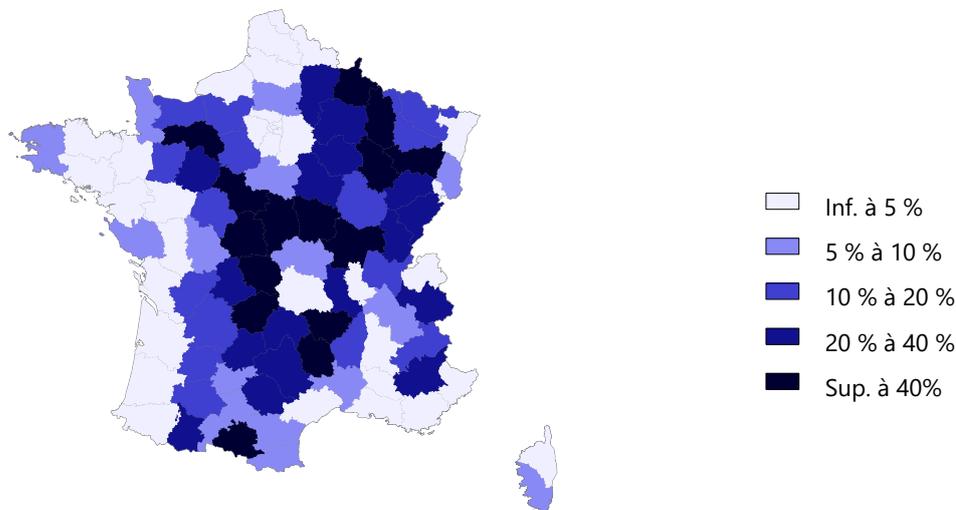


Champ : l'ensemble des logements de Métropole rendus disponibles à la location en 2017, à l'exception des déconventionnés et non conventionnés des SEM

Source : RPLS – SNE et traitements ANCOLS

Note de lecture : parmi les logements rendus disponibles à la location en 2017 dont la tension était inférieure à 0,2, 53 % ont été vacants plus de 3 mois et 36 % étaient encore vides au bout de 6 mois (22 % au bout d'un an).

Figure 21 : Part des logements rendus disponibles en 2017 dont la tension locative est inférieure à 1, par département



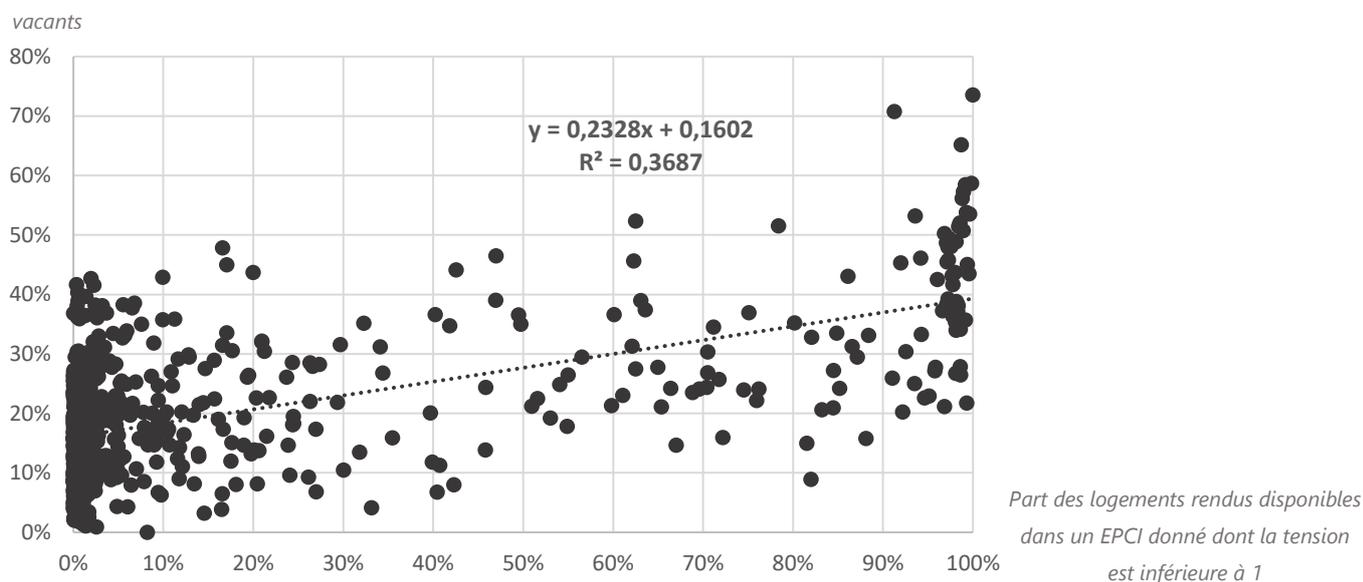
Champ : l'ensemble des logements de Métropole disponibles à la location en 2017, à l'exception des déconventionnés et non conventionnés des SEM

Source : RPLS-SNE et traitements ANCOLS

Note de lecture : entre 5 % et 10 % des logements rendus disponibles à la location en 2017 dans le Finistère avait une tension inférieure à 1

Figure 22 : Croisement entre le taux de logements vacants et la part des logements rendus disponibles dont la tension est inférieure à 1, par EPCI

Taux de logements



Champ : EPCI de Métropole ayant au moins eu 100 logements rendus disponibles entre 2015 et 2017, pour que le taux de vacance calculé soit relativement robuste, soit environ 1150 EPCI sur un nombre total de 2000 EPCI environ.

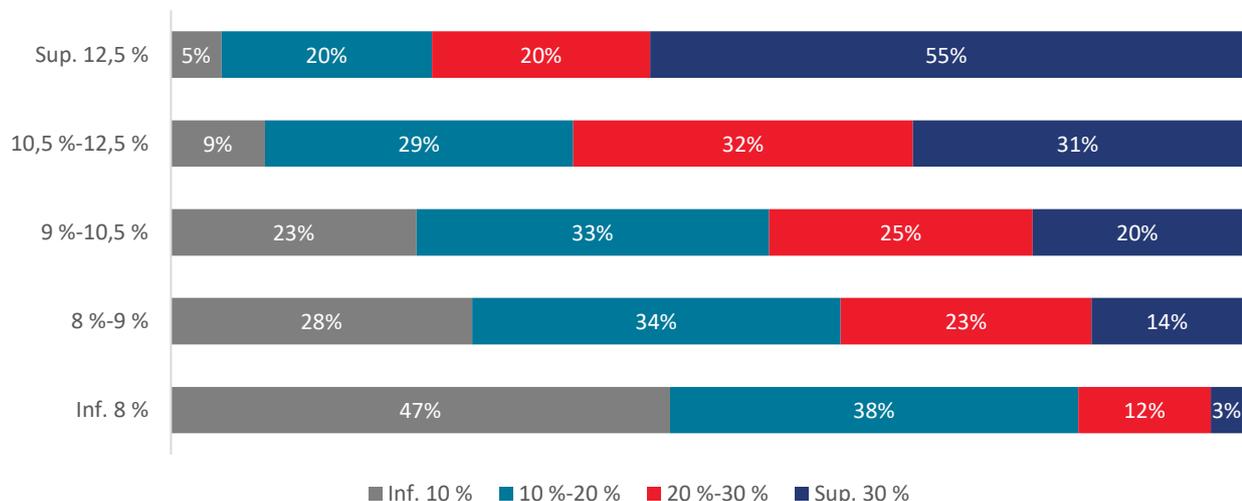
Source : RPLS-SNE et traitements ANCOLS

Note de lecture : un point représente un EPCI, avec en abscisses la part des logements rendus disponibles dont la tension locative était inférieure à 1 et en ordonnées le taux de vacance observé.



Une autre façon de mesurer un excès d'offre de logement est de regarder le taux de logements vacants dans le parc privé. La vacance dans le parc social est corrélée à celle de la vacance dans le parc privé : 3 % des EPCI dont le taux de vacance du parc privé est inférieur à 8 % ont un taux de logements sociaux devenus vacants supérieur à 30 %, contre plus d'un EPCI sur deux quand la vacance dans le parc privé est supérieure à 12,5 % (Figure 23).

Figure 23 : Croisement entre le taux de vacance privé du parc privé et le taux de logements devenus vacants



Champ : EPCI de Métropole ayant au moins eu 100 logements rendus disponibles entre 2015 et 2017, pour que le taux de vacance calculé soit relativement robuste, soit environ 600 EPCI sur un nombre total de 1250 EPCI environ.

Source : RPLS et Recensement 2016

Note de lecture : 47 % des EPCI dont le taux de vacance du parc privé est inférieur à 8 % ont un taux de logements devenus vacants inférieur à 10 %.

## UNE FORTE ROTATION DES T1 ET UNE SORTIE RELATIVEMENT LENTE DE LA VACANCE DES GRANDS LOGEMENTS

Le taux de disponibilité diminue avec la taille du logement (Figure 24), en particulier en raison d'une plus faible rotation des grands logements<sup>13</sup>. À l'exception des T1, le taux de logements devenus vacants croît avec la typologie du logement : de 15 % pour les T2 à 25 % pour les T5 et + (Figure 25).

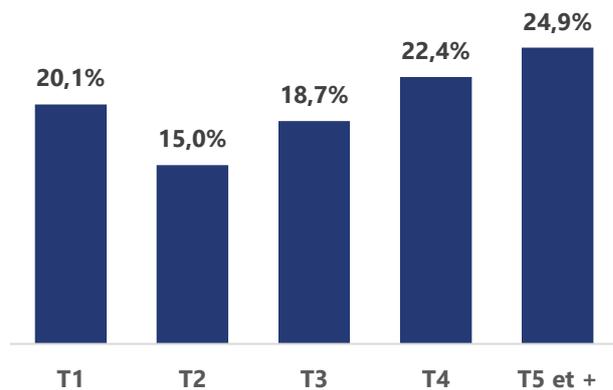
Le taux de logements devenus vacants est plus faible pour les logements individuels que pour les logements collectifs : 12,5 % contre 20,0 % (Figure 26). Cette situation est d'autant plus notable que les logements individuels rendus disponibles sont plus souvent situés en zones détendues : 48 % sont situés en zone C contre 14 % pour les logements collectifs (Figure 27).

<sup>13</sup> Voir à ce sujet les résultats obtenus dans l'étude de l'ANCOLS portant la non mobilité des ménages dans le parc social (Beck, 2020).

Figure 24 : Taux de disponibilité annuel moyen entre 2015 et 2017 par typologie



Figure 25 : Taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017 par typologie



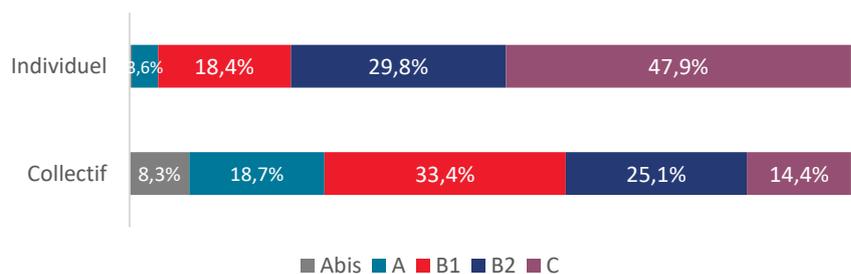
Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 26 : Taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017 selon qu'il s'agisse de logements collectifs ou individuels

	Taux de logements devenus vacants
Individuel	12,5%
Collectif	20,0%

Figure 27 : Répartition des logements rendus disponibles selon la zone de tension, ventilé entre logements individuels et logements collectifs



Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : la zone Abis ne représente que 0,3 % des logements individuels rendus disponibles à la location, raison pour laquelle le pourcentage n'apparaît pas sur le graphique de droite.

## MOINS DE VACANCE DANS LES SA D'HLM QUE DANS LES OPH ET LES SEM

La vacance diffère selon la catégorie d'organismes de logement social (OLS). Alors que le taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017 est de 24 % pour les SEM et les OPH, le taux est de 16 % pour les SA d'HLM (Figure 28). Les COOP sont à mi-chemin avec un taux de 19%. Les écarts demeurent perceptibles y compris après 6 mois de vacance et même après 1 an.

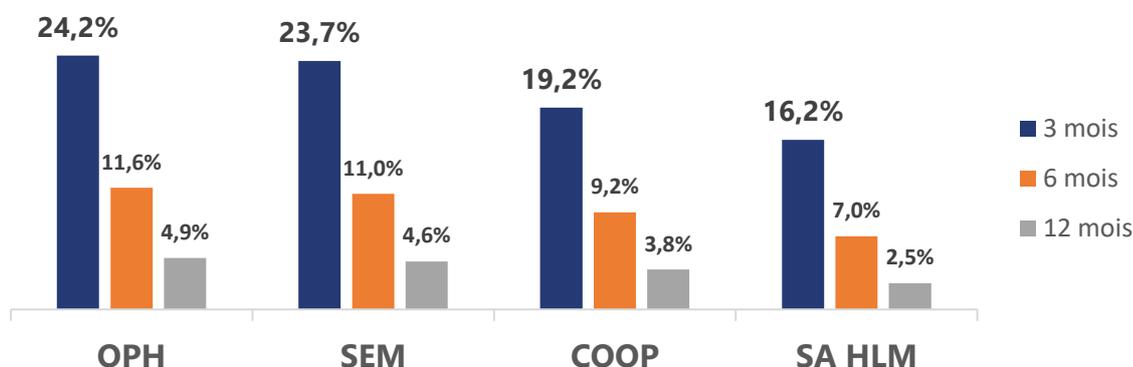
L'écart s'explique en partie par la plus grande part de logements en QPV des OPH comparée à celle des SA d'HLM ainsi qu'une plus grande proportion de logements anciens (Figure 29). Néanmoins, au sein de chaque sous-catégorie, le taux de vacance dans les SA d'HLM est toujours inférieur à celui des OPH. À titre d'exemple, le taux de logements devenus vacants est supérieur de 9 points dans le cas des logements situés en QPV pour les OPH par rapport aux SA d'HLM. C'est la raison pour laquelle la différence dans la structure et localisation du parc n'explique qu'en partie les écarts observés entre les deux grandes catégories d'OLS.

Les SEM se caractérisent par une vacance élevée des logements relativement récents, contrairement aux OPH. Cette situation s'explique en grande partie par la forte présence des SEM dans les DROM, où le taux de vacance y



est plus fort. Les taux de logements devenus vacants parmi les logements modernes des SEM sont équivalents à ceux des SA d'HLM des DROM.

Figure 28 : Taux de logements devenus vacants (3 mois), encore vacants après 6 mois et après 1 an entre 2015 et 2017, selon la catégorie du bailleur



Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017 (à l'exception des déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 29 : Répartition et taux de logements devenus vacants, selon que le logement soit situé en QPV ou non, et selon l'âge du logement, ventilé par catégorie d'OLS

	OPH	SEM	COOP	SA HLM
<b>QPV</b>				
<i>Part du parc situé en QPV</i>	35,8%	30,5%	13,3%	24,7%
Taux de logements devenus vacants en QPV	29,4%	28,3%	37,8%	20,7%
Taux de logements devenus vacants hors QPV	21,4%	22,0%	15,8%	14,9%
<b>Age du parc</b>				
<i>Répartition du parc</i>				
<i>Avant 1950</i>	5,8%	5,5%	3,7%	4,7%
<i>1950-1964</i>	23,0%	14,4%	4,9%	12,8%
<i>1965-1979</i>	35,1%	15,2%	10,7%	28,7%
<i>1980-1994</i>	15,5%	23,1%	18,1%	21,2%
<i>1995-2009</i>	11,8%	24,4%	33,3%	17,9%
<i>Après 2010</i>	8,8%	17,5%	29,3%	14,7%
<b>Taux de logements devenus vacants selon l'âge du parc</b>				
<i>Avant 1950</i>	29,5%	15,2%	18,9%	16,7%
<i>1950-1964</i>	28,2%	30,4%	37,0%	20,1%
<i>1965-1979</i>	28,0%	26,3%	29,6%	19,7%
<i>1980-1994</i>	23,8%	22,0%	25,8%	17,9%
<i>1995-2009</i>	15,9%	25,8%	18,4%	13,2%
<i>Après 2010</i>	10,1%	19,2%	9,0%	8,7%

Champ : logements des OLS rendus disponibles entre 2015 et 2017 (à l'exception des déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

À l'image de ce qui peut être observé dans l'analyse des différentes catégories de bailleurs, les variables qui influent sur la vacance commerciale sont difficiles à dissocier les unes des autres. Pour mesurer le poids de chacune d'elle dans la probabilité qu'un logement devienne vacant, c'est-à-dire reste vide plus de 3 mois après sa mise ou remise en location, un modèle de type Logit<sup>14</sup> a été estimé. Afin d'intégrer la tension locative, seuls les logements de France métropolitaine ont été pris en compte. Les résultats sont présentés selon la méthode des effets marginaux (Asfa, 2016). Les principales observations qui ont été faites précédemment sont confirmées par le modèle, en particulier le poids important de la tension, tout particulièrement lorsque la tension est inférieure à 1 (Figure 30).

Le fait d'être situé en Ile-de-France augmente la probabilité que le logement devienne vacant de 10 points comparativement à un logement situé en Normandie, région qui se situe dans la moyenne. En PACA aussi, un logement a 8 points de plus de devenir vacant. À l'inverse, les Hauts de France, la Nouvelle Aquitaine et la Bourgogne – Franche Comté sont les régions où la probabilité qu'un logement devienne vacant est la plus faible, *toutes choses égales par ailleurs*<sup>15</sup>. Être en QPV conduit à augmenter la probabilité que le logement devienne vacant de 7 points.

Même une fois prise en compte la tension locative et donc la demande, la typologie des logements constitue un facteur qui joue sur la vacance : les T2 ont une probabilité plus faible que les autres typologies de devenir vacants. À l'inverse, la probabilité de devenir vacant est supérieure pour les T1 mais aussi les T4 et + à celle des T3, pris comme typologie de référence dans le modèle. De même, les logements individuels sont moins sujets à la vacance.

La catégorie de l'organisme influe sur la probabilité qu'un logement devienne vacant : ainsi la probabilité qu'un logement de SA d'HLM devienne vacant est inférieure de 5 points à celle d'un logement possédé par un OPH. La structure du parc, l'intensité de la demande ou même les conditions socio-économiques des territoires ne suffisent pas à expliquer à eux seuls les écarts observés dans les taux de vacance entre les deux grandes catégories d'OLS. Les SEM et les COOP ne se distinguent pas particulièrement des OPH.

Plus les loyers sont élevés dans le parc, plus la probabilité qu'un logement social devienne vacant diminue : les logements sociaux situés dans les communes dans lesquelles les loyers proposés à la location sont inférieurs à 7 €/m<sup>2</sup>, ont une probabilité supérieure de 7 points de devenir vacants, comparativement à ceux présents dans une commune où l'offre locative privée est comprise entre 8,50 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup><sup>16</sup>. Partiellement liée aux loyers du parc privé, la vacance dans ce parc joue aussi un rôle dans la vacance dans le parc social<sup>17</sup>. Une vacance dans le parc privé inférieure à 8 % conduit à réduire la probabilité qu'un logement devienne vacant de 3 points par rapport à la situation de référence (un logement situé dans un EPCI dont la vacance du parc privé est comprise entre 9 % et 10,5 %). À l'opposé, une vacance du parc privé supérieur à 12,5 % a pour effet d'accroître de 3 points la probabilité qu'un logement devienne vacant.

*Toutes choses égales par ailleurs*, les logements dont les plafonds de ressources et de loyers sont les plus élevés (PLS et PLI ou équivalents) ont une probabilité plus élevée de devenir vacants lorsqu'ils sont rendus disponibles à la location. À noter que les PLS ont une probabilité plus élevée de devenir vacants comparativement aux PLI. Les logements PLAI ont une probabilité légèrement plus élevée que les logements dont les plafonds de ressources sont ceux du PLUS (à savoir principalement les HLMO, les PLA et les PLUS eux-mêmes).

Plus un logement est ancien, plus la probabilité qu'il devienne vacant est élevée. Il en est de même lorsque le bail est ancien, même si cette variable a une influence beaucoup plus modeste.

<sup>14</sup> Voir l'encadré méthodologique pour plus de détails.

<sup>15</sup> Cette expression doit être entendue comme « toutes choses égales par ailleurs dans le modèle », qui bien que composé de multiples variables, n'intègre pas toutes les paramètres qui potentiellement influent sur la vacance. L'effet mesuré est donc dans le cadre de ce modèle et par rapport à une situation de référence qui correspond ici à un T3 collectif d'un OPH, construit entre 1965 et 1980, dont le plafond de ressources correspond à celui du PLUS, avec une tension de l'ordre de 3, situé dans un EPCI qui se caractérise par une population comprise entre 120 000 et 250 000 habitants, un taux de chômage de 12 % à 13,5 %, d'une vacance du parc privé de 10,5 % à 12,5 % et dont la population est stable et le solde migratoire proche de 0.

<sup>16</sup> Voir la partie « Sources de données » pour plus de détails sur la base de données mobilisée pour les loyers du parc privé.

<sup>17</sup> Les différentes variables du modèle ne sont pas totalement indépendantes les unes des autres. Néanmoins, elles ne sont pas fortement corrélées. Pour plus de détails, voir l'annexe 5.



Les EPCI dans lesquels la population diminue sont davantage sujets à la vacance des logements sociaux. À noter cependant que ce sont les EPCI dont la population décroît modérément qui sont les plus touchés et non dans lesquels la baisse de la population est plus marquée. Plus étrange et même si le phénomène est très modeste, un solde migratoire positif (supérieur à 0,5 % par an) conduit à accroître la probabilité que le logement devienne vacant.

Le DPE n'a pas été intégré au modèle dans la mesure où la part des logements pour lequel il est inconnu est trop élevée et le manque d'informations à ce sujet n'est pas réparti de façon aléatoire. En outre, la qualité de la donnée est sujette à caution. Un modèle a néanmoins été testé avec cette variable. L'impact sur la probabilité de vacance en fonction de l'âge du logement est marginal.

Figure 30 : Effets marginaux de différentes variables et de différentes modalités sur la probabilité qu'un logement rendu disponible devienne vacant

Probabilité de devenir vacant du cas de référence : 18,9 %		Effets marginaux estimés	Significativité		Effets marginaux estimés	Significativité	
Région	Ile-de-France	10,4 pts	***	Vacance du parc privé	Inf. 8 %	-3,1 pts	***
	PACA	8 pts	***		8 % à 9 %	-0,2 pts	
	Auvergne - RA	4,3 pts	***		9 % à 10,5 %	réf.	
	Centre Val de Loire	1,5 pts	***		10,5 % à 12,5 %	2 pts	***
	Pays de la Loire	0,6 pts			Sup. 12,5 %	2,6 pts	***
	Occitanie	0,4 pts		Plafond de ressources	PLAI	1,2 pts	***
	Grand Est	0,2 pts			PLUS	réf.	
	Normandie	réf.			PLS	9,8 pts	***
	Corse	-1,3 pts			PLI	6,5 pts	***
	Bretagne	-3,2 pts	***	Années de construction du logement	Avant 1950	3 pts	***
	Bourgogne - FC	-3,9 pts	***		1950 - 1965	1,5 pts	***
Nouvelle Aquitaine	-4,3 pts	***	1965 - 1980		réf.		
Hauts de France	-4,8 pts	***	1980 - 1995		0,5 pts	**	
			1995 - 2010		-4,3 pts	***	
QPV	QPV	7,2 pts	***		Après 2010	-8,8 pts	***
	Hors QPV	réf.					
Tension	Inf. 0,4	13,5 pts	***	Durée du bail précédent	Nouveau logement	-2,5 pts	***
	0,4 à 0,6	6 pts	***		1 à 3 ans	-1,2 pts	***
	0,6 à 0,8	4,2 pts	***		3 à 6 ans	réf.	
	0,8 à 1	2,4 pts	***		6 à 10 ans	0,1 pts	
	1 à 1,5	0,8 pts	**		10 à 20 ans	1,7 pts	***
	1,5 à 2	réf.			Plus de 20 ans	2,3 pts	***
	2 à 4	-2,4 pts	***	Population de l'EPCI	Moins de 30 000 hab.	0,3 pts	
	4 à 6	-2,7 pts	***		30 000 à 60 000 hab.	-2,6 pts	***
Sup. 6	-1,8 pts	***	60 000 à 120 000 hab.		-0,9 pts	***	
Typologie de logements	T1	0,7 pts	**		120 000 à 250 000 hab.	réf.	
	T2	-2,8 pts	***		Plus de 250 000 hab.	0,7 pts	**
	T3	réf.		Taux de chômage à l'EPCI	Inf. 10 %	0,6 pts	*
	T4	2,4 pts	***		10 % à 12 %	1,5 pts	***
	T5 et plus	2,7 pts	***		12 % à 13,5 %	réf.	
			13,5 % à 16 %		0,4 pts	*	
			Sup. 16 %		-3,2 pts	***	
Logement individuel vs collectif	Individuel	-5,3 pts	***	Evolution de la population (au niveau de l'EPCI)	Inf. -2 %	2,2 pts	***
	Collectif	réf.			-2 % à 0 %	5 pts	***
			0 % à 2 %		réf.		
			2 % à 4 %		0,5 pts	*	
			Sup. 4 %		0,4 pts	.	
OLS	SA d'HLM	-4,9 pts	***	Solde migratoire (au niveau de l'EPCI)	Inf. 0,5 %	-0,7 pts	***
	OPH	réf.			-0,5 % à 0,5 %	réf.	
	SEM	-1,9 pts	**		0,5 % à 1 %	1 pts	***
	COOP	0,3 pts			Sup. 1 %	0,7 pts	**
Loyer dans le parc privé (en €/m <sup>2</sup> ) (à la commune)	Inf. 7€	6,7 pts	***				
	7€ à 8,50€	2,8 pts	***				
	8,50€ à 10€	réf.					
	10€ à 15€	-0,9 pts	***				
	Sup. 15€	-2,9 pts	***				

Légende :

\*\*\* p-value < 0.1%   \*\* p-value < 1%   \* p-value < 5%   · p-value < 10%

Champ : Ensemble des logements rendus disponibles à la location en 2017, à l'exception des logements déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole.

Source : RPLS, SNE, Recensement 2016, Loyers du Parc Privé (voir le détail dans l'encadré méthodologique) et traitements ANCOLS

Note de lecture : par rapport à la situation de référence, le fait que le logement soit détenu par une SA d'HLM au lieu d'un OPH conduit à faire baisser la probabilité qu'un logement devienne vacant de 4,9 points.



### Périmètre :

L'ensemble des logements des OLS (OPH, SA d'HLM, COOP, SEM de logement social), à l'exception des logements non conventionnés ou déconventionnés des SEM de Métropole.

La période utilisée est comprise entre 2014 et 2018 et jusqu'en 2013 pour la partie portant sur la vacance longue.

L'étude ne concerne que la vacance commerciale, c'est-à-dire celle qui ne résulte pas de la volonté du bailleur de ne pas louer le logement (en raison de travaux par exemple, en cours ou programmés), appelée quant à elle vacance technique.

### Sources de données :

- Le **Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS)** dresse l'état du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier d'une année donnée. Il recense l'ensemble des logements du parc locatif social appartenant à des organismes HLM, ainsi que les logements des SEM ayant un agrément pour être bailleur social. Les logements-foyers et les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne sont pas considérés comme des logements du parc social.
- Le **Système national d'enregistrement (SNE)** en fonctionnement depuis avril 2011, permet à la fois d'enregistrer, de mettre à jour, de renouveler et de radier les demandes de logement social. Ce système dématérialisé est accessible à différents services enregistreurs et centralise ainsi l'ensemble des demandes, identifiées par un numéro unique départemental créé au moment de l'enregistrement, et les informations relatives à chaque demande. Plus précisément, ces informations correspondent aux rubriques du formulaire CERFA (n°14069) de demande de logement social.
- Les **loyers du parc privé** utilisés dans le modèle Logit ont été obtenus à partir d'une base de données créée par des chercheuses d'AgroSup Dijon - INRAE en collaboration avec les sites Internet *pap.fr*, *SeLoger.fr* et *LeBonCoin.fr* recensant les différentes annonces de location postées sur ces différents sites, sur une période allant de 2015 à 2019. A aussi été associée la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et les Paysages (DHUP), direction du Ministère en charge du logement. Après traitements des données, les estimations ont été calculées à une échelle géographique regroupant suffisamment d'observations pour être pertinentes. Le loyer estimé dans les cas des appartements correspond à une surface de 49 m<sup>2</sup> ; de 92 m<sup>2</sup> pour les maisons. À noter qu'il s'agit de loyers charges comprises. Pour plus d'informations : *Estimations UMR 1041 CESAER (AgroSup Dijon-INRAE) à partir des données SeLoger, LeBonCoin, pap.fr*

## **Méthodologie :**

### **La durée de vacance**

La principale difficulté que pose l'exploitation de la base de données RPLS est qu'il ne s'agit pas d'une base de données historisées mais d'une photographie au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, avec les informations les plus récentes sur le logement à cette date-là, en particulier la date de signature du bail en cours. Ce faisant, il n'est pas possible par exemple d'identifier les logements qui ont connu plusieurs rotations durant une année. L'analyse des données du SNE permettent cependant de déterminer que seuls environ 3 % des logements sont reloués plus d'une fois dans l'année. L'étude ignore donc les rotations multiples d'un même logement. En outre, pour les logements non reloués et sortis volontairement de l'offre locative par les bailleurs (en travaux, vendus, utilisés comme logement de fonction ou cédé à une association), il n'est pas possible de déterminer la date à laquelle le logement a été retiré de l'offre locative. Seul un intervalle de temps peut être estimé. L'étude a retenu la borne minimale dans tous les cas de figure. À noter que seuls 5 % des logements sont concernés par cette problématique et que prendre la borne haute conduit à une hausse du taux de logement encore vacants un mois donné, d'un point en moyenne. Enfin, la date de départ du dernier locataire n'est pas renseignée dans le RPLS, seule celle à laquelle le logement a de nouveau été disponible pour être loué l'est (entre les deux, des travaux ont pu être réalisés dans le logement par exemple). Ce faisant, seule la durée de la vacance commerciale peut être calculée à partir du RPLS, mais pas toute la durée pendant laquelle le logement est resté vide (vacance technique et vacance commerciale).

Pour plus de détails, se reporter au chapitre méthodologique de l'étude de 2017 (EY-ANCOLS, 2017).

### **Calcul du taux de vacance**

Le taux de vacance a été calculé en divisant les logements dont la durée de vacance a été supérieure à 3 mois parmi l'ensemble des logements rendus disponibles une année donnée et dont la durée de vacance est renseignée. Entre 2 % et 5 % des logements n'ont pas de durée de vacance renseignée, principalement lorsque le logement a été reloué une année donnée sans que la date à laquelle le logement est devenu disponible à la location soit cohérente.

Le dernier millésime du RPLS disponible au moment de la rédaction de cette étude étant celui de 2019, pour la vacance des logements rendus disponibles en 2018, seuls les neufs premiers mois pouvaient être observés (au plus tard un logement devait avoir été rendu disponible à la location en septembre pour savoir si passés 3 mois il avait été loué ou non). Les trois derniers mois ont été estimés par extrapolation : entre 2013 et 2017, le taux de vacance sur les neufs premiers mois est égal à 94,0 % du taux observé sur toute l'année. Le taux de 2018 correspond donc au taux observé sur les neufs premiers mois de cette année-là, divisé par 94 %.

### **Reconstituer le taux de vacance classique à partir du taux de logements rendus disponibles et du taux de logements devenus vacants**

Schématiquement, le taux dit classique de logements vacants est le rapport du nombre de logements vacants sur la totalité du parc pendant une période donnée. En première approximation, il est donc possible d'écrire :

$$\frac{\text{nbr lgt vacants}}{\text{nbr total de lgt}} = \frac{\text{nbr de lgt rendus disponibles à la location}}{\text{nbr total de lgt}} \times \frac{\text{nbr de lgt vacants}}{\text{nbr de lgt rendus disponibles à la location}}$$

$$tx \text{ de lgt vacants} = \text{taux de lgt rendus disponibles} \times tx \text{ de lgt devenus vacants}$$

Néanmoins, il s'agit là d'une approximation et deux éléments viennent complexifier la reconstitution.

1/ Le taux classique comptabilise l'ensemble des logements vacants à un instant donné ou une période donnée et ne se limite donc pas à ceux qui ont été rendus disponibles à la location récemment. Or, tout logement devenu vacant a été rendu disponible à un instant donné. La formule rigoureuse est donc :

$$tx \text{ de lgt vacants} = \sum_{i=1}^n \text{taux de lgt rendus disponibles (i)} \times tx \text{ de lgt encore vacants (i)}$$



Où chaque *i* correspondu au pas de temps retenu, ici l'année. Dans les faits, l'intérêt de recourir à l'approximation initiale est d'avoir une idée des écarts relatifs entre différentes catégories. Ainsi, la vacance en 2017 des T1 était de 5,6 % et de 3,0 % pour les T2, contre 3,6 % et 2,0 % si est multiplié le taux de disponibilité avec le taux de logements devenus vacants, soit un écart d'environ 80 % dans les deux cas (Figure 31). Cette approximation n'est pas parfaite puisque dans le cas des T3 et +, l'écart avec les T2 est sous-estimé. Néanmoins, le résultat obtenu par la multiplication du taux de disponibilité avec le taux de logements devenus vacants ordonne bien les typologies dans le même ordre que celui effectivement observé : du taux le plus élevé au plus bas : T1, puis T5 et +, T4, T3 et, enfin, T2.

Figure 31 : Taux de vacance au sens « classique » en 2017 et croisement du taux de disponibilité

	T1	T2	T3	T4	T5 et +
<i>Taux de disponibilité (1)</i>	18,0%	13,3%	11,9%	10,0%	9,0%
<i>Taux de logement devenus vacants (2)</i>	20,1%	15,0%	18,7%	22,4%	24,9%
(1) x (2)	3,6%	2,0%	2,2%	2,2%	2,2%
Taux de vacance "classique"	5,6%	3,0%	3,5%	3,9%	3,9%
<i>Rapport par rapport au T2</i>					
(1) x (2)	1,82	1,00	1,11	1,12	1,12
Taux de vacance "classique"	1,86	1,00	1,16	1,29	1,29

Champ : logements des OLS en 2017 (à l'exception des déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note de lecture : en multipliant le taux de disponibilité par le taux de logement devenus vacants, on obtient un taux de 3,6 % pour les T1 et de 2,0 % pour les T2. La vacance au sens classique du terme était de 5,6 % en 2017 pour les T1, de 3,0 % pour les T2. Le rapport entre le taux obtenu pour les T1 et celui des T2 est de 1,82 dans le premier cas (3,6 / 2,0) et de 1,86 dans le second (5,6 / 3,0).

2/ Il existe un écart temporel entre les deux mesures : parmi les logements rendus disponibles en 2017 par exemple, une partie de ceux qui deviendront vacants le seront en 2018. C'est le cas pour les logements rendus disponibles entre octobre et décembre 2017 pour lesquels à fin décembre 2017, il était trop tôt pour savoir quels logements allaient être finalement vides plus de trois mois. Ce faisant, le taux de vacance en 2017 ne prend pas en compte tous les logements devenus vacants parmi ceux rendus disponibles en 2017 en raison du décalage de trois mois entre le moment où le logement devient disponible à la location et le moment où le logement devient vacant.

Dans l'étude, le taux de vacance au sens classique du terme a été reconstruit en procédant ainsi, pour pouvoir entre autres intégrer les logements pour lesquels aucune durée de vacance n'avait pas pu être estimée (entre 2 % et 5 % selon les années, en particulier en 2016 où près de 30 000 logements n'ont pas de durée de vacance renseignée, la date de remise en location renseignée cette année-là ayant été massivement confondue avec la date de signature du bail antérieur). L'Agence utilisant les données du RPLS à partir de 2012, il n'est donc pas possible de calculer le taux de logements rendus disponibles et le taux de logements encore vacants avant sa date. Pour ces logements-là, la méthode a consisté à identifier les logements rendus disponibles avant 2012 et à déterminer leur année de sortie de la vacance.

### ***Ile-de-France : réduire la durée de la vacance, un effet pérenne mais modeste pour les finances des bailleurs mais pas pour accroître durablement l'offre locative***

Dans le cas de l'Ile-de-France où la demande est très forte, réduire la durée de la vacance peut être vu comme une solution pour accroître l'offre locative. Elle constitue néanmoins une réponse modeste dans la mesure, une fois la réduction de la durée de vacance acquise, où aucun logement supplémentaire ne sera attribué en raison de la réduction de la durée de la vacance.

Schématiquement, la situation peut s'apparenter à un problème de baignoire et de robinet. Dans un cas comme l'Île-de-France, le flux entrant étant équivalent au flux sortant (tous les logements rendus disponibles sont au final loués), le stock d'eau dans la baignoire est constant (et représente ici les logements en attente d'un locataire). Réduire ce stock peut être salutaire mais n'est pas une solution pérenne pour accroître l'offre : une fois le stock réduit à un niveau minimum, ce levier ne permet pas de mobiliser davantage de logements. En revanche, le stock d'eau de la baignoire correspond à des logements pour lesquels aucun loyer n'est perçu par les bailleurs. Le réduire permet donc de limiter les pertes de loyer dans le temps et non pas ponctuellement.

À l'inverse, réduire la vacance longue ne se limite pas à accroître l'offre de logement ponctuellement ou de limiter les pertes financières liées à la non-perception des loyers, elle permet aussi d'éviter la détérioration progressive du logement, et plus généralement lorsque la vacance est présente dans un quartier donné, réduire la sensation d'insécurité et la mauvaise perception de celui-ci.

### **Indicateur de tension**

L'indicateur de tension a été construit en reprenant en partie la méthode d'appariement mise au point pour les études de l'ANCOLS sur l'offre et la demande et en particulier le modèle d'imputation des loyers (Karker, ANCOLS, 2017 / Gardin-Guihard, ANCOLS, 2020). Un logement peut être apparié à un ménage demandeur au sein d'un même EPCI (et au sein d'un même EPT pour la Métropole du Grand Paris) si le ménage est éligible au logement (plafond de ressources), si le loyer proposé hors charges est inférieur à 30 % des ressources mensuelles du ménage (taux d'effort maximum), et si la typologie du logement correspond à celle demandée par le ménage. À noter que sur la typologie, l'indicateur diffère du modèle d'appariement retenu dans les deux notes sur l'offre et la demande : la typologie du logement est celle demandée par le ménage demandeur dans l'indicateur alors qu'elle est déterminée dans les notes d'appariement de l'offre et la demande, en fonction de la composition familiale du ménage et en respectant la norme de peuplement de l'Insee. En outre, seule la typologie demandée par le ménage est prise en compte dans l'indicateur alors qu'il est possible d'attribuer une pièce supplémentaire dans la méthode adoptée dans les deux études relatives à l'offre et à la demande.

À la différence des études sur l'offre et la demande qui visent à identifier dans quels cas un logement peut être associé à un ménage demandeur et ainsi identifier les ménages pour lesquels aucune offre ne leur est appariée et les logements pour lesquels aucun ménage ne correspond, la méthode consiste donc ici à confronter les logements entre eux en regardant pour chacun d'eux, avec combien de logements ils sont en compétition pour chaque ménage qui pourrait potentiellement accéder à ce logement.

L'indicateur a été calculé pour l'ensemble des logements disponibles en 2017, soit 627 000 logements. Ce chiffre comprend les logements rendus disponibles à la location durant l'année en Métropole (513 000), les DROM n'ayant pas été intégrés dans la première version de l'indicateur, auxquels s'ajoutent les logements déjà disponibles au 1<sup>er</sup> janvier 2017 (114 000)

### **Le modèle Logit avec calcul des effets marginaux**

Le modèle retenu pour analyser la vacance vise à déterminer l'influence des variables qui conduisent à ce qu'un logement devienne vacant. Soit le logement devient vacant, soit il ne le devient pas. Il est donc possible de considérer que l'on a une variable qui prend pour valeur 1 si le logement devient vacant et 0 sinon. Le modèle généralement retenu pour estimer le poids de différentes variables dans l'apparition ou non d'un évènement est le modèle Logit.

Les résultats du modèle donnent des *odds-ratios*, à savoir pour une modalité d'une variable donnée, le rapport entre la probabilité que l'évènement ait lieu divisé par la probabilité qu'il n'ait pas lieu pour une modalité donnée, le tout divisé par le rapport entre la probabilité que l'évènement ait lieu divisé par la probabilité qu'il n'ait pas lieu dans le cas pour la modalité de référence, ce qui peut mathématiquement s'écrire :

$$\text{odd - ratio} = \frac{\frac{\mathbb{P}(x = 1 | \text{modalité\_donnée})}{\mathbb{P}(x = 0 | \text{modalité\_donnée})}}{\frac{\mathbb{P}(x = 1 | \text{réf})}{\mathbb{P}(x = 0 | \text{réf})}}$$



L'interprétation de ces *odds-ratios* est source d'erreur, en particulier le fait de confondre un rapport de probabilité et un rapport de chance (la chance étant le rapport entre la probabilité que l'évènement ait lieu sur la probabilité qu'il n'ait pas lieu). Une des méthodes possibles pour contourner ce problème est de calculer les effets marginaux, méthode qui permet de déterminer l'impact sur la probabilité que le logement devienne vacant du changement d'un paramètre donné par rapport à une situation de référence. Cette situation de référence doit correspondre à une situation moyenne ou médiane (y compris en cas d'utilisation des *odds-ratios* classiques). Ainsi la situation de référence qui a été retenue est celle d'un T3 collectif d'un OPH, construit entre 1965 et 1980, dont le plafond de ressources correspond à celui du PLUS, avec une tension de l'ordre de 3, situé en Normandie hors d'un QPV. En outre, le logement est situé dans un EPCI qui se caractérise par une population comprise entre 120 000 et 250 000 habitants, un taux de chômage de 12 % à 13,5 %, d'une vacance du parc privé de 9 % à 10,5 % et dont la population est à peu près stable et le solde migratoire proche de 0.

Mathématiquement, l'effet marginal peut s'écrire de la façon suivante :

$$\text{effet marginal} = \mathbb{P}(x = 1 | \text{modalité\_donnée}) - \mathbb{P}(x = 1 | \text{réf})$$

Afin de pouvoir prendre en compte dans le modèle la tension locative, seuls les logements de France métropolitaine rendus disponibles en 2017 ont été intégrés, ce qui correspond à 513 000 logements. Parmi eux, ont été exclus les logements pour lesquels la durée de vacance était inconnue (typiquement des logements reloués durant l'année car la date de bail est nouvelle et correspond à l'année 2017 mais dont la date à laquelle le logement a été rendu disponible à la location est mal ou non renseignée), soit 29 000 logements. Ont été supprimés les logements pour lesquels l'ancienneté du bail précédent n'existait pas (à savoir les logements cédés à des associations, ceux en vacance technique longue avant d'être rendus de nouveau disponibles à la location et ceux ayant servi de logements pour les gardiens précédemment), soit 26 000 logements. Enfin, environ 5000 observations supplémentaires ont été exclues faute de données pour une des variables intégrées au modèle. *In fine*, le modèle a été calculé à partir de 88,3 % des logements rendus disponibles en France métropolitaine en 2017.

Pour plus d'informations sur le modèle Logit avec effets marginaux, se reporter à *Le modèle logit, théorie et application* (Asfa, 2016).

En annexe figurent les tests de corrélation entre les variables du modèle.

#### **Bibliographie / Pour en savoir plus :**

*Étude de l'adéquation entre l'offre des OLS et la demande des ménages* (Karker, ANCOLS, 2018)

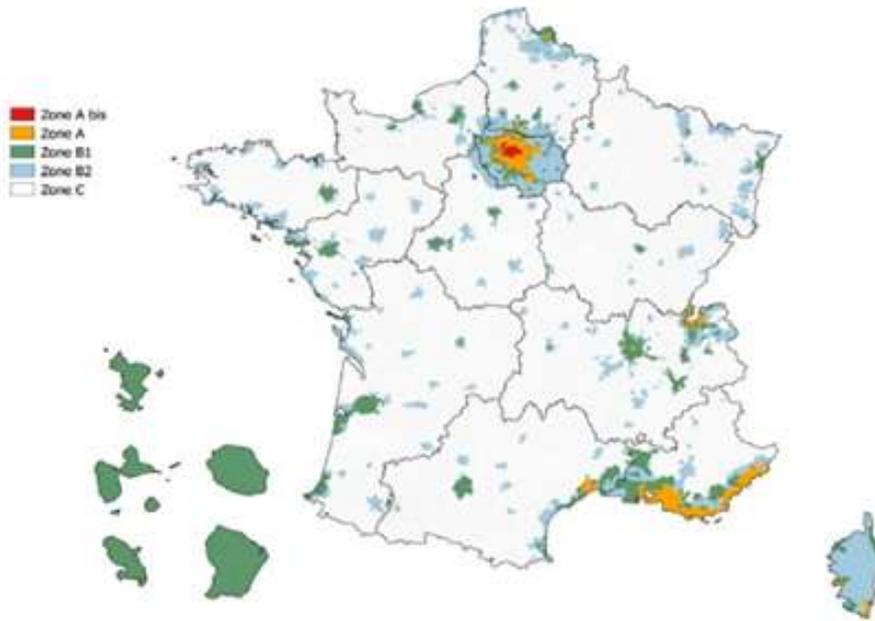
*Quelle adéquation entre l'offre et la demande de logement social dans les territoires de France métropolitaine ?* (Gardin-Guihard, ANCOLS, 2020)

*La vacance dans le parc social* (EY-ANCOLS, 2017)

*Les loyers à la relocation dans le parc social* (Prestel, ANCOLS, 2020)

*Le modèle Logit, théorie et application* (Asfa, 2016)

Annexe 1 : carte du zonage ABC



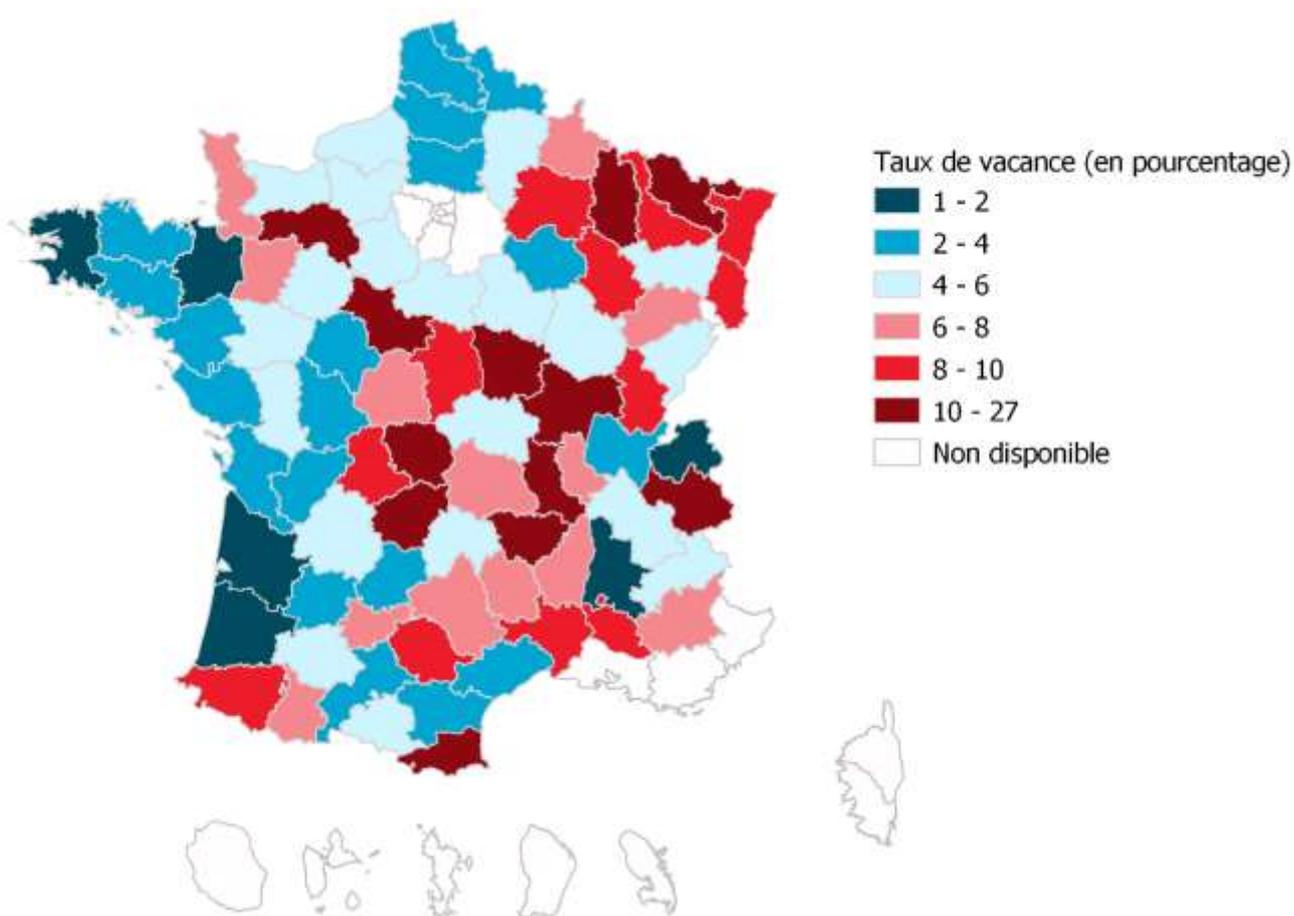
Crédits : DHUP.

Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>



## Annexe 2 : Carte de la vacance en zone C après 12 mois

Figure 32 : Taux de logements encore vides après 12 mois dans les communes situées en zone C, entre 2015 et 2017, par département



Champ : l'ensemble des logements de Métropole disponibles à la location en 2017, à l'exception des déconventionnés et non conventionnés des SEM.

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Note : la Corse, les DROM et l'Île-de-France n'ont aucune commune en zone C. Les Bouches-du-Rhône, le Var, les Alpes-Maritimes et le Territoire de Belfort ont peu de communes situées en zone C : moins de 500 logements ont été rendus disponibles à la location sur les 3 ans observés, raison pour laquelle ils ont été laissés en blanc.

### Annexe 3 : Cartes de la vacance par département, toutes zones confondues

Figure 33 : Taux de disponibilité entre 2015 et 2017, par département

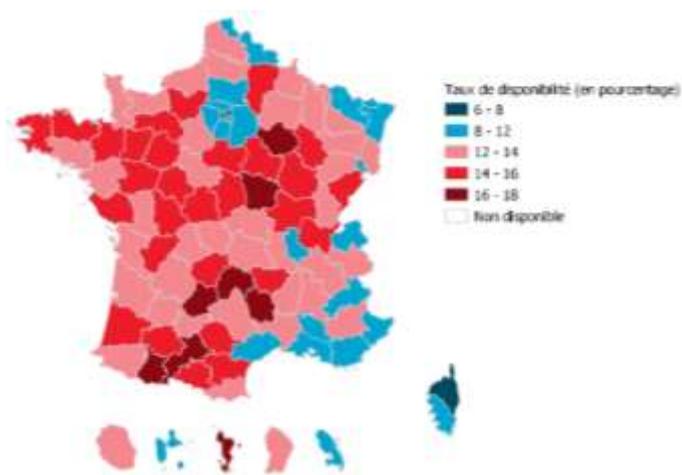
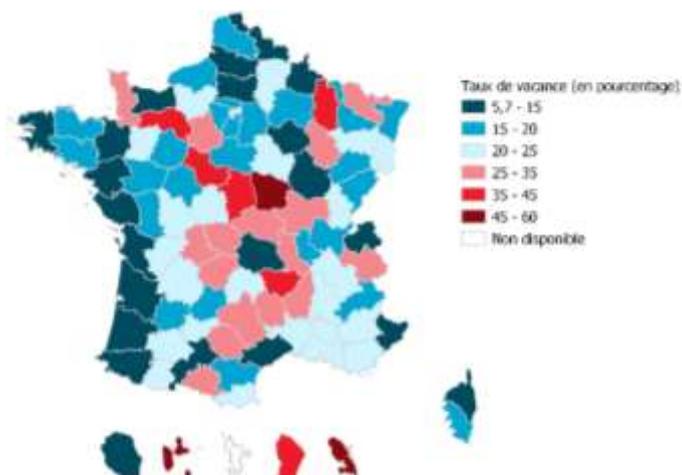


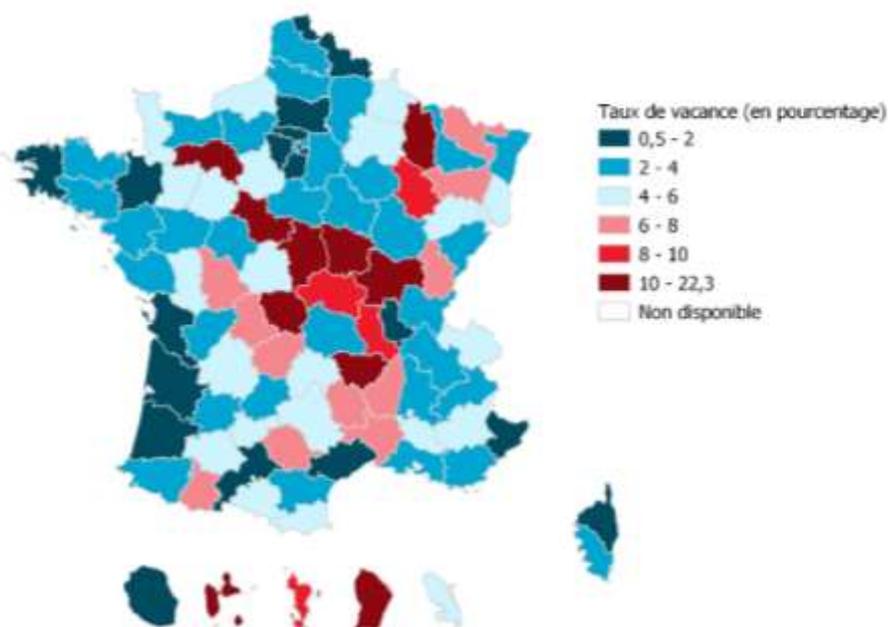
Figure 34 : Taux de logements devenus vacants entre 2015 et 2017, par département (rappel de la Figure 19)



Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location entre 2013 et 2017 (hors déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 35 : Taux de logements encore vides après 12 mois toutes zones confondues, entre 2015 et 2017, par département

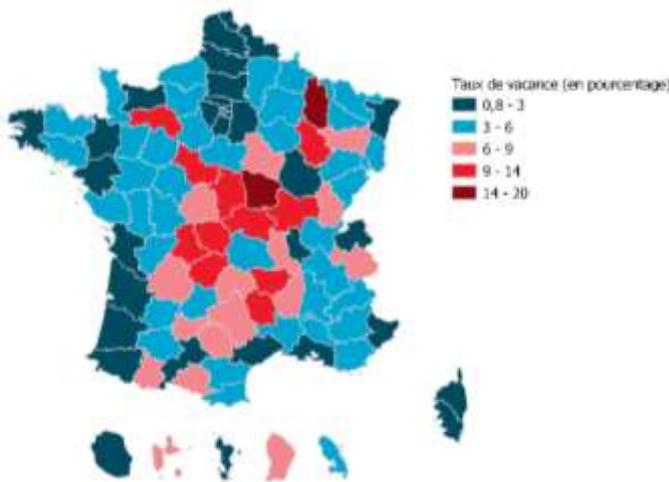


Champ : logements des OLS rendus disponibles à la location entre 2013 et 2017 (hors déconventionnés et non conventionnés des SEM de Métropole)

Source : RPLS et traitements ANCOLS

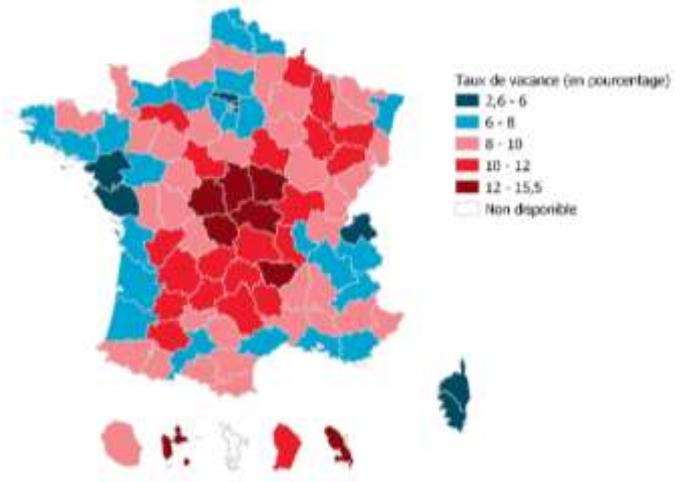


Figure 36 : Taux de vacance dans le parc social entre 2015 et 2017, par département



Source : RPLS et traitements ANCOLS

Figure 37 : Taux de vacance dans le parc privé



Source : Recensement 2016

Annexe 5 : Corrélations entre les variables du modèle Logit

Figure 38 : Matrice des V de Cramer

