

# Agence nationale de contrôle du logement social

## Etude de la vacance non technique des logements des organismes de logement social

Décembre 2017

Rapport final



Building a better  
working world



## 1. Synthèse

La présente étude a pour vocation de mieux identifier et comprendre la vacance des logements du parc des organismes de logement social (OLS). Phénomène complexe, la vacance recouvre des réalités très variées et est appréhendée, dans le cas des logements sociaux, selon plusieurs acceptions :

- La vacance « technique », qui signifie que le logement est en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition et ne peut donc être occupé pour des raisons techniques,
- La vacance dite « frictionnelle », liée au délai nécessaire pour relouer un logement entre deux locataires,
- La vacance dite « structurelle », qui correspond aux logements disponibles à la location mais vides au-delà du délai couramment considéré comme nécessaire au processus de relocation. Il est considéré que passé ce délai, les organismes de logement social rencontrent des difficultés à louer lesdits logements. Le seuil retenu est celui de 3 mois de vacance, au-delà duquel le logement est considéré comme étant en situation de vacance « structurelle ». La présente étude porte exclusivement sur cette vacance.

Le périmètre inclut les logements ordinaires conventionnés et non conventionnés pour les organismes HLM, les logements ordinaires conventionnés pour les SEM, et les logements hors conventionnement pour les OLS des départements et régions d'outre-mer (DROM). Les types d'organismes de logement social (OLS) concernés par l'étude sont les offices publics de l'habitat (OPH), les sociétés anonymes d'HLM (SA d'HLM), les coopératives d'HLM (COOP) ainsi que les SEM de logements sociaux<sup>1</sup>.

### 1. Méthodologie et base de données mobilisées

L'étude s'est appuyée sur diverses sources d'informations, chacune ayant des objectifs différents :

- une investigation qualitative auprès d'organismes de logement social ;
- une investigation quantitative auprès d'un échantillon d'OLS ;
- une analyse statistique approfondie des bases du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et de l'Insee.

Concernant les données RPLS, trois millésimes ont été étudiées (RPLS 2014, RPLS 2015 et RPLS 2016). Chaque millésime constitue une photo de la situation du parc social au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. La mobilisation de trois observations du RPLS permet de voir les évolutions au cours du temps des logements et de leur mode d'occupation. Deux angles d'analyse ont été mobilisés :

- 1) La vacance en flux : elle est la somme des logements ayant été vacants durant une année donnée, et avec une durée totale de vacance de plus de 3 mois, quelle que soit la date de remise en location du logement. Elle est principalement utilisée dans les parties descriptives,
- 2) La vacance en analyse dynamique : il s'agit de suivre le nombre de logements devenus vacants parmi ceux qui ont été rendus disponibles à la location à une date donnée. Cette analyse permet de replacer la vacance des logements dans le contexte de rotation au sein du parc social.

---

<sup>1</sup> Seuls les logements conventionnés des SEM ont été inclus dans l'étude.

## 2. Les chiffres de la vacance de plus de 3 mois dans le parc social

Entre 2013 et 2015, le nombre de logements vacants de plus de 3 mois des organismes de logement social a progressé de 14,6%, alors que le parc total de logement social ne progressait que de 2,6%. Cette hausse démontre une certaine accentuation du phénomène de vacance structurelle, même s'il demeure au final limité à 3,4% de l'ensemble du parc des OLS en 2015, soit un peu plus de 150 000 logements.

### ***La localisation géographique de la vacance***

La vacance structurelle est un phénomène qui touche l'ensemble du territoire, mais de façon bien plus marquée dans les zones détendues en termes de marché locatif. En 2015, la zone C affiche un taux de vacance structurelle de 6,2%. En cumulé avec la zone B2, les zones détendues ont un taux de vacance structurelle de 4,9%, et concentrent ainsi plus de la moitié du parc social vacant (pour seulement un peu plus du tiers de la totalité du parc). Par ailleurs, il est à noter que la zone Abis qui connaissait le taux de vacance le plus bas en 2013 et 2014 se situe en 2015 en deuxième position derrière la zone A (2,4% contre 1,9%).

Cette structuration de la vacance structurelle par zone de tension se retrouve à l'échelle régionale : la Bourgogne-Franche-Comté (6,6%), le Centre-Val de Loire (5,6%) et le Grand Est (4,4%), dont la majorité de leur territoire est en zone détendue, se démarquent par une vacance forte. Par ailleurs, à l'exception notable de La Réunion (1,9%), les départements et régions d'outre-mer (DROM) ont des taux de vacance élevés : 5,2% pour la Martinique, 7,2% pour la Guadeloupe, et jusqu'à 9,7% pour la Guyane.

A l'échelle départementale, les plus forts taux de vacance s'observent dans les départements situés dans le centre de la France et entre la Bretagne et l'Île-de-France. La traditionnelle « diagonale des faibles densités »<sup>2</sup> apparaît en filigrane mais pas de façon flagrante : même s'il existe bien une surreprésentation des départements avec une forte vacance le long de cette droite, quelques zones, comme l'ouest de l'ex-Champagne-Ardenne ou le Puy-de-Dôme présentent des taux de vacance relativement bas.

Enfin, les logements situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) connaissent une vacance plus élevée que les logements hors QPV (3,9% contre 3,1%).

### ***Types de logements***

Les T3 et T4 représentent les deux tiers des logements vacants en raison de leur forte proportion dans le parc des OLS. En revanche, la situation des T1 est atypique, avec un taux de vacance de 5,7% en 2015 (+2,3 points par rapport à la moyenne). Cela s'explique notamment par les phénomènes de remises en location : les studios connaissent un taux de rotation élevé qui augmente mécaniquement la probabilité qu'un logement soit vacant.

Les logements construits entre 1950 et 1974 sont davantage touchés par la vacance avec un taux de 3,8%. Cette situation s'accroît si le logement est énergivore : les logements classés d'un point de vue énergétique en F ou G connaissent un taux de vacance de 4,3%, alors que les logements réhabilités et classés en catégorie A ou B ont une vacance limitée à 3,2%. Une tendance qui s'observe aussi pour les logements construits entre 1975 et 1999.

---

<sup>2</sup> Et qui correspond historiquement à la « diagonale du vide » des géographes.

## **Catégorie d'OLS**

Dans la structure du parc social, les OPH et les SA d'HLM sont les deux principaux types d'organisme gestionnaire, avec respectivement 47,6% et 44,9% du parc total. Viennent ensuite les SEM de logement social (6,9%), puis les coopératives (0,7%).

Les SEM dont les parcs de logements sont situés dans les DROM<sup>3</sup> se distinguent en termes de vacance structurelle, avec un taux de 5,3%. Dans une moindre mesure, les SEM de métropole (4,2%), les OPH départementaux et municipaux (tous deux à 4,1%) sont également confrontés à une vacance supérieure à la moyenne nationale. A l'inverse, les SA d'HLM connaissent un taux parmi les plus faibles (2,6%).

Une première piste d'explication réside dans la structure et la localisation du parc, qui diffèrent notablement selon le type d'OLS. En effet, près de la moitié (49%) du parc des OPH a été construit entre 1950 et 1974, contre 33% pour les SA d'HLM. Les OPH possèdent également un parc important en QPV (36% contre 25% pour les SA d'HLM), quartiers sujets à une vacance plus élevée.

## **Le conventionnement et les filières de financement principal**

Les logements non conventionnés sont davantage touchés par la vacance structurelle avec un taux qui atteint 4,5% (1,1 point de plus que la moyenne).

L'analyse des filières de financement principal des logements sociaux montre qu'un logement vacant sur trois a été financé par un prêt HLMO et un sur quatre par un PLUS. Cette situation s'explique par le grand nombre de logements financés par ces deux types de prêts, leur taux de vacance n'étant pas très fortement éloigné de la moyenne (3,7% pour les HLMO et 2,9% pour les PLUS). Trois types de filière de financement principal connaissent des taux de vacance bien supérieurs à la moyenne : les logements financés en PLS ou équivalents, les PLI et enfin les logements financés par des prêts ILN, CFF et autres non conventionnés, qui affichent des taux respectifs de vacance structurelle de 4,8%, 4,3% et de 4,9%. Enfin les PLAI sont caractérisés par le taux de vacance le plus faible (2,8%).

## **La date de remise à disposition du logement**

La dynamique de remise à disposition des logements est une cause importante de la vacance structurelle. En effet, en 2015, 50% des logements vacants depuis plus de 3 mois avaient été remis à disposition pour la location cette même année. C'est d'autant plus important que seuls les neuf premiers mois de l'année 2015 sont pris en compte : pour être considéré comme vacant au sens de notre étude, les logements doivent avoir été vides pendant au moins 3 mois, les logements devenus disponibles entre octobre et décembre 2015 n'ont donc « pas encore eu le temps » de devenir vacants.

Si est ajoutée l'année 2014, ce sont près de 85% des logements vacants en 2015 qui ont été rendus disponibles au cours des deux dernières années, un chiffre proche pour les deux autres millésimes de RPLS. Ce sont donc les logements récemment rendus disponibles à la location qui constituent la très large majorité des logements vacants.

---

<sup>3</sup> Concernant les SEM, une distinction entre métropole et DROM s'est avérée nécessaire : les SEM situées en DROM pesant pour 30% du parc total géré par les SEM, et étant donné les taux élevés de vacance structurelle dans les DROM (sauf pour l'île de la Réunion), les analyses seraient biaisées sans cette distinction.

Cette constatation a conduit à centrer l'analyse de la vacance en observant les flux de logements rendus disponibles, afin de voir si leur analyse permettait d'expliquer une partie de la vacance et/ou de son évolution.

### 3. Le flux des logements rendus disponibles : principal facteur explicatif de l'évolution du taux de vacance

#### ***Suivre un logement rendu disponible à la location au cours du temps***

Le rapport explique comment il a été possible de suivre les logements rendus disponibles au cours du temps alors que la base de données RPLS n'est pas construite dans une logique d'historisation, les données disponibles correspondant à la situation du logement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque millésime du RPLS. Dans 4% des cas, des hypothèses ont été nécessaires pour intégrer ces observations au modèle, faute d'une information précise sur la date de sortie de la vacance. Le rapport détaille par ailleurs le recours aux courbes d'évaporation pour synthétiser le suivi des logements rendus disponibles et leur sortie progressive de la vacance.

Le nombre de logements rendus disponibles, l'évolution de celui-ci et les vitesses de sortie de la vacance sont donc les trois éléments analysés pour comprendre les évolutions de la vacance.

#### ***L'effet direct et indirect de la hausse du nombre de logements rendus disponibles***

L'étude met en évidence une hausse du nombre de logements rendus disponibles entre 2013 et 2014 (+6,7%) et une relative stabilisation entre 2014 et 2015 (+1,1%). Cette hausse conduit à une augmentation mécanique du nombre de logements vacants et explique en cela environ 30% de l'accroissement de la vacance observé entre 2013 et 2014.

L'étude montre par ailleurs qu'un plus grand nombre de logements rendus disponibles conduit à une sortie plus lente de la vacance. Parmi les logements rendus disponibles pendant les neuf premiers mois de 2013, 16,8% étaient encore en attente de locataires après 3 mois et donc considérés comme vacants. Ce taux est de 19,7% pour les logements rendus disponibles sur les neuf premiers mois de 2014. Cette sortie plus lente explique environ 70% de l'augmentation de la vacance entre 2013 et 2014 et est donc plus importante que la hausse induite par la seule augmentation du nombre de logements rendus disponibles dans la hausse de la vacance.

De 2014 à 2015, le nombre de logements rendus disponibles et la vitesse de sortie de la vacance évoluent peu. C'est l'impact différé de la hausse du nombre de logements rendus disponibles en 2014 qui est à l'origine de la hausse de la vacance entre ces deux années : davantage de logements rendus disponibles en 2014 conduit à davantage de logements encore vacants plusieurs mois après.

L'impact d'un plus grand nombre de logements rendus disponibles sur une sortie plus lente tend à diminuer avec le temps mais sans pour autant disparaître. Ainsi un certain phénomène de rattrapage est observé : pendant les premiers mois le taux de sortie de la vacance est plus marqué parmi les logements devenus disponibles en 2013 qu'en 2014, puis après 5 à 7 mois de vacance la tendance s'inverse, les sorties de la vacance étant alors plus prononcées pour 2014.

Cependant ce phénomène n'apparaît qu'après 11 mois dans le cas où est prise en compte la borne haute de la courbe d'évaporation<sup>4</sup>. Il est donc possible de conclure à un rattrapage relatif mais sans pour autant pouvoir dire qu'au bout de 12 mois les effets d'une plus lente sortie de la vacance durant les premiers mois ont été complètement compensés par une sortie plus importante par la suite.

En conclusion, un plus grand nombre de logements rendus disponibles conduit à une plus grande vacance, non seulement par l'accroissement mécanique du nombre de logements mais également et dans une plus large mesure par une sortie plus lente de la vacance provoquée par cette augmentation du nombre de logements disponibles.

### ***La vacance longue***

L'étude montre que passé 1 an environ, le taux mensuel de sortie de la vacance pour une cohorte donnée, devient inférieur à 10% : d'un mois sur l'autre, moins d'un logement sur dix sortira de la vacance. Cette situation permet donc de définir un seuil, en l'occurrence 12 mois, au-delà duquel il est possible de considérer la vacance d'un logement comme longue et qui se caractérise par une faible probabilité de sortie de la vacance du logement.

Au total, en 2015, 40 000 logements étaient en vacance longue, soit 0,9% du parc. Parmi les logements rendus disponibles en 2013, entre 3% et 4% étaient encore vacants après 12 mois.

Les logements sur-représentés parmi les logements vacants le sont encore davantage parmi les logements en vacance longue. Ainsi les logements de la zone C, ou bien situés en QPV, sont proportionnellement plus présents parmi les logements en vacance longue que parmi les logements rendus disponibles ou que parmi les logements devenus vacants. Il en est de même pour les grands logements (T4 et plus) ou bien encore les logements construits entre 1950 et 1974.

## **4. Les différences de taux de vacance à l'aune des remises à disposition de logements et des vitesses de sortie de la vacance**

Les résultats observés au niveau de l'ensemble des logements rendus disponibles ont été déclinés par différentes caractéristiques des logements.

### ***Une forte rotation des T1 et une sortie relativement lente de la vacance des grands logements***

L'étude montre dans un premier temps que plus les logements contiennent de pièces et plus le taux de disponibilité baisse : de plus de 17,0% pour les T1 à moins de 9,2% pour les « T5 et plus ». En parallèle, à l'exception des T1, plus les logements contiennent de pièces, plus la vitesse de sortie de la vacance est lente, les T1 se situant dans la moyenne. Même s'ils connaissent un taux de disponibilité faible – ce qui veut dire une offre limitée de ce genre de logements – les grands logements sont attribués plus lentement que les autres logements : après 3 mois, l'écart de taux de vacance est de presque 10 points entre les « T5 et plus » et les T2. Même si leur taux de vacance global est faible grâce à un taux de disponibilité faible, les grands logements connaissent un risque plus élevé de vacance dès lors qu'ils sont rendus disponibles à la location.

---

<sup>4</sup> En raison des hypothèses qui ont été nécessaires pour intégrer certains logements pour lesquels la date de sortie de la vacance n'est pas connue avec précision, deux courbes ont en réalité été calculées, l'une construite en déterminant la date minimale de sortie de la vacance, l'autre la date maximale.

Les T1 ont un taux de vacance qui passe de 4,7% à 5,7% entre 2013 et 2015 alors que dans le même temps la vacance globale varie de 3,0% à 3,4% : les T1 sont confrontés à la fois à une vacance plus élevée et à un écart croissant avec le reste du parc. L'étude montre que c'est bien un taux élevé de disponibilité des T1 et une hausse de ce taux supérieure à la moyenne qui expliquent cette situation : 17,9% des T1 avaient été rendus disponibles en 2014 contre 11,8% pour l'ensemble du parc, alors que la vitesse de sortie de la vacance des T1 se situe dans la moyenne. Par ailleurs, alors que le taux de disponibilité demeure globalement stable dans l'ensemble du parc entre 2014 et 2015, il croît pour les T1 de 0,7 point. A l'instar de ce qui a été montré précédemment, cette hausse du nombre de T1 rendus disponibles entre 2014 et 2015 – alors que dans le même temps on observe une hausse très limitée des logements rendus disponibles pris dans leur totalité – conduit à un léger retard dans la sortie de la vacance des T1 : en prenant les neuf premiers mois<sup>5</sup>, l'écart en 2013 entre le taux de T1 devenus vacants et celui de l'ensemble du parc est de -0,7 point. Cet écart demeure à peu près stable en 2014 à -0,8 point mais devient positif à 0,4 point en 2015, soit plus d'un point de variation. Les T1 qui sortaient un peu plus rapidement de la vacance que le reste du parc en 2013 et 2014 ont été un peu plus lents à le faire en 2015.

### ***L'Ile-de-France : un taux de vacance faible qui cache néanmoins des difficultés***

L'analyse par zone de tension montre qu'après 3 mois, la zone Abis connaît un taux de logements devenus vacants de plus de 21%, taux le plus élevé après celui de la zone C, et ce alors que le taux de disponibilité est le plus faible des zones. En sus, il est démontré que le taux élevé de logements devenus vacants n'est pas dû à une hausse importante du nombre de logements rendus disponibles dans la mesure où le décalage entre la zone Abis et les autres zones s'observe pour les 3 années de l'étude, indépendamment des fluctuations dans le nombre de logements rendus disponibles.

L'étude montre qu'un décalage similaire dans la sortie de la vacance s'observe entre les logements rendus disponibles situés dans la zone A de l'Ile-de-France par rapport à ceux situés en zone A dans d'autres régions de France. Il en est de même pour les logements rendus disponibles et situés dans la zone B1 : ceux qui se trouvent en Ile-de-France connaissent un taux de logements devenus vacants plus élevé. Il s'agit donc bien d'une sortie plus lente de la vacance observée au sein de l'ensemble de l'Ile-de-France.

Un phénomène de rattrapage est cependant observé : après 12 mois, le taux de logements encore vacants en zone Abis est de 2,2%, seule la zone A connaît un taux plus faible. De même, les écarts observés dans les zones A et B1 entre les logements situés en Ile-de-France et hors de l'Ile-de-France s'estompent.

### ***Les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)***

L'analyse montre en premier lieu que la sortie de la vacance des logements situés dans les QPV est plus lente que pour les logements qui se trouvent hors des QPV (23,0% des logements en QPV sont encore vides après 3 mois contre 15,5% des logements situés hors QPV). Cette situation ne s'explique ni par un taux de disponibilité plus élevé dans les QPV (le taux de disponibilité est inférieur dans les QPV) ni par une hausse importante de ce taux (l'évolution est similaire entre les QPV et hors des QPV).

---

<sup>5</sup> Condition nécessaire pour pouvoir calculer une courbe d'évaporation des logements rendus disponibles en 2015 dans la mesure où les données les plus récentes disponibles sont celles au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : pour pouvoir observer pendant au moins 3 mois les logements (et ainsi pouvoir calculer le taux de logements devenus vacants après 3 mois), il faut qu'ils aient été rendus disponibles au plus tard en septembre 2015.

A la différence de ce qui a pu être observé dans la partie précédente avec l’Ile-de-France, aucun phénomène de rattrapage n’est constaté dans le cas des logements situés en QPV. Ainsi, le taux mensuel de sortie de la vacance est inférieur pendant les 6 premiers mois pour les logements en QPV par rapport à celui des logements hors QPV, avant de devenir à peu près égal sans pour autant jamais le dépasser<sup>6</sup>. Une analyse par zone montre cependant qu’un léger phénomène de rattrapage est observable après 7 à 8 mois dans les zones Abis et A, sans pour autant que ce rattrapage soit important.

Afin de voir si un « effet QPV » existe, à savoir une plus forte vacance dans les territoires proches des QPV par rapport aux autres territoires de même nature mais éloignés de ces quartiers, une analyse complémentaire a été faite en découpant en deux sous-populations les logements situés hors QPV : ceux situés hors QPV mais dans une commune ayant au moins un QPV et ceux qui se trouvent dans une commune sans aucun QPV. La distinction a été faite en ventilant les données par zone de tension et par ailleurs en étudiant les six plus grandes unités urbaines de France. Il en ressort que le taux de logements devenus vacants hors QPV mais dans une commune avec au moins un QPV se situe entre celui des QPV et celui des communes sans QPV.

#### ***Quatre profils de vacance parmi les filières de financement principal***

Quatre regroupements de filières de financement principal ont été distingués selon leur disponibilité et leur taux de logements devenus vacants : les PLAI ou équivalents et PLUS connaissent une forte disponibilité mais une sortie rapide de la vacance. A l’inverse, les HLMO, HBM, ILM, PSR et autres logements conventionnés, se caractérisent par un faible taux de disponibilité mais avec une sortie lente de la vacance. Les logements intermédiaires (PLI et autres logements non conventionnés) du parc OLS connaissent des taux assez élevés de disponibilité couplés aux plus hauts taux de vacance. Enfin, un dernier groupe constitué des PLS et équivalents ainsi que des PLA, est dans une situation médiane entre celui des filières intermédiaires et celui des HLMO, avec des taux de disponibilité proches de ceux des logements intermédiaires mais une sortie beaucoup plus rapide.

#### ***Les logements disponibles des OPH municipaux ont une plus grande probabilité de devenir vacants***

Les logements détenus par les OPH municipaux sont proportionnellement plus nombreux à devenir vacants après 3 mois (26,8%) que ceux gérés par les OPH départementaux (18,8%) ou les SA d’HLM (13,8%), alors que leur taux de disponibilité est inférieur (9,6% contre environ 12% pour les OPH départementaux et les SA d’HLM).

L’étude montre que cet écart ne peut pas s’expliquer seulement par la localisation du parc ou son ancienneté : une différence continue de s’observer même en limitant la comparaison aux seuls HLMO et en ventilant les données par zone de tension et selon que le logement est localisé dans un QPV ou pas.

L’analyse par filière de financement principal montre par ailleurs que l’écart entre les OPH municipaux et les deux autres catégories d’OLS est plus marqué pour les filières intermédiaires que parmi les logements dont les plafonds de ressources et de loyers sont les plus bas.

---

<sup>6</sup> Pour observer un rattrapage, il aurait fallu que le taux mensuel de sortie des logements situés dans les QPV dépasse celui des logements hors QPV au-delà d’un certain nombre de mois écoulés.

### ***Les logements nouvellement intégrés au parc des OLS se louent plus rapidement***

Alors que le taux de logements devenus vacants parmi les logements déjà présents dans le parc est de 19,3%, il n'est que de 8,4% pour les logements nouvellement entrés dans le parc<sup>7</sup>.

Parmi les nouveaux logements, le taux de logements devenus vacants est plus faible dans les zones détendues : les zones B2 et C connaissent des taux inférieurs à 7,0% alors qu'ils atteignent 9,0% en zone B1, 8,4% en zone A et jusqu'à 15,0% en zone Abis. Il n'existe donc pas *stricto sensu* de déficit de demande pour ces nouveaux logements même dans les zones détendues.

Une analyse par filière de financement principal montre enfin que dans les zones B2 et C, les PLS ou équivalent se louent plus difficilement que les PLAI et PLUS (les taux de logements devenus vacants en PLS sont supérieurs de 9 points à ceux des deux autres filières en zone B2, et jusqu'à plus de 13 points en zone C).

## **5. L'influence des facteurs locaux sur la vacance**

Afin de compléter l'analyse, l'étude s'est attachée à regarder les territoires dans lesquels s'inscrivent les logements vacants en construisant deux typologies : la première est celle des unités urbaines où se situe la grande majorité des logements du parc des OLS et la seconde est celle des zones d'emplois, qui offrent une partition complète de la France.

Plusieurs variables socio-économiques (tel que le taux de chômage) et démographiques (telle que la croissance du nombre de ménages) – toutes corrélées avec la vacance – ont été utilisées pour déterminer les classes qui forment les deux typologies.

### ***Typologie des unités urbaines***

Sept classes ont été identifiées qui peuvent être regroupées en quatre grandes catégories : les unités urbaines relativement dynamiques, celles peu dynamiques, celles des DROM et enfin celles qui constituent les très grandes agglomérations. Une certaine homogénéité de ces classes se dégage et tend à montrer que les territoires – et leurs caractéristiques – où sont situés les logements influent sur la vacance. Ainsi les grandes agglomérations connaissent des taux de vacance relativement bas et proches entre eux. Une forte hétérogénéité est observée au sein des DROM, situation assez prévisible étant donné que La Réunion connaît les taux parmi les plus faibles de vacance alors que la Guadeloupe ou la Guyane ont des taux parmi les plus élevés des régions françaises. Les petites unités urbaines peu dynamiques connaissent une forte hétérogénéité, ce qui peut s'expliquer en partie par la volatilité des taux de vacance quand le nombre total de logements du parc est limité, dans la mesure où la vacance de quelques logements peut faire fortement varier le taux de vacance.

### ***Typologie des zones d'emploi***

Sept classes ont également été retenues et correspondent peu ou prou à celles de la typologie des unités urbaines. Le principal changement est que des unités urbaines comme Rennes ou Strasbourg, considérées dans la première typologie comme des grandes villes relativement dynamiques mais sans être classées parmi les très grandes agglomérations, sont ici intégrées à cette dernière catégorie. Cette typologie permet en sus une partition complète de la France.

---

<sup>7</sup> Sont considérés comme « nouveaux logements » tous les logements dont l'entrée dans le parc correspond à l'année observée.

## 6. La vacance structurelle du parc des OLS selon les OLS et les moyens mis en œuvre pour la résorber

### ***Une perception des OLS de la vacance qui tend à valider les analyses quantitatives***

Un peu moins d'un OLS sur deux déclare observer davantage de vacance en 2015 qu'en 2013, soit 11 points de plus que ceux qui affirment avoir vu la vacance de leur parc diminuer.

Ils sont par ailleurs environ 3 sur 4 à considérer que ce sont souvent ou systématiquement les mêmes logements qui sont concernés par la vacance. En particulier, la localisation est la caractéristique des logements vacants la plus citée par les OLS (38%), plus particulièrement dans les quartiers avec d'importantes problématiques de précarité et de chômage. Viennent ensuite la typologie et l'ancienneté du logement pour plus de 30% des OLS.

### ***Une problématique d'ajustement de l'offre et la demande***

60% des OLS déclarent observer un déficit de demande : c'est particulièrement vrai en zones détendues B2 et C avec respectivement des chiffres supérieurs à 70% et 90%. A l'opposé, aucun organisme de la zone Abis n'a déclaré observer un déficit, ce qui renforce l'hypothèse selon laquelle le retard dans la sortie de la vacance en Ile-de-France n'est pas dû à un problème de demande. En dépit de ce déficit, 64% des OLS mentionnent trouver des candidats en adéquation avec la majorité de leurs logements vacants (le taux atteignant 92% pour les OLS déclarant ne pas observer de déficit de demande). Les refus des ménages sont cependant plus élevés pour les logements vacants : 23% des OLS déclarent que plus d'un ménage sur deux refuse le logement après la CAL pour les logements vacants contre seulement 10% pour l'ensemble des logements. Les principaux motifs de refus sont liés selon les OLS au loyer jugé trop élevé par les ménages par rapport à leurs ressources et à l'image dégradée du quartier où est situé le logement (incivilités, manque de sécurité), celle-ci pouvant constituer une des principales explications à la vacance dans les QPV.

### ***Les différentes stratégies des OLS pour lutter contre la vacance***

Près de 9 OLS sur 10 déclarent disposer d'une stratégie visant à réduire la vacance (89%). Cependant, les 11% restant mentionnent néanmoins une série d'actions concrètes pour lutter contre la vacance.

Les actions mises en place sont de plusieurs natures : interventions au cas par cas effectuées sur les logements afin de les rendre plus attractifs (rafraîchissements ou rénovations), instaurations de nouvelles pratiques au sein même des OLS (actions de sensibilisation des collaborateurs, recherche proactive de candidats, amélioration du reporting) ou bien encore mise en place de stratégies commerciales afin de mieux promouvoir les logements disponibles (petites annonces sur Internet, prises de contact avec des associations).

Les OLS considèrent que ces actions sont globalement efficaces pour réduire la vacance. En particulier, 3 OLS sur 4 offrant la possibilité de visiter le logement avant la commission d'attribution locative (CAL) considèrent que cette possibilité offerte aux ménages réduit le nombre de refus après la CAL.

Une analyse comparative des pratiques et actions déclarées des OLS avec les données disponibles dans RPLS permettrait de mesurer l'efficacité des différentes mesures mises en place par les OLS.



## Table des matières

|       |                                                                                                                                                                       |     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.    | Synthèse .....                                                                                                                                                        | 3   |
| 2.    | Préambule .....                                                                                                                                                       | 15  |
| 3.    | Avant-propos méthodologique .....                                                                                                                                     | 157 |
| 3.1   | Objectifs et périmètre de l'étude .....                                                                                                                               | 17  |
| 3.2   | Démarche méthodologique et description des travaux réalisés .....                                                                                                     | 17  |
| 3.2.1 | L'étude qualitative préliminaire .....                                                                                                                                | 17  |
| 3.2.2 | L'étude quantitative .....                                                                                                                                            | 18  |
| 3.2.3 | Présentation des bases de données mobilisées .....                                                                                                                    | 19  |
| 4.    | La vacance de plus de 3 mois dans le parc des OLS : caractéristiques générales .....                                                                                  | 23  |
| 4.1   | Situation générale et évolution récente.....                                                                                                                          | 23  |
| 4.2   | Répartition géographique de la vacance.....                                                                                                                           | 24  |
| 4.2.1 | Zones de tension.....                                                                                                                                                 | 24  |
| 4.2.2 | Régions et départements .....                                                                                                                                         | 26  |
| 4.2.3 | Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville .....                                                                                                              | 29  |
| 4.3   | Description des logements concernés par la vacance.....                                                                                                               | 29  |
| 4.3.1 | Typologies des logements .....                                                                                                                                        | 29  |
| 4.3.2 | Ancienneté du parc.....                                                                                                                                               | 30  |
| 4.3.3 | Classe énergétique des logements .....                                                                                                                                | 31  |
| 4.4   | La catégorie d'OLS.....                                                                                                                                               | 32  |
| 4.5   | Le conventionnement APL et les filières de financement principal .....                                                                                                | 35  |
| 4.5.1 | Le conventionnement APL .....                                                                                                                                         | 35  |
| 4.5.2 | Les filières de financement principal .....                                                                                                                           | 36  |
| 4.6   | La date à laquelle le logement a été de rendu disponible pour être loué .....                                                                                         | 37  |
| 5.    | Le flux des logements rendus disponibles : principal facteur explicatif de l'évolution du taux de vacance.....                                                        | 39  |
| 5.1   | Suivre un logement rendu disponible à la location au cours du temps.....                                                                                              | 39  |
| 5.1.1 | Cadre général .....                                                                                                                                                   | 39  |
| 5.1.2 | Description des différents cas étudiés .....                                                                                                                          | 40  |
| 5.2   | Les courbes d'évaporation, une méthode pour suivre l'évolution de la vacance au cours du temps .....                                                                  | 45  |
| 5.2.1 | Présentation des courbes d'évaporation .....                                                                                                                          | 45  |
| 5.2.2 | Méthode de calcul des courbes .....                                                                                                                                   | 45  |
| 5.3   | Application de la méthode : premiers résultats .....                                                                                                                  | 46  |
| 5.3.1 | En moyenne, une sortie rapide de la vacance.....                                                                                                                      | 46  |
| 5.3.2 | L'augmentation de la vacance de 2013 à 2014 est due à une augmentation du nombre de logements remis à disposition couplée à une sortie plus lente de la vacance ..... | 48  |
| 5.3.3 | L'augmentation de la vacance entre 2014 et 2015 : les remises à disposition de 2014 influent sur le taux de 2015.....                                                 | 54  |
| 5.3.4 | Une plus lente sortie initiale de la vacance semble être en partie compensée par un phénomène de rattrapage .....                                                     | 54  |
| 5.3.5 | La vacance longue .....                                                                                                                                               | 57  |

|       |                                                                                                                                           |     |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.    | Les différences de taux de vacance à l'aune des remises à disposition de logements et des vitesses de sortie de la vacance .....          | 61  |
| 6.1   | Une forte rotation des T1 et une sortie relativement lente de la vacance des grands logements.....                                        | 61  |
| 6.2   | L'Ile-de-France : un taux de vacance faible qui cache néanmoins des difficultés .....                                                     | 64  |
| 6.3   | Les Quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV).....                                                                | 68  |
| 6.3.1 | Une sortie de la vacance plus difficile pour les logements dans les QPV.....                                                              | 68  |
| 6.3.2 | Un effet négatif de la proximité des QPV sur la vacance au-delà des seuls périmètres géographiques du QPV ? .....                         | 70  |
| 6.4   | La difficile sortie de la vacance pour le HLMO d'un OPH municipal .....                                                                   | 73  |
| 6.4.1 | Des taux de disponibilité et de vacance parmi les logements rendus disponibles différents selon la filière de financement principal ..... | 73  |
| 6.4.2 | Les logements disponibles des OPH municipaux ont une plus grande probabilité de devenir vacants .....                                     | 76  |
| 6.4.3 | Focus sur les HLMO.....                                                                                                                   | 79  |
| 6.5   | Les logements nouvellement intégrés au parc des OLS se louent plus rapidement .....                                                       | 80  |
| 7.    | L'influence des facteurs locaux sur la vacance.....                                                                                       | 85  |
| 7.1   | Typologie des unités urbaines.....                                                                                                        | 85  |
| 7.1.1 | Méthode et facteurs de différenciation .....                                                                                              | 85  |
| 7.1.2 | Les variables retenues .....                                                                                                              | 86  |
| 7.1.3 | La construction des classes d'unités urbaines .....                                                                                       | 86  |
| 7.1.4 | Description de la typologie.....                                                                                                          | 88  |
| 7.1.5 | Résultats.....                                                                                                                            | 91  |
| 7.2   | Une typologie des zones d'emploi (ZE) .....                                                                                               | 93  |
| 7.2.1 | La construction des classes de zones d'emploi .....                                                                                       | 93  |
| 7.2.2 | Résultats de la typologie.....                                                                                                            | 95  |
| 7.2.3 | Description des classes.....                                                                                                              | 95  |
| 7.2.4 | Conclusion .....                                                                                                                          | 96  |
| 8.    | La vacance structurelle du parc des OLS selon les OLS et les moyens mis en œuvre pour la résorber .....                                   | 99  |
| 8.1   | La perception de la vacance par les OLS .....                                                                                             | 99  |
| 8.1.1 | Motifs de la vacance identifiés .....                                                                                                     | 99  |
| 8.1.2 | Offre et demande.....                                                                                                                     | 102 |
| 8.1.3 | Motifs de refus des ménages.....                                                                                                          | 105 |
| 8.2   | Le suivi de la vacance.....                                                                                                               | 106 |
| 8.2.1 | Les outils de suivi.....                                                                                                                  | 106 |
| 8.3   | Les stratégies mises en œuvre pour résorber la vacance.....                                                                               | 108 |
| 8.3.1 | Des stratégies généralisées .....                                                                                                         | 108 |
| 8.3.2 | Des actions variées .....                                                                                                                 | 109 |
| 9.    | Liste des figures .....                                                                                                                   | 115 |

## 2. Préambule

Le présent rapport a été élaboré dans le cadre de l'étude de la vacance dite « non technique » des logements des organismes de logement social.

L'étude a été commanditée et coordonnée par l'ANCOLS et réalisée par le cabinet EY Advisory, cabinet retenu dans le cadre d'un marché public, et a été conduite sur la période de novembre 2016 à décembre 2017.

Dans un contexte général de besoins accrus en logements sociaux, le phénomène de vacance fait l'objet d'une attention croissante. La vacance recouvre des réalités très variées (selon les territoires considérés, le taux de rotation et la fluidité du marché local) et peut être appréhendée selon plusieurs acceptions :

- La vacance « technique », qui signifie que le logement est en travaux ou en attente de travaux de réhabilitation ou de démolition et ne peut donc être occupé pour des raisons techniques ;
- La vacance « non technique », qui correspond à des logements qui sont disponibles à la location mais qui ne sont pas loués faute de locataire. Cette vacance est involontaire et n'est pas le fruit d'une décision de l'organisme qui en est propriétaire - comme ce serait le cas s'il s'agissait d'effectuer des travaux importants dans un logement par exemple. La vacance non technique est divisée en deux catégories :
  - La vacance dite « frictionnelle », liée au délai nécessaire pour relouer un logement entre deux locataires ;
  - La vacance dite « structurelle » ou bien encore « commerciale », qui correspond aux logements disponibles à la location mais vides au-delà du délai couramment considéré comme nécessaire au processus de relocation et pour lesquels les organismes de logement social rencontrent des difficultés à les louer dans un laps de temps court. Elle est liée à une conjugaison de facteurs (marché de l'habitat, structuration de l'offre, inadéquation avec la demande, pratiques locatives et de gestion des organismes de logement social...) et s'observe même sur des territoires marqués par une très forte demande de logement social. Le seuil retenu est celui de 3 mois de vacance, au-delà duquel le logement est couramment considéré comme sujet à une vacance « structurelle ».

C'est à cette dernière définition de la vacance et à la recherche des motifs qui en expliquent l'existence et l'évolution, que s'attache cette présente étude.

Le présent rapport est structuré de la manière suivante :

- L'avant-propos méthodologique présente le contexte, les objectifs et le périmètre de l'étude, ainsi que les bases de données mobilisées.
- L'étude est ensuite organisée en cinq temps :
  - En premier lieu une présentation descriptive des logements en situation de vacance. Elle offre un panorama général de la situation en 2015 – dernière année disponible – et des évolutions récentes.

- Le deuxième moment s'attache à la dynamique de remise en location des logements qui permet d'expliquer les évolutions macros de la vacance : sont détaillées en premier lieu les méthodes pour étudier les remises en location puis sont présentés les résultats au niveau de l'ensemble du parc des OLS.
- Ces méthodes sont ensuite mobilisées dans un troisième temps pour expliquer des différences de sortie de la vacance au sein du parc.
- Une quatrième partie fait le lien entre la vacance structurelle du parc des OLS et l'environnement des organismes de logement social qui gèrent ces logements vacants (contexte à la fois socio-économique et démographique des territoires, concurrence du parc privé, localisation des logements...).
- Enfin, seront observées les stratégies mises en œuvre au sein des organismes de logement social pour résorber la vacance, ainsi que les modalités de suivi de la vacance.

### 3. Avant-propos méthodologique

#### 3.1 Objectifs et périmètre de l'étude

L'étude porte sur les motifs de la vacance non technique des logements du parc des organismes de logement social (OLS), et cherche à en comprendre les causes. Les nombreuses définitions de la vacance ont été approfondies dans la phase de cadrage méthodologique de l'étude. Il a été établi qu'un logement est dit vacant pour la présente étude – au sens de « vacance structurelle » – s'il est proposé à la location mais demeure vide, et ce depuis plus de 3 mois. Cette définition a été confortée par les entretiens réalisés lors de la phase qualitative. Par convention et afin de faciliter la lecture du présent rapport, on parlera de « vacance » ou de « logements vacants » pour « vacance structurelle » ou « logement en situation de vacance structurelle ».

Le périmètre de la présente étude inclut les logements vacants depuis plus de 3 mois pour des causes autres que "techniques" (en attente de travaux, de vente, de démolition...) et porte sur :

- La France entière, y compris les départements et régions d'outre-mer (DROM) à l'exception de Mayotte.
- 657 OLS, à savoir l'ensemble des offices publics de l'habitat (OPH), des sociétés anonymes d'HLM (SA d'HLM), des coopératives d'HLM d'HLM (COOP) ainsi que des SEM<sup>8</sup> de logements sociaux.

L'étude poursuit les objectifs suivants :

- Recenser et décrire les logements concernés par la vacance telle que définie, ainsi que déterminer l'évolution de cette vacance
- Rechercher les facteurs explicatifs (structurels et conjoncturels) de la vacance,
- Identifier les pratiques des organismes et les stratégies développées face à la vacance et évaluer leur efficacité.

#### 3.2 Démarche méthodologique et description des travaux réalisés

L'étude s'est appuyée sur plusieurs investigations et travaux :

- Une étude qualitative auprès d'organismes de logement social, réalisée entre décembre 2016 et mi-janvier 2017,
- Une enquête en ligne administrée auprès d'un échantillon d'organismes de logement social en juin / juillet 2017.
- Une analyse statistique des bases de données RPLS et INSEE

##### 3.2.1 L'étude qualitative préliminaire

Dix organismes de logement social ont été sélectionnés pour être interrogés lors d'un entretien téléphonique d'une heure. Neuf ont accepté l'entretien.

---

<sup>8</sup> Il est à noter que pour les SEM de métropole, seuls les logements conventionnés ont été inclus dans l'étude.

Les critères de sélections se sont basés sur les données du RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016, et ont permis de constituer un échantillon composé de différents profils d'OLS connaissant une vacance structurelle notable. Ils étaient les suivants :

- Taux de vacance de plus de 3 mois
- Catégorie de l'OLS (OPH, SEM, SA d'HLM ou COOP)
- Taille du parc total de logements
- Région du siège social
- Couverture géographique (nationale, régionale, départementale ou communale)
- Taux de réservation, tout réservataire confondu
- Tension du marché locatif (zonage A/B/C) majoritaire de l'OLS

Ces entretiens ont ainsi permis de :

- Conforter la définition de la vacance "structurelle" et de la durée à partir de laquelle un logement est considéré comme vacant ;
- Identifier les spécificités de la vacance structurelle et ses motifs selon le type d'organisme, sa zone de tension et d'ancrage territorial ;
- Avoir une première idée des caractéristiques des logements vacants ;
- Identifier les pratiques et stratégies mises en œuvre par les organismes de logement social pour lutter contre la vacance structurelle.

### 3.2.2 L'étude quantitative

#### 3.2.2.1 Objectifs

Un questionnaire en ligne a été renseigné par 171 OLS.

L'enquête quantitative a permis de recueillir des données concernant :

- Les caractéristiques des logements vacants ;
- Les processus internes d'attribution des logements ;
- Les motifs de refus des ménages favorisant la vacance de plus de 3 mois ;
- Les méthodes de repérage et de suivi de la vacance ;
- Les stratégies déployées par les organismes pour résorber la vacance structurelle.

#### 3.2.2.2 Méthode d'échantillonnage

Seuls les OLS « les plus concernés » par la vacance structurelle ont été sélectionnés, et ce selon la zone de tension : au final 287 OLS étaient éligibles pour être inclus dans l'échantillon. Parmi eux, un tirage aléatoire simple et 171 organismes ont finalement répondu, soit un taux de réponse de 85,5%.

#### 3.2.2.3 Méthode de redressement des résultats du questionnaire

L'étape de redressement a permis d'améliorer la représentativité de la population interrogée sur un certain nombre de critères de qualification, appelées variables de calage. Il s'agit d'analyser la répartition de la population totale selon ces variables, puis de rechercher la pondération optimale à allouer à chaque individu de l'échantillon des répondants telle que celui-ci ait les mêmes caractéristiques (selon les variables de calage) que l'ensemble des 287 OLS.

Dans notre étude, il a été décidé que l'échantillon des répondants devait être représentatif en termes de :

- Catégorie d'OLS ;
- Taille du parc de logements gérés par l'OLS.

Etant donné que nous disposons de la distribution croisée des variables entre elles et avec un taux de retour de plus de 85% - qui évite qu'un petit nombre soit artificiellement gonflé en raison d'un faible taux de réponses sans aucune autre pondération, la règle de 3 a été utilisée afin d'effectuer le redressement. Autrement dit, à partir du tableau indiquant le nombre d'individus pour chaque combinaison de réponses, un coefficient multiplicateur a été attribué à chaque enquête<sup>9</sup>.

### 3.2.3 Présentation des bases de données mobilisées

#### 3.2.3.1 Le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS)

##### 3.2.3.1.1 Cadre général

Produit par le Service ministériel de l'observation et des statistiques (SOeS) du Ministère en charge des politiques du logement (actuellement, le Ministère de la Cohésion des Territoires), le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est une base de données qui recense l'ensemble des logements locatifs des OLS, permettant de connaître chaque année la composition de leur parc en France métropolitaine et dans les DROM (à l'exception de Mayotte).

Le RPLS, complété par les OLS, est une photographie du parc des OLS au 1er janvier de l'année N. la base de donnée s'enrichit donc chaque année d'environ 4,5 millions de lignes, dont chacune correspond à la situation d'un seul logement, et fournit des informations sur :

- La localisation géographique des logements (région, code commune, adresse, QPV/ZUS...)
- Les caractéristiques du logement (type de construction, nombre de pièces, date de construction, classe énergétique, mode de financement, surface...)
- La situation du logement au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de production du RPLS (mode d'occupation, date de prise d'effet du bail, date de dernière remise en location, loyer principal...)

A noter que chaque champ renseigné correspond aux dernières informations disponibles. Un millésime du RPLS seul ne constitue donc pas un historique. Par exemple : un logement loué depuis mars 1992 devient disponible en février 2014 ; il est attribué à un ménage qui y entre en juin 2014, mais le quitte en novembre 2015. En ne considérant que le RPLS 2016, seule la dernière information connue apparaîtra, à savoir que le logement est disponible depuis novembre 2015. C'est en analysant les différents millésimes du RPLS - et grâce à l'existence d'un unique identifiant par logement – qu'il est possible de constituer un historique pour chaque logement. En reprenant cet exemple, nous aurons ainsi pour chaque RPLS l'information synthétisée de la façon suivante :

---

<sup>9</sup> L'autre méthode généralement utilisée pour redresser un échantillon dans une enquête est celle du « calage sur marge » qui est employée quand seule la distribution des marges est connue : par exemple dans notre cas il faudrait avoir recours à cette méthode si nous ne connaissions que la distribution des catégories d'OLS et celle de la taille du parc de logements gérés par OLS mais sans connaître pour chaque type d'OLS la taille du parc (appelée distribution croisée). Il est à noter que nous avons néanmoins procédé à un calcul de ce qu'aurait donné l'utilisation d'un calage sur marge et les résultats sont très proches de ceux obtenus avec la règle de 3.

| Millésime<br>RPLS | Dernière date de mise/remise<br>à disposition du logement | Dernière date de<br>relocation | Statut du<br>logement |
|-------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 2014              | 01/1992                                                   | 03/1992                        | Loué                  |
| 2015              | 02/2014                                                   | 06/2014                        | Loué                  |
| 2016              | 11/2015                                                   |                                | Vide                  |

Le fait de mobiliser plusieurs millésimes du RPLS permet ainsi de voir les évolutions au cours du temps, en particulier d'une année sur l'autre. La présente étude se base donc sur trois millésimes du RPLS : RPLS 2014, RPLS 2015 et RPLS 2016<sup>10</sup>. La vacance – et son évolution – est donc observée sur les années 2013, 2014 et 2015.

Trois angles d'analyse sont donc possibles à partir des données des différents millésimes de RPLS :

- 3) **La vacance en stock** : elle correspond à la situation à une date donnée. Dans notre cas, cela correspond aux logements déclarés vacants au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N dans le RPLS N. Pour ces logements, la durée de vacance est renseignée et permet de distinguer la vacance frictionnelle de celle structurelle (supérieure strictement à 3 mois).
- 4) **La vacance en flux** : il s'agit de l'ensemble des logements qui ont été ou sont vacants durant un intervalle de temps défini et non à une date précise, dans le cas présent une année.
- 5) **La vacance en analyse dynamique** : il s'agit de suivre une cohorte de logements et voir ceux qui sont devenus vacants parmi ceux qui ont été rendu disponibles à la location à une date donnée. Cette analyse permet de replacer la vacance des logements dans le contexte de rotation au sein du parc des OLS.

Dans le cadre des statistiques descriptives, l'approche en flux est favorisée par rapport à celle en stock car elle permet de suivre l'ensemble des logements qui ont été vacants à un moment donné d'une année même s'ils ne le sont plus au 1<sup>er</sup> janvier de cette année ou de la suivante. En effet, les données de la vacance en stock fournissent des informations à une date fixe, et ne permettent pas de saisir la vacance sur la durée : un logement qui par exemple aurait été vacant durant les 11 premiers mois de d'une année donnée et loué en décembre de cette même année ne serait pas comptabilisé dans la vacance en stock. De plus, l'analyse en stock peut présenter un biais de saisonnalité important : le mode d'occupation des logements à une date donnée peut être influencé par cette même date d'observation. Ainsi, s'il existe des effets de saisonnalité, alors ils seront présents dans l'analyse en stock.

#### 3.2.3.1.2 Apurements

Une série d'apurements des données a eu lieu afin de garantir la bonne qualité des données utilisées. Ont donc été supprimées les observations suivantes :

- Les doublons
- Les incohérences constatées d'un millésime à l'autre : si les dates de remise à disposition du logement ou de bail entrent en conflit d'un millésime à l'autre, alors selon les cas le logement a été exclu de l'ensemble de l'étude ou bien d'un seul millésime.

<sup>10</sup> L'édition 2013 n'a pas été utilisée à proprement parler dans l'étude mais a néanmoins été mobilisée pour l'apurement des données.

### 3.2.3.1.3 Limite méthodologique : plusieurs mouvements dans la même année

Comme expliqué ci-avant, la mobilisation de plusieurs années du RPLS permet de voir les évolutions entre les différentes années. Néanmoins, comme ce qui est renseigné pour chaque millésime correspond au dernier changement d'état du logement, il n'est pas possible de suivre les changements qu'a connu un logement au cours d'une même année s'il y en a plus d'un.

A titre d'illustration, si un logement occupé depuis août 2010 est de nouveau disponible en février 2015, loué par un nouveau locataire en juin 2015 qui le quitte en août 2015 et est de nouveau loué en octobre 2015, alors le RPLS 2016 ne permettra pas de repérer que ce logement aura été vacant en 2015 pendant plus de 3 mois. L'information disponible sera la suivante :

| Millésime RPLS | Dernière date de mise/remise à disposition du logement | Dernière date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 2014           | 01/1997                                                | 08/2010                     | Loué               |
| 2015           | 01/1997                                                | 08/2010                     | Loué               |
| 2016           | 08/2015                                                | 10/2015                     | Loué               |

L'étude fait donc l'hypothèse que les logements ne connaissent au plus qu'une seule remise à disposition du logement et éventuellement une seule entrée de nouveaux locataires par an. Cette hypothèse n'est pas infondée compte tenu de la durée d'attente moyenne d'attribution d'un logement social (jusqu'à plusieurs années en Ile-de-France par exemple) : la probabilité qu'un ménage qui entre dans un logement en parte au bout de quelques semaines ou quelques mois après est faible. On peut donc considérer que l'historique constitué par l'accumulation des différents millésimes constitue une bonne approximation d'un suivi continu de la réalité.

Cette limitation, fondamentale, présente un certain nombre de problèmes que nous verrons plus en détail dans la partie consacrée au suivi des logements remis à disposition. A ce stade, il est avant tout important d'avoir à l'esprit que l'utilisation de plusieurs millésimes RPLS permet un suivi presque continu de l'historique de location d'un logement mais pas totalement.

Enfin, rappelons que la durée retenue est de 3 mois pour considérer qu'un logement vide est « vacant » au sens de la présente étude, à savoir vacant structurel. Par conséquent, en l'absence du RPLS 2017, il n'est pas possible d'avoir des logements vacants parmi les logements devenus disponibles entre octobre 2015 et décembre 2015. Plus généralement, quelle que soit la date finale d'observation, les logements rendus disponibles dans les trois derniers mois ne pourront pas être classés comme « vacants » avant d'avoir connu au moins trois mois de vacance.

### 3.2.3.2 Les données du Recensement INSEE

#### Base de données "Logements ordinaires" de l'Insee - Recensement de 2013

La base « Logements Ordinaires » porte sur la France métropolitaine et les DROM (hors Mayotte). Chaque ligne correspond à un logement.

Elle fournit des données localisées à la commune et à l'IRIS décrivant les caractéristiques des logements et celles - notamment sociodémographiques - des ménages qui les occupent. Elle permet de faire une comparaison entre le parc des OLS et le parc privé, notamment de calculer le taux de vacance des deux parcs, taux qui ne sont pas exactement les mêmes que ceux définis par ailleurs dans la présente étude puisque tous les logements vides sans durée minimum sont intégrés dans le calcul.

Cette base de données fournit également des éléments socio-démographiques afin d'apporter des éléments pour constituer la typologie des territoires (i.e. classification des territoires similaires).

*Base de données "Migrations" de l'Insee - Recensement de 2013*

La base « Migration » porte sur la France métropolitaine et les DROM (hors Mayotte). Chaque ligne correspond à un logement par commune-arrondissement municipal (Paris, Lyon, Marseille) et est pondérée afin d'obtenir une représentativité à l'échelle de la commune.

Elle fournit des données bi-localisées résidence au moment de l'enquête-résidence antérieure (1 an auparavant), décrivant les caractéristiques de l'individu ainsi que celles du ménage auquel il appartient. Cette base permet ainsi de caractériser les flux entrants et sortants d'une commune et les flux intercommunaux.

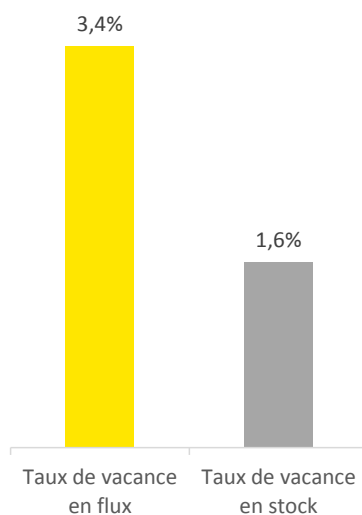
## 4. La vacance de plus de 3 mois dans le parc des OLS : caractéristiques générales

Ce chapitre vise à présenter un état des lieux général de la vacance, que ce soit de façon agrégée en observant le parc des OLS dans sa globalité (4.1), ou bien en segmentant selon la localisation des logements (4.2), la nature des logements (4.3), le type d'OLS propriétaires des logements (4.4) ou les différentes filières de financement principal (4.5). La date de remise à disposition des logements constitue l'objet de la dernière partie de ce chapitre (4.6).

### 4.1 Situation générale et évolution récente

D'après les données du RPLS 2016, le taux de vacance structurelle en stock est de 1,6%, tandis qu'il atteint 3,4% en flux. Autrement dit, au 1<sup>er</sup> janvier 2016 1,6% du parc des logements sociaux était considéré comme « vacant » et ce depuis plus de 3 mois, mais 3,4% du parc avaient connu une situation de vacance de plus de 3 mois dont au moins un mois en 2015.

**Figure 1 : Comparaison de la vacance en stock et en flux en 2015**

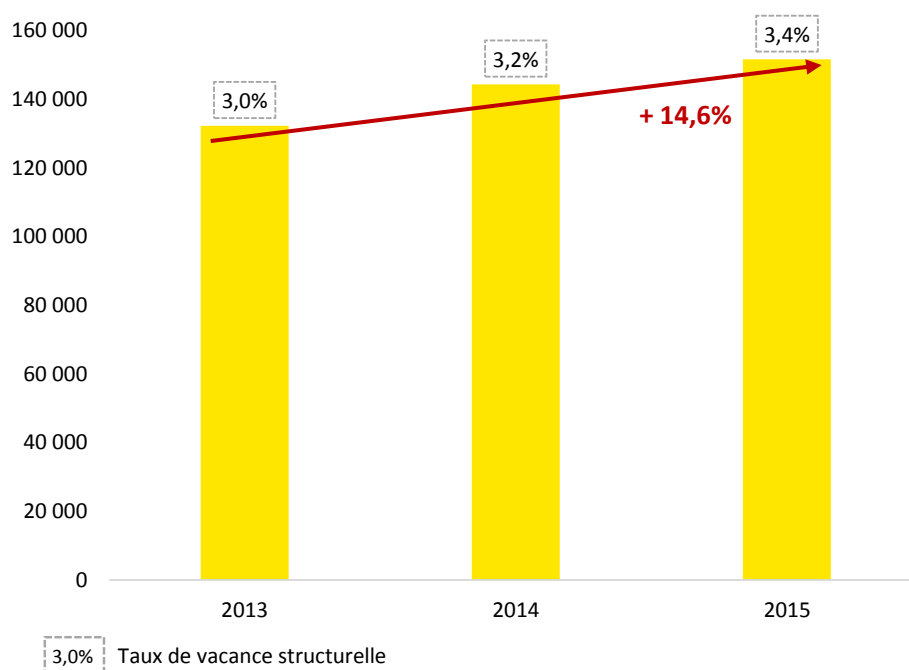


Source : RPLS 2016

En 2015, ce différentiel représente plus de 80 000 logements vacants. La vacance en stock, qui ne prend qu'une photographie à un instant  $t$ , à savoir le 1<sup>er</sup> janvier du millésime RPLS, ne permet donc pas de capter les logements ayant été vacants plus de trois mois au cours de l'année écoulée et les années précédentes et finalement loués à la date d'observation du parc du répertoire. C'est la raison pour laquelle l'approche en termes de flux a été privilégiée, le but de l'étude étant d'analyser l'ensemble des logements ayant été confrontés à un moment donné à une problématique de vacance, afin d'en déterminer les causes. Dans les prochains paragraphes, seule la vacance en flux est considérée.

Le nombre de logements vacants a progressé de 14,6% au cours des trois années observées – contre une croissance de 2,6% du parc total des OLS – pour arriver à un total d'un peu plus de 150 000 logements en 2015. Cette hausse importante démontre une accentuation du phénomène de vacance structurelle sur le périmètre temporel considéré, mais la vacance demeure néanmoins limitée par rapport à l'ensemble du parc des OLS, avec un taux de 3,4% pour l'année 2015.

**Figure 2 : Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois entre 2013 et 2015**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Les caractéristiques des logements vacants depuis plus de 3 mois évoluent peu d’une année sur l’autre. Afin d’alléger la lecture du rapport, seule l’année 2015 – la plus récente à notre disposition au moment de l’étude – sera présentée dans la suite du chapitre à l’exception de la sous-partie consacrée aux zones de tension pour laquelle une analyse de l’évolution sera faite.

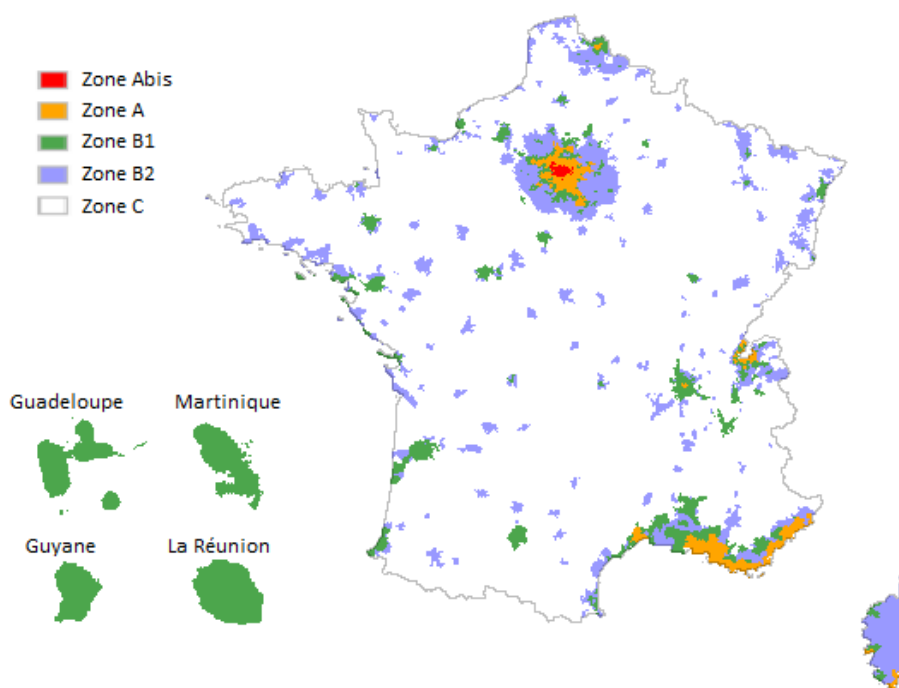
## 4.2 Répartition géographique de la vacance

### 4.2.1 Zones de tension

Bien que la vacance structurelle soit un phénomène qui touche l’ensemble de la France, il ne touche pas les territoires de façon uniforme. Le taux de vacance structurelle est inversement proportionnel à la tension du marché locatif<sup>11</sup> : les zones les plus tendues ont des taux de vacance faible, et les zones détendues les taux les plus élevés.

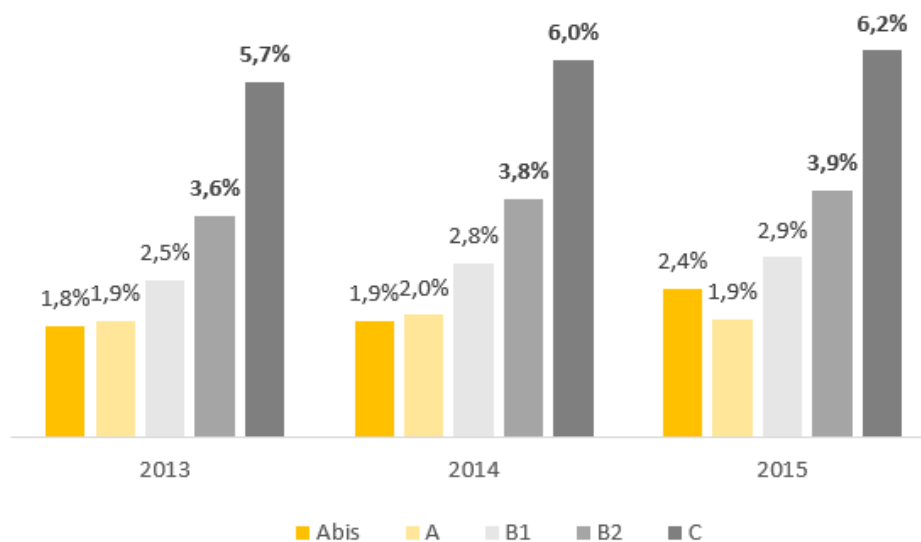
<sup>11</sup> Source : Ministère de la Cohésion des Territoires : La tension d’un marché immobilier local est définie par le Ministère de la Cohésion des Territoires par le niveau d’adéquation entre la demande en logements et l’offre de logements disponibles. Une zone est dite « tendue » si l’offre n’est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). A l’inverse, une zone est détendue si l’offre couvre les besoins de la demande. Le découpage du territoire national en 5 zones (« zonage A/B/C ») a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d’investissement locatif dit « Robien », et est régulièrement révisé depuis. Il s’appuie sur des critères statistiques liés aux dynamiques territoriales, à la tension des marchés locaux et aux niveaux des loyers et des prix.

**Figure 3 : Carte des zones de tension (février 2017)**



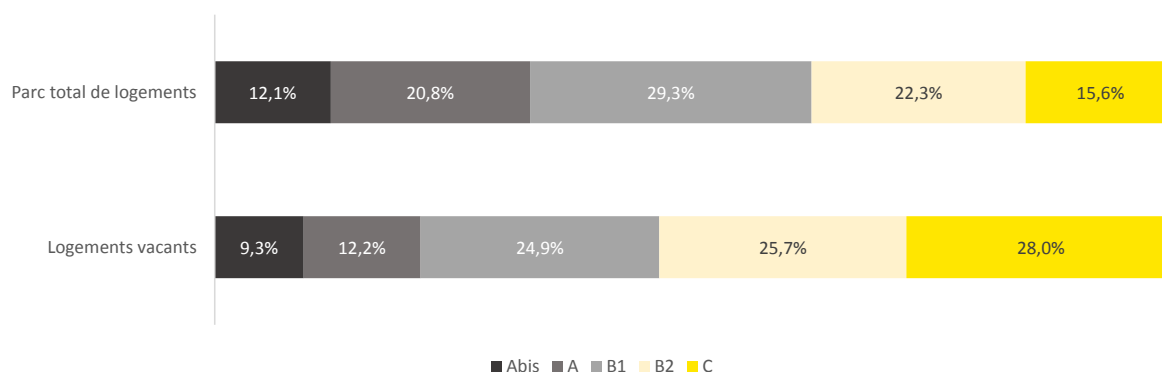
Source : site du Ministère de la Cohésion des Territoires

**Figure 4 : Evolution du taux de vacance structurelle par zone de tension entre 2013 et 2015**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

**Figure 5 : Répartition comparée des logements vacants et de la totalité du parc social par zone de tension**



Source : RPLS 2016

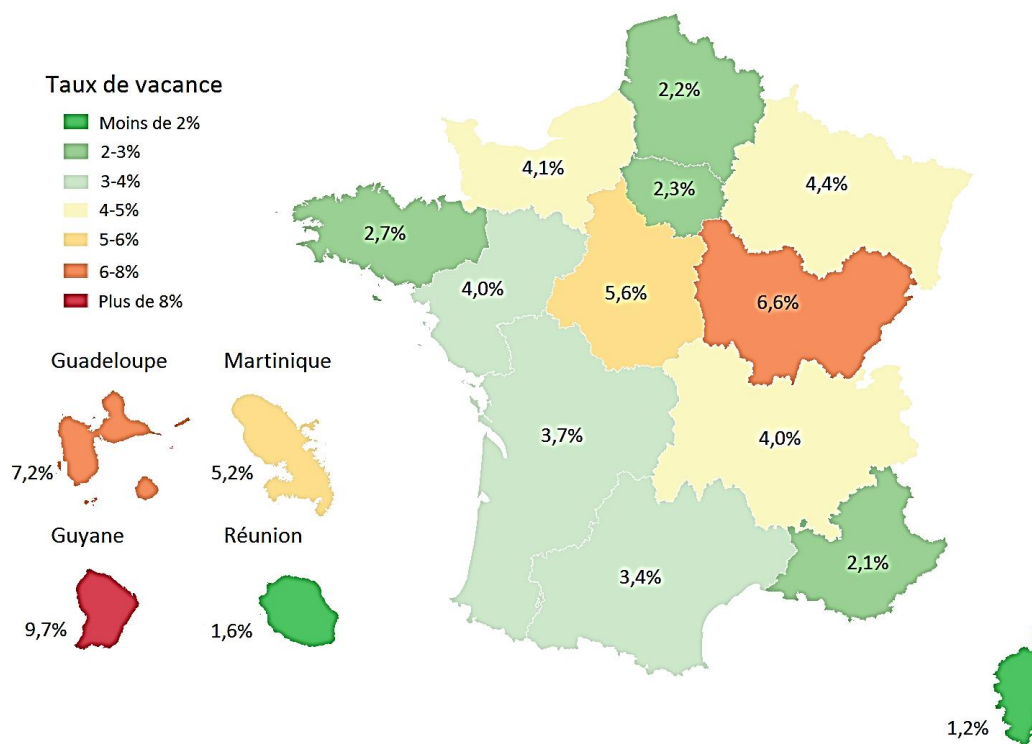
La zone C est ainsi la plus touchée par la vacance de plus de 3 mois, avec un taux qui atteint 6,2% en 2015. Les zones B2 et C concentrent plus de la moitié du parc vacant des OLS, pour seulement un peu plus du tiers de la totalité du parc. Les trois autres zones de tension affichent des taux de vacance structurelle inférieurs, voire très inférieurs pour les zones A (1,9%) et Abis (2,4%) à la moyenne nationale (3,4%).

Bien que le taux de vacance structurelle de la zone Abis soit faible, il n'est demeuré pas moins que son taux a fortement cru jusqu'à dépasser celui de la zone A en 2015. Dans une zone où la demande est extrêmement forte et les temps d'attente pour l'attribution d'un logement social longs (de l'ordre de plusieurs années), cette situation apparaît comme paradoxale et mérite donc notre attention. Elle sera d'ailleurs l'objet d'un développement ultérieur dans le chapitre consacré à l'analyse du suivi des logements rendus disponibles.

#### 4.2.2 Régions et départements

Cette analyse par zone de tension se traduit à l'échelle régionale : les 3 régions métropolitaines les plus touchées en proportion par la vacance structurelle en 2015 sont, pour la majorité de leur territoire, situées en zone C : Bourgogne-Franche-Comté, Centre-Val de Loire, Grand Est.

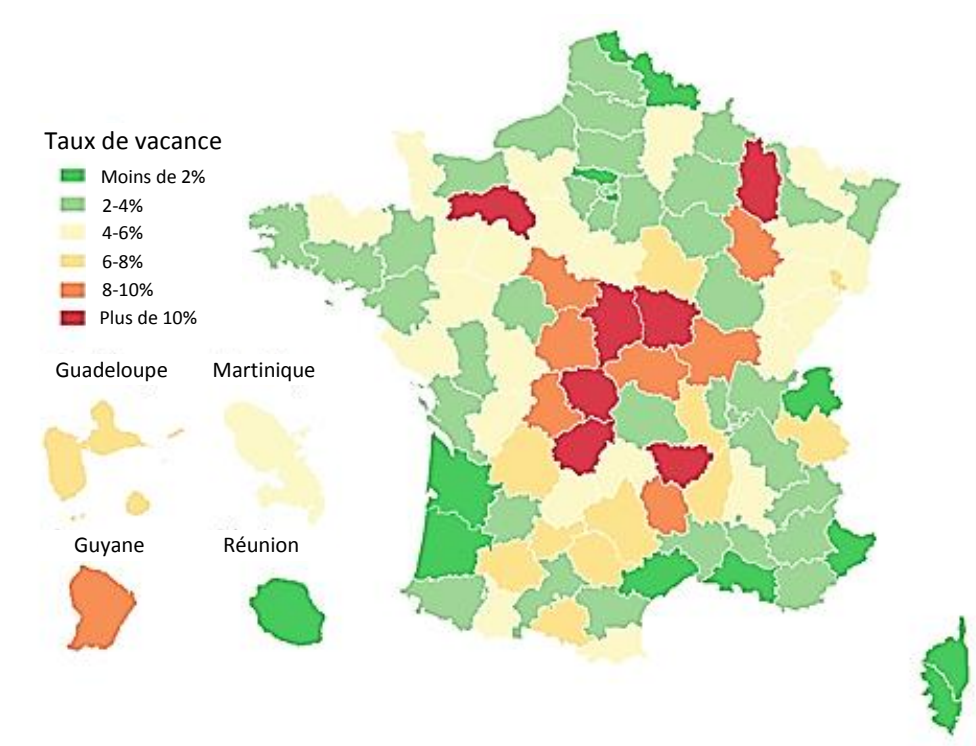
**Figure 6 : Carte des régions selon leur taux de vacance**



Source : RPLS 2016

A l'exception notable de La Réunion, les départements et régions d'outre-mer (DROM) apparaissent également comme des régions aux taux de vacance structurelle particulièrement élevés : la Guyane et la Guadeloupe ont les taux de vacance les plus élevés de France : respectivement 9,7% et 7,2% en 2015. Ces taux sont d'autant plus remarquables que le marché locatif dans les DROM est relativement tendu (les DROM sont tous intégrés à la zone B1).

**Figure 7 : Carte des départements selon leur taux de vacance**



Source : RPLS 2016

La carte ci-dessus, à l'échelle du département, montre une vacance plus importante dans le centre la France. Il est à noter que la traditionnelle « diagonale des faibles densité »<sup>12</sup> des géographes, souvent observée pour des indicateurs liés à des situations démographiques et socio-économiques apparaît ici en filigrane mais pas de façon flagrante : il existe bien une surreprésentation des départements avec un fort taux de vacance le long de la droite partant de la frontière des Ardennes et se terminant au milieu des Pyrénées, mais l'ouest de l'ancienne région Champagne-Ardenne ou encore le Puy-de-Dôme présentent par exemple des taux de vacance relativement bas.

Les départements contenant une ville importante se caractérisent par une vacance plus faible comparativement aux départements limitrophes (La Côte d'Or avec Dijon, la Haute-Garonne avec Toulouse ou bien encore le Bas-Rhin avec Strasbourg), recoupant en cela les observations faites au niveau des zones de tension.

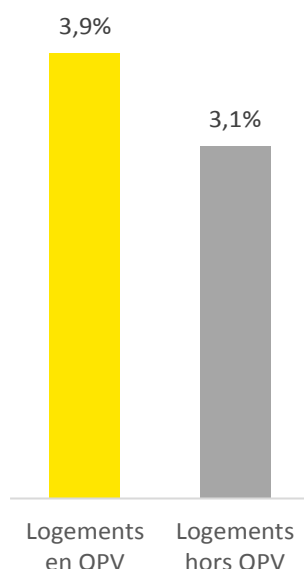
Enfin il est à noter que les départements côtiers connaissent une vacance contenue.

<sup>12</sup> La « diagonale des faibles densités » est une large bande du territoire français allant de la Meuse au milieu des Pyrénées où les densités de population sont relativement faibles par rapport au reste de la France. Historiquement, les géographes parlaient de la « diagonale du vide » mais évitent aujourd'hui l'expression, qu'ils estiment à la fois péjorative et exagérée.

### 4.2.3 Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville

D'après les analyses réalisées à partir du RPLS, les logements situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville<sup>13</sup> (QPV) connaissent une vacance plus élevée que les logements hors QPV.

**Figure 8 : Taux de vacance structurelle en QPV et hors QPV en 2015**



Source : RPLS 2016

Il convient d'ajouter que les logements en QPV en 2015, année de définition de ces nouveaux territoires d'intervention, étaient soumis à des écarts similaires de taux de vacance par rapport au reste du pays les deux années antérieures.

L'influence des QPV dans la vacance structurelle est abordée de façon plus exhaustive dans le chapitre 5.

## 4.3 Description des logements concernés par la vacance

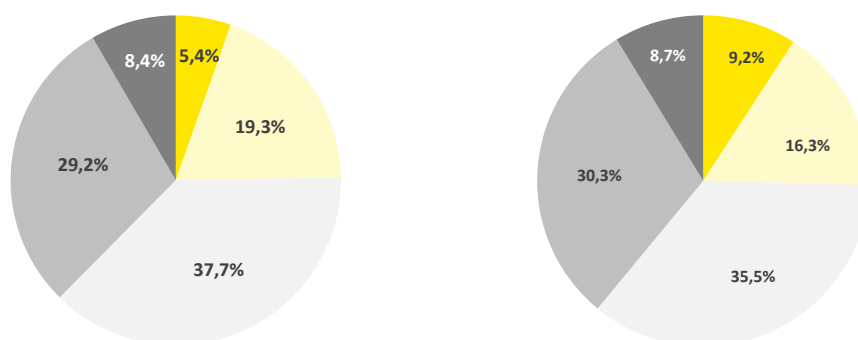
### 4.3.1 Typologies des logements

La vacance structurelle touche principalement les T3 et T4 qui à eux seuls représentent les deux tiers des logements vacants. Néanmoins, cette situation s'explique par la propre structure du parc des OLS composée dans des proportions similaires de T3 et T4.

<sup>13</sup> Source Insee : « Les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du Ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Leur liste et leurs contours ont été élaborés par le Commissariat général à l'égalité des territoires. En métropole, en Martinique et à la Réunion, ils ont été identifiés selon un critère unique, celui du revenu par habitants [lui-même défini] [...] à partir des données carroyées de l'Insee (source : RFL 2011). Dans les autres DROM, l'identification s'est faite à partir des données du Recensement à l'Iris. Une fois l'identification opérée, des échanges ont eu lieu avec les élus locaux afin de s'assurer de la cohérence du périmètre réglementaire du quartier prioritaire et, le cas échéant, l'ajuster. Les périmètres des QPV [ont été] fixés par [décrets] [...]. »

**Figure 9 (à gauche) : Répartition de l'ensemble du parc des OLS par typologie en 2015**

**Figure 10 (à droite) : Répartition du parc des OLS vacant depuis plus de 3 mois par typologie en 2015**

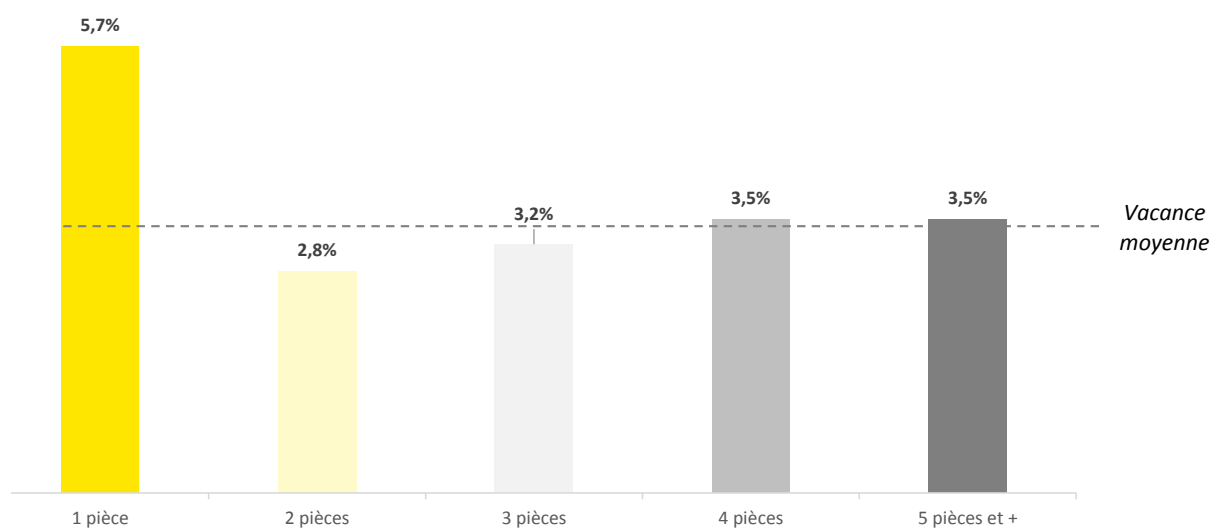


■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et +

Source : RPLS 2016

Le point particulièrement notable est la situation atypique des T1 : leur taux de vacance s'élève à 5,7% pour l'année 2015, supérieur de plus de 70% à la moyenne. Comme il sera montré dans la suite du rapport, cette surreprésentation des logements d'une pièce dans la vacance structurelle du parc des OLS s'explique en grande partie par les logiques de remises en location : les studios connaissent un taux de rotation plus élevé qui augmente mécaniquement la probabilité qu'un logement soit vacant.

**Figure 11 : Taux de vacance structurelle par typologie en 2015**



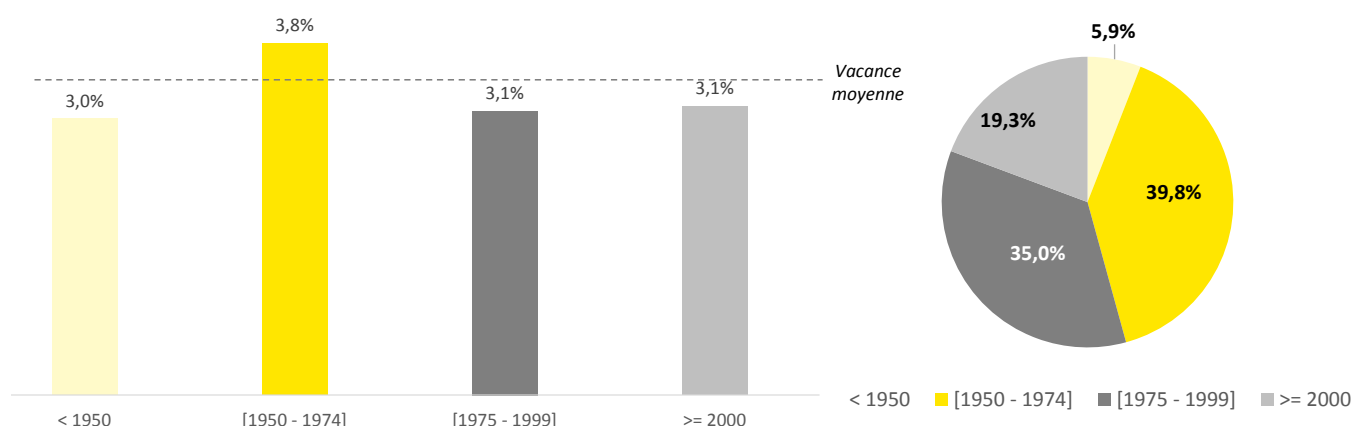
Source : RPLS 2016

#### 4.3.2 Ancienneté du parc

Les trois quarts du parc des OLS correspondent à des logements construits dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Les logements construits entre 1950 et 1974 sont ceux qui connaissent un taux de vacance supérieur à la moyenne, avec un taux de 3,8%.

**Figure 12 (à gauche) : Taux de vacance structurelle par année de construction en 2015**

**Figure 13 (à droite) : Répartition de la totalité du parc des OLS par année de construction en 2015**



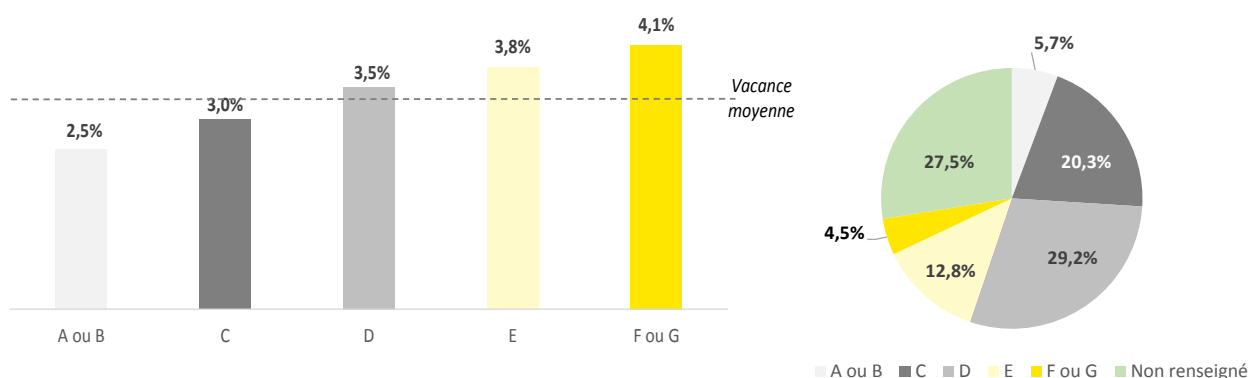
Source : RPLS 2016

### 4.3.3 Classe énergétique des logements

Le taux de vacance augmente progressivement avec la classe énergétique. Les logements dits « énergivores », classés F ou G<sup>14</sup> d'après leur Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), ont ainsi un taux de vacance structurelle de 4,1%, plus élevé que la moyenne nationale. La part des logements F ou G est de 4,5% dans le parc total de logements vacants. Il convient cependant de préciser que l'information n'est pas disponible pour plus du quart du parc.

**Figure 14 (à gauche) : Taux de vacance structurelle par classe énergétique en 2015**

**Figure 15 (à droite) : Répartition de la totalité du parc des OLS par classe énergétique en 2015**

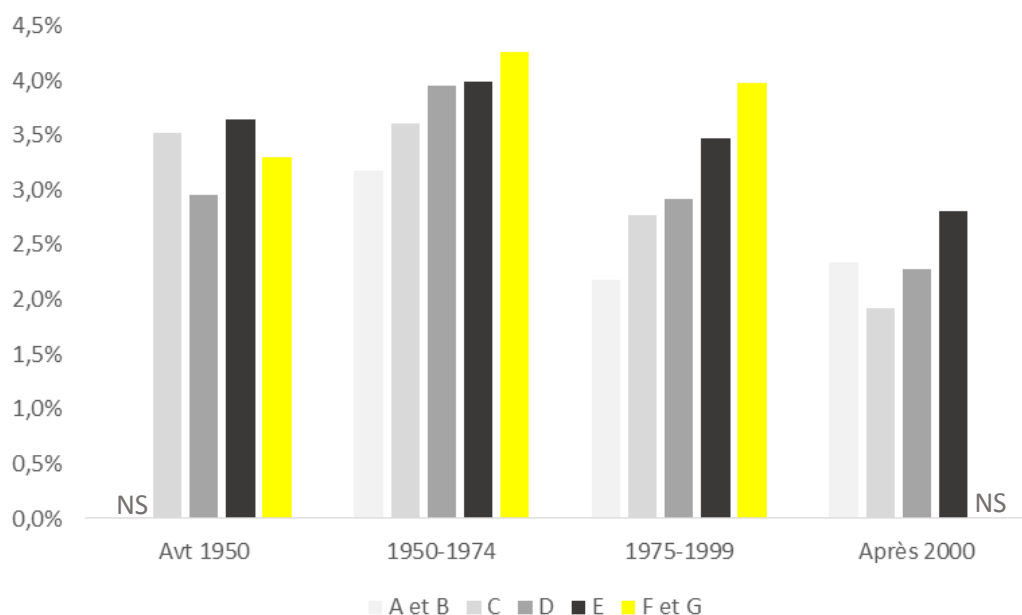


Source : RPLS 2016

La classe énergétique est fortement liée à l'âge du logement, l'analyse est donc complétée en ventilant le taux de vacance trouvé par l'année de construction des logements.

<sup>14</sup> Plusieurs classes énergétiques ont été regroupées faute d'un nombre importants de logements dans certaines d'entre-elles. Ce choix est par ailleurs justifié car les classes regroupées sont généralement traitées de façon similaire par les textes de lois ou les mesures politiques. A titre d'exemple la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte regroupe les classes F et G en imposant que ces logements fassent l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.

**Figure 16 : Répartition du parc des OLS vacant depuis plus de 3 mois par classe énergétique et par année de construction<sup>15</sup>**



Source : RPLS 2016

Comme le montre le graphique ci-dessus, pour les logements construits après 1950, le taux de vacance n'est pas le même selon la classe énergétique : plus le logement est énergivore et plus le taux de vacance augmente (même si pour les logements construits après les années 2000 le phénomène est moins marqué).

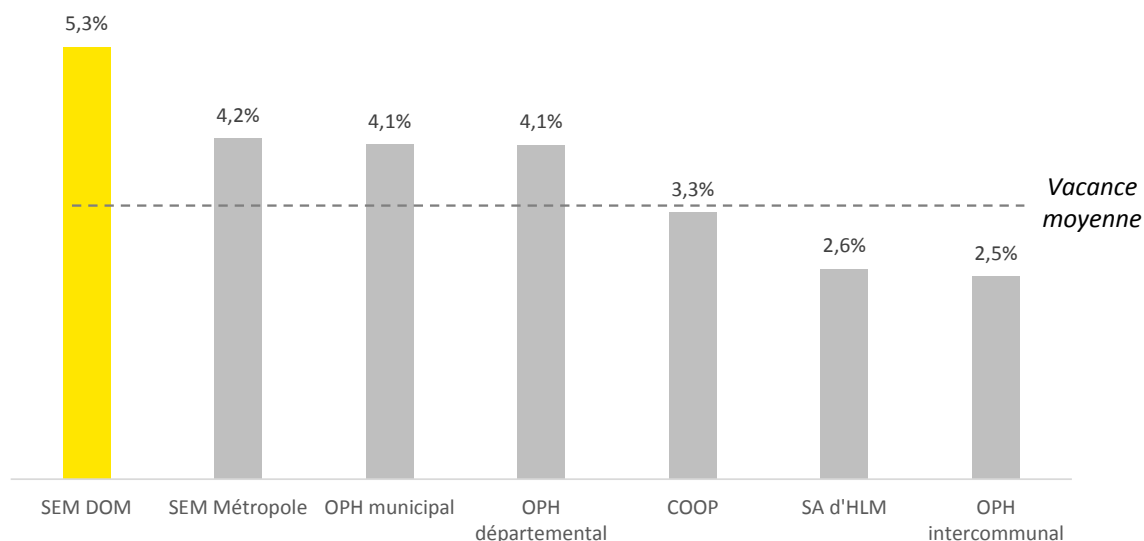
#### 4.4 La catégorie d'OLS

Le parc de logement social est géré en France par plusieurs catégories d'acteurs dont le poids en termes de structures et de volume de logements varie fortement. Les OPH et les SA d'HLM sont les deux principaux types d'OLS gestionnaires, avec respectivement 47,6% et 44,9% du parc total. Afin d'affiner les analyses, les OPH ont été distingués selon leur gouvernance (OPH départementaux, intercommunaux, municipaux). Viennent ensuite les SEM, avec 6,9% du parc des OLS total, puis les coopératives d'HLM (0,7%). Concernant les SEM, une distinction entre métropole et DROM s'est avérée nécessaire : les SEM situées dans les DROM pèsent pour 30% du parc total géré par les SEM, étant donné les taux élevés de vacance structurelle dans les DROM (sauf pour l'île de la Réunion), les analyses seraient biaisées sans cette distinction.

<sup>15</sup> Pour les situations avec moins de 500 logements vacants, le taux n'est pas affiché faute d'être significatif.

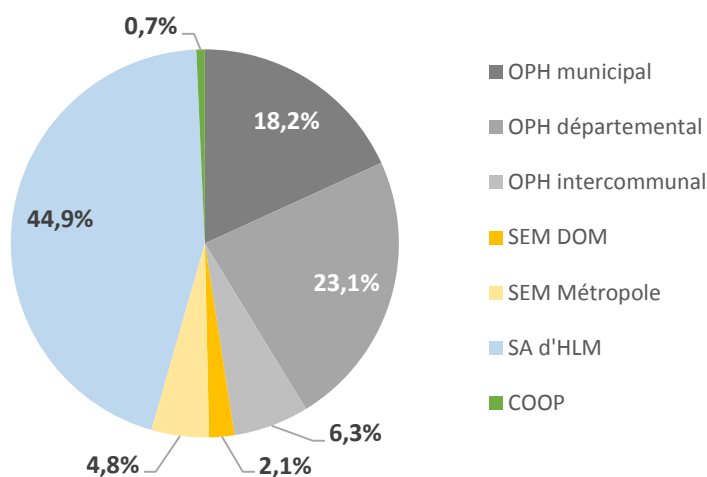
Les données du RPLS 2016 montrent en premier lieu (et en cohérence avec les analyses territoriales précédentes) que les SEM dont les parcs de logements sont situés dans les DROM se distinguent, avec un taux de vacance de 5,3% alors qu'elles ne détiennent que 3,3% des logements vacants depuis plus de 3 mois. Dans une moindre mesure, les OPH départementaux et municipaux connaissent également des taux de vacance plus élevés que la moyenne nationale (de 0,7 point), tout comme les SEM de métropole (0,8 point).

**Figure 17 : Taux de vacance en 2015, par type d'OLS**



Source : RPLS 2016

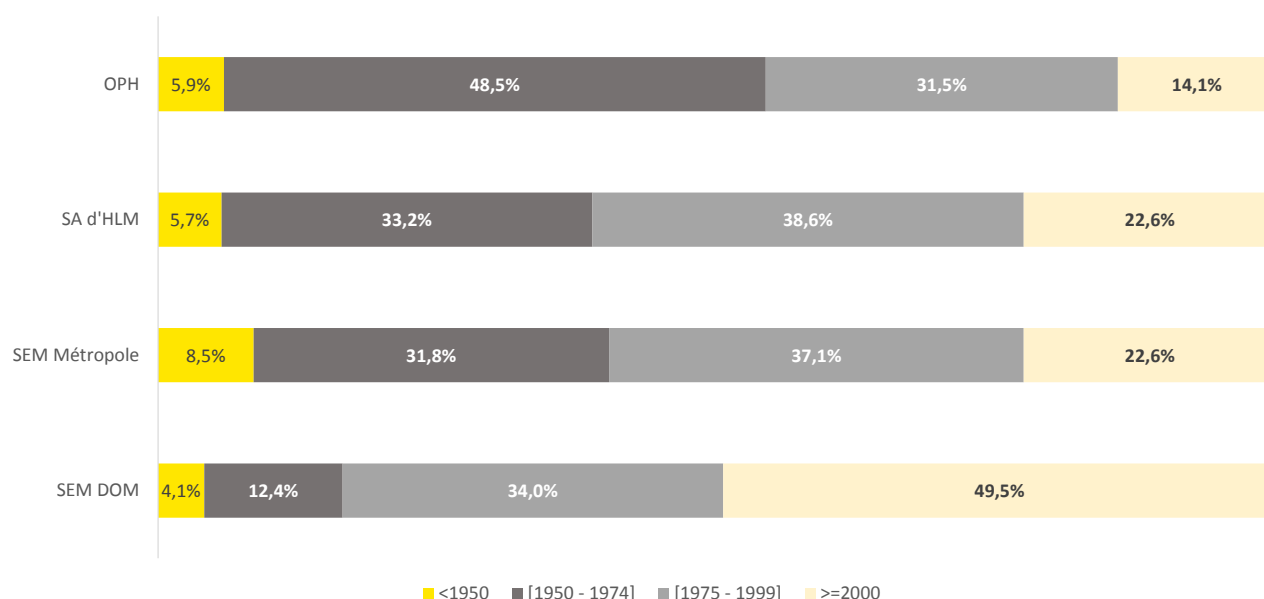
**Figure 18 : Répartition de la totalité du parc des OLS en 2015, par type d'OLS**



Source : RPLS 2016

Une piste d'explication réside dans la structure et la localisation du parc, qui diffèrent notablement selon le type d'OLS.

**Figure 19 : Répartition comparée de la totalité du parc des OLS par type d'OLS et par année de construction<sup>16</sup>**



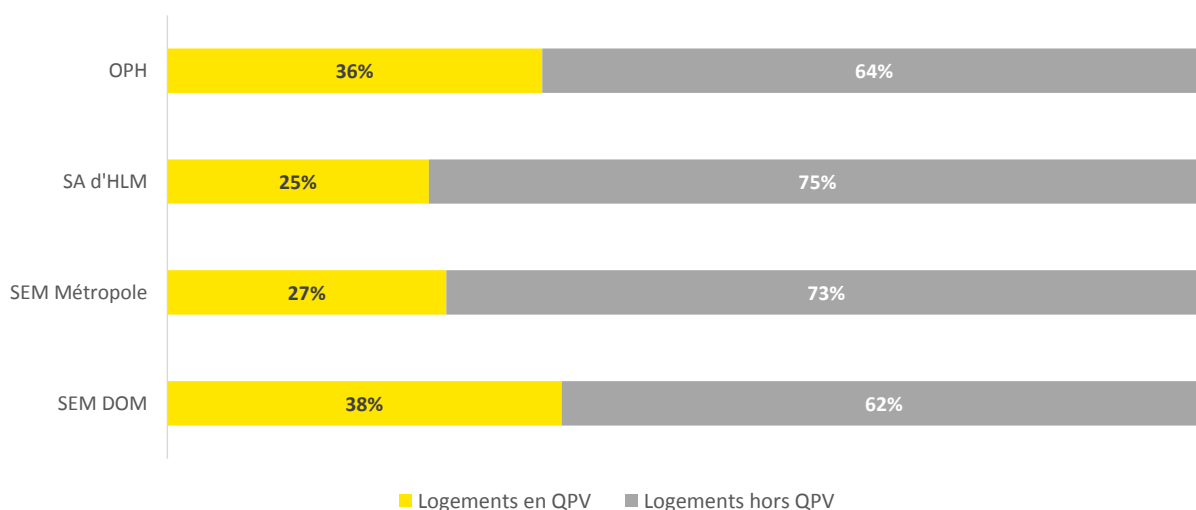
Source : RPLS 2016

La part des logements construits entre 1950 et 1974 est bien plus élevée parmi les OPH que dans les autres types d'OLS, ce qui peut être une première piste pour expliquer l'écart de la vacance observé entre les OPH municipaux et départementaux d'une part et les SA d'HLM d'autre part ; mais cela n'explique pas la dispersion au sein même des OPH entre les organismes municipaux et départementaux d'un côté et les organismes intercommunaux de l'autre alors que la structure de leur parc en termes d'âge est similaire. De même le parc des SEM de métropole et celui des SA d'HLM sont proches mais le taux de vacance des premières est supérieur de plus de 1,6 point à celui des secondes. L'âge du parc des OLS constitue donc une première grille d'analyse mais ne suffit pas.

Il convient de noter enfin avant d'aller plus avant, la très grande « jeunesse » du parc des SEM des DROM, avec presque la moitié des logements construits après l'an 2000.

<sup>16</sup> Pour cette analyse par année de construction des logements, le profil des différents OPH est très similaire, ils n'ont ainsi pas été distingués. De plus, les coopératives d'HLM ne sont pas représentées ici car leur volume total de logements est très faible.

**Figure 20 : Répartition comparée de la totalité du parc des OLS par type d'OLS et par localisation en QPV ou hors QPV**



Source : RPLS 2016

La plus grande proportion de logements situés dans les QPV est une autre piste pour expliquer la plus grande vacance observée parmi les OLS (comme par exemple entre les SA d'HLM et les OPH), même si elle n'est pas suffisante puisque les SEM de métropole ont une configuration sur ce point similaire à celle des SA d'HLM et connaissent malgré tout des taux de vacance différents.

La structure et la localisation du parc constituent donc des éléments qui peuvent expliquer en partie les écarts de vacance observés entre les différents types d'OLS mais ne sont pas suffisants. Une analyse approfondie sur ce point est donc nécessaire et sera l'objet d'un développement dans le chapitre 4.

## 4.5 Le conventionnement APL et les filières de financement principal

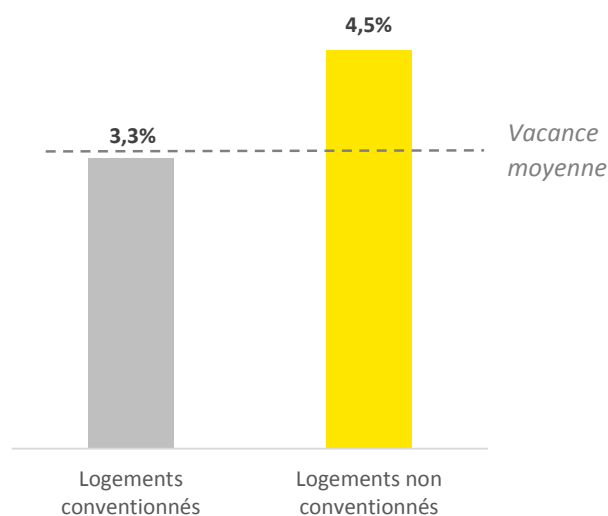
### 4.5.1 Le conventionnement APL

Le parc des OLS est composé à grande majorité (93%) de logements conventionnés, et à 4% de logements non conventionnés<sup>17</sup>. Les 3% du parc des OLS restant sont composés de logements « hors dispositif de conventionnement » ; ces logements sont exclusivement situés dans les DROM, où le conventionnement de l'Etat n'est pas appliqué.

L'analyse du RPLS 2016 montre que la vacance structurelle du parc des OLS touche davantage les logements non conventionnés : cette catégorie de logements affiche un taux de vacance supérieur de 1,2 point à la moyenne. Autrement dit, bien qu'ils ne représentent que 5% du parc vacant depuis plus de 3 mois, ils sont surreprésentés dans la vacance structurelle par rapport à leur poids dans la totalité du parc.

<sup>17</sup> Rappelons que les logements non-conventionnés des SEM ne sont pas inclus dans l'étude.

**Figure 21 : Taux de vacance en 2015 des logements sociaux selon le type de conventionnement**



Source : RPLS 2016

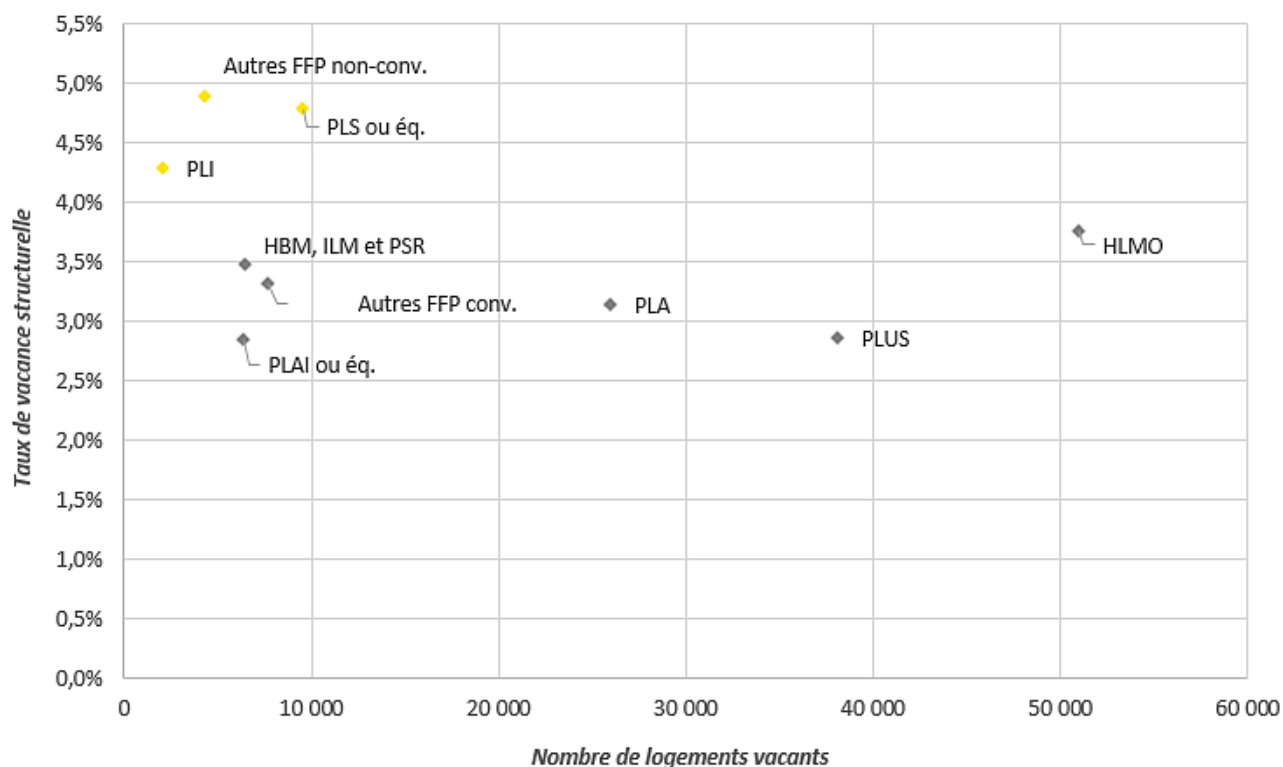
#### 4.5.2 Les filières de financement principal

Les filières de financement principal des logements des OLS sont également des critères importants à étudier lorsque l'on analyse le phénomène de vacance structurelle. En termes de répartition d'abord, on observe que plus de 33% des logements vacants ont été financés par un prêt HLMO, et le quart par des prêts PLUS. Les financements PLS (PCL et assimilés) et PLI ne représentent, à eux deux, que 7,7% du parc de logements vacants de façon structurelle.

En revanche, ces mêmes logements financés par des PLS (et PCL et assimilés) ou des PLI ont des taux de vacance structurelle particulièrement élevés, respectivement de 4,8% et 4,3%. Ainsi, ces logements auxquels peuvent accéder les ménages avec les revenus les plus élevés parmi les demandeurs de logement social, semblent éprouver davantage de difficultés à trouver preneurs que les autres logements sociaux.

Enfin, on remarque que les logements financés par des prêts ILN, CFF et autres mais non/hors conventionnés sont peu nombreux mais connaissent une vacance très marquée.

**Figure 22 : Comparaison du volume de logements vacants (plus de 3 mois) et des taux de vacance structurelle par filière de financement principal**



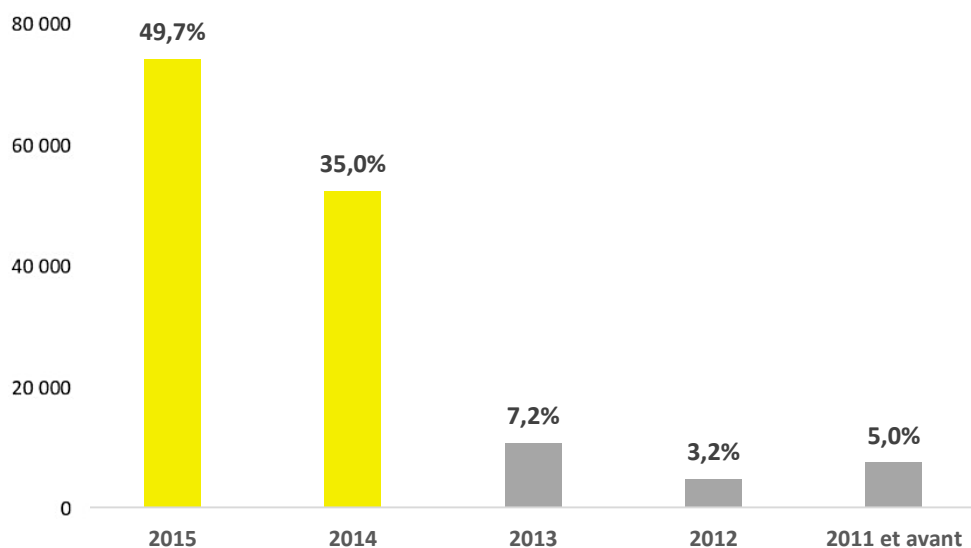
Source : RPLS 2016

En résumé, ce sont les logements dont les plafonds de revenus et de loyers sont les plus élevés qui ont les plus forts taux de vacance.

#### 4.6 La date à laquelle le logement a été rendu disponible pour être loué

Les données présentes dans les différents millésimes du RPLS nous permettent de connaître la date à laquelle le logement est redevenu disponible à la location pour la dernière fois. Il est donc possible de savoir depuis combien de temps un logement est disponible.

**Figure 23 : Répartition des logements vacants en 2015 par année de remise en location**



Source : RPLS 2016

Pour l'année 2015, 50% des logements vacants depuis plus de 3 mois – soit un peu plus de 75 000 logements – ont été remis à disposition pour être loués cette même année. C'est d'autant plus important que seuls les neuf premiers mois de l'année 2015 sont pris en compte : pour être considéré comme « vacant » au sens de notre étude, les logements doivent avoir été vides pendant au moins 3 mois, les logements devenus disponibles entre octobre et décembre 2015 n'ont donc « pas encore eu le temps » de devenir vacants.

Additionnés avec l'année 2014, ce sont près de 85% des logements vacants en 2015 qui ont été proposés à la location au cours des deux dernières années, un chiffre similaire pour les deux autres millésimes de RPLS (81% pour RPLS 2013 et 85% pour RPLS 2014). Ce sont donc les logements récemment rendus disponibles à la location qui constituent la très large majorité des logements vacants. Le nombre même de logements devenus disponibles, composé de logements laissés par les anciens locataires ou nouvellement construits ou acquis par les OLS, doit donc avoir un rôle important dans l'évolution même du taux de vacance : plus le nombre de logements rendus disponibles à la location augmente, plus la vacance doit être élevée.

Le chapitre suivant s'attache donc à comprendre cette dynamique et son influence sur le taux de vacance.

## 5. Le flux des logements rendus disponibles : principal facteur explicatif de l'évolution du taux de vacance

L'analyse descriptive a montré qu'une part importante des logements vacants provenait des logements rendus disponibles à la location pendant l'année observée ou l'année antérieure, ce qui signifie que la vacance concerne principalement des logements rendus récemment disponibles. Cette partie du rapport s'attache donc à comprendre les liens entre les dynamiques de remise à disposition de logements et la vacance, et plus précisément quelle est la part de la vacance structurelle qui peut s'expliquer par ces dynamiques. Pour ce faire, l'ensemble des logements remis en location durant une année donnée a été observé, ainsi que la vitesse à laquelle les logements sont sortis du statut de vacants<sup>18</sup>.

Il est montré dans un premier temps comment le suivi des logements au cours du temps a été possible – alors que précisément RPLS ne constitue pas une base de données historisée – et quelles sont les limites d'une telle approche (5.1). Puis est présentée la méthode des courbes d'évaporation motivée pour analyser de manière synthétique la vitesse de sortie de la vacance (5.2). La présentation des résultats pour l'ensemble du parc constitue le dernier moment de ce chapitre (5.3).

### 5.1 Suivre un logement rendu disponible à la location au cours du temps

Afin de rendre plus aisée la compréhension de la méthodologie utilisée, un exemple concret est étudié : le suivi des logements rendus disponibles en 2013 (la méthode serait la même pour n'importe quelle autre année ou portion d'année, seul le millésime du RPLS de départ changerait).

#### 5.1.1 Cadre général

Tous les logements dans RPLS2014 ayant été remis ou mis à disposition pour être loués durant l'année 2013<sup>19</sup>, soit un peu plus de 490 000 logements<sup>20</sup>, ont été sélectionnés. Pour chacun d'eux, a été sélectionné le premier millésime RPLS pour lequel au moins une des situations suivantes était observée :

- une date de location est renseignée,
- une date de remise en location différente de celle de 2013 est renseignée,
- le statut du logement a changé (classé alors comme "en travaux", "logement pris en charge par une association", "logement occupé avec ou sans contrepartie financière")

A défaut, est regardée la dernière année où le logement a été présent dans RPLS.

Chaque situation est décrite ci-après pour appréhender les difficultés et les hypothèses qui ont été faites pour intégrer ces données au modèle.

<sup>18</sup> Ce qui revient à dire, dans la majorité des cas, le moment où le logement est de nouveau loué mais peut aussi être vendu, détruit ou faire l'objet de travaux.

<sup>19</sup> Pour rappel, RPLS n'est pas une base de données historisée ; ainsi, si nous prenons le dernier millésime disponible, nous ne verrons alors que les logements rendus disponibles en 2013 qui depuis sont toujours vides ou n'ont été reloués qu'une seule fois. Pour avoir l'information "la plus proche" au sens temporel du terme des mouvements qui ont eu lieu durant l'ensemble de l'année 2013, il vaut mieux prendre le RPLS2014 qui correspond à la situation du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

<sup>20</sup> Seuls les logements sans doublons et qui ont été considérés comme cohérents dans les phases d'apurement ont été intégrés à l'étude.

## 5.1.2 Description des différents cas étudiés

### 5.1.2.1 Les cas classiques

La présentation des cas les plus classiques permet de montrer comment il est possible de passer d'une photo annuelle par logement à un suivi dans le temps.

#### Cas n°1 : la relocation a lieu pendant l'année 2013

Par exemple, en juillet 2013, un logement est rendu disponible pour être de nouveau loué ; un nouveau ménage y est entré en septembre. La situation est donc la suivante :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 07/2013                                          | 09/2013            | Loué               |

Le logement a été remis en location et reloué la même année, avec une durée de vacance de deux mois. Il suffit dans ce cas de ne prendre que les données du RPLS2014.

#### Cas n°2 : la relocation a lieu après 2013

Prenons maintenant le cas où il est nécessaire de regarder les éditions du RPLS postérieures à celle de 2014, comme dans l'exemple suivant :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 06/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 06/2013                                          |                    | Vide               |
| 2016           | 06/2013                                          | 03/2015            | Loué               |

Disponible depuis juin 2013, le logement est toujours en attente d'un locataire en fin d'année. Fin 2014, il en est toujours de même. Durant l'année 2015, le logement est loué. Sa durée de vacance aura été de 21 mois.

Si seule la dernière édition du RPLS avait été utilisée, une partie de ces informations aurait été perdue, dans la mesure où ne sont renseignées que la dernière date de remise en location et la dernière date de relocation, comme dans l'exemple décrit dans le tableau suivant :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 06/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 06/2013                                          | 02/2014            | Loué               |
| 2016           | 11/2015                                          | 12/2015            | Loué               |

La seule étude du RPLS 2016 ne permet pas de connaître l'ensemble des mouvements du logement depuis sa première remise en location en juin 2013 – ni même, d'ailleurs, de savoir que le logement avait été disponible à la location en juin 2013.

Ainsi, pour limiter la perte d'informations, il est nécessaire de sélectionner le millésime RPLS le plus proche de celui de 2014 (y compris le propre RPLS 2014 comme dans le tout premier exemple utilisé), ce qui permet de déterminer précisément à quel moment le logement a été reloué.

### Cas n°3 : le logement n'est pas reloué au moment de la dernière édition disponible du RPLS

Un logement vide depuis octobre 2013 et en attente de locataire depuis cette date, sera renseigné de la façon suivante :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 10/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 10/2013                                          |                    | Vide               |
| 2016           | 10/2013                                          |                    | Vide               |

Les trois situations présentées ci-dessus représentent 96% des logements rendus disponibles à la location au cours de l'année 2013 (95% loués avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et 1% toujours vacants à cette date). Les courbes calculées à partir de ces données sont donc particulièrement fiables puisqu'aucune hypothèse n'aura été nécessaire à leur sujet.

#### 5.1.2.2 Les autres cas : un manque d'information sur la date précise du changement de statut

Environ 4% du parc regroupent donc des situations plus complexes pour lesquelles des hypothèses sont nécessaires pour être intégrées au modèle. Il ne s'agit pas de cas recensés comme des erreurs mais bien de situations pour lesquels la date de sortie de la vacance ne peut pas être connue précisément.

### Cas n°1 : le logement n'est pas reloué mais change néanmoins de statut

Un logement disponible à la location peut être reloué, mais peut également changer de statut en étant pris en charge par une association, volontairement laissé vide le temps d'y faire des travaux, occupé avec ou sans contrepartie financière ou bien encore vendu ou détruit<sup>21</sup>. Or, il n'est pas possible de savoir dans RPLS à quel moment le changement de statut a eu lieu.

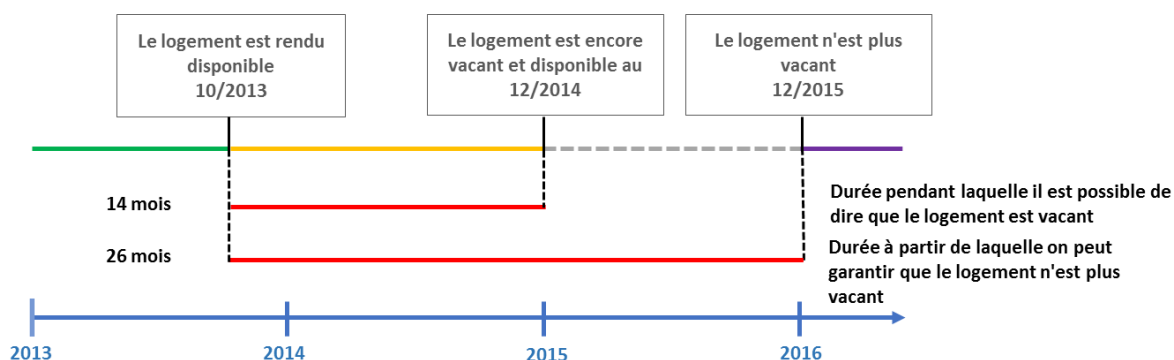
Considérons l'exemple suivant :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 10/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 10/2013                                          |                    | Vide               |
| 2016           | 10/2013                                          |                    | En travaux         |

Le logement devient disponible à la location en octobre 2013. Il reste vide jusqu'en 2015, année durant laquelle son statut change pour « en travaux » et rentre donc dans la catégorie de la vacance technique. Aucune variable ne permet de connaître le mois où l'organisme a retiré le logement de la location pour le mettre en travaux. La seule information dont nous disposons est que le logement était toujours disponible à la location fin 2014 et ne l'était plus fin 2015. Restent donc 12 mois pendant lesquels le statut du logement est inconnu, mais qui n'empêchent pas d'avoir une information sur la vacance du logement avant et après.

<sup>21</sup> A noter que si le logement est vendu à un autre bailleur social, il occupera alors deux lignes dans le RPLS de l'année de la vente : il sera classé comme "vendu" pour l'organisme vendeur et apparaîtra également pour l'organisme acheteur. En toute rigueur, nous parlerons de logement "vendu" quand cette seule modalité apparaîtra, ce qui signifie que le logement est bien sorti du parc social.

**Figure 24 : Schéma d'évolution au cours du temps d'un logement non reloué mais qui change néanmoins de statut**



Même si la date précise du changement de statut n'est pas renseignée, il est possible de déterminer que celle-ci a eu lieu après au moins 14 mois de vacance et au plus 26 mois après que le logement ait été rendu disponible. Deux dates doivent donc être calculées, soit deux durées de vacance :

- la première représente la date à partir de laquelle il n'est plus possible de garantir que le logement est vacant, sans pour autant pouvoir affirmer le contraire,
- la seconde correspond à la date à partir de laquelle il est possible de dire que le logement n'est plus vacant tout en sachant que la sortie de la vacance a pu avoir lieu avant cette date.

*Les logements dans ce cas représentent 1,3% des logements rendus disponibles en 2013.*

#### **Cas n°2 : le logement a été reloué mais sans information sur la date de relocation (et le mois à partir duquel il est de nouveau disponible n'est pas janvier)**

Compte tenu des modalités d'accès au logement social, dans la très grande majorité des cas, on ne verra donc qu'un changement de locataire durant une année donnée. Néanmoins, rien n'empêche qu'un ménage laisse le logement au bout de quelques mois. Or comme l'édition RPLS d'une année N ne fournit que les dernières modifications, il n'est pas possible de suivre totalement un logement au cours du temps. Il s'agit-là d'une des limites des données de RPLS.

L'exemple suivant permet d'illustrer le propos : un logement devient disponible en septembre 2013, et un ménage y entre en février 2015, mais en repart début novembre 2015. La photo que nous avons via les RPLS est la suivante :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2016           | 11/2015                                          |                    | Vide               |

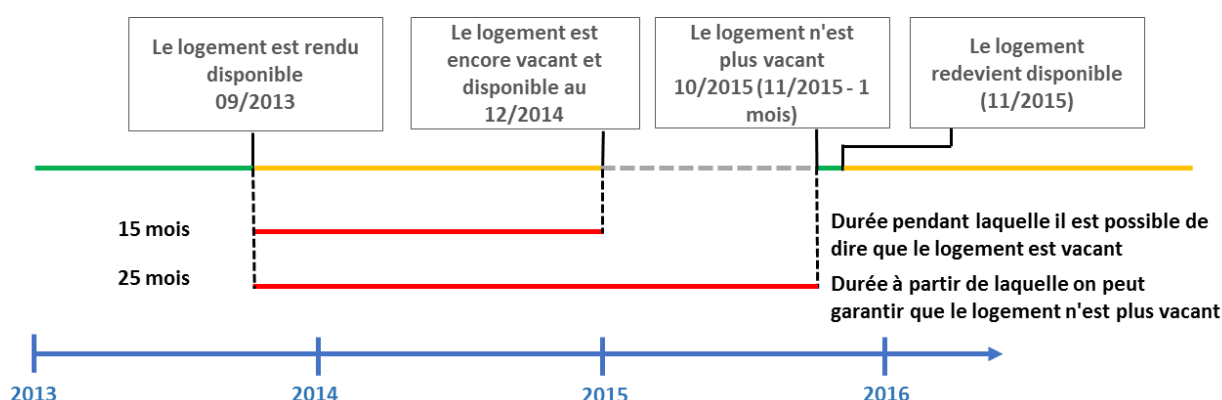
La date entre RPLS2014 et RPLS2015 est la même et indique donc qu'au 01/01/2015, le logement était vacant depuis septembre 2013. L'information sur l'historique du logement est donc explicite et ne pose pas de problème. Mais la date du RPLS2016 diffère de celle du RPLS2015, et il est impossible de savoir à quel moment exact le logement a été de nouveau occupé ; la seule information disponible est que le logement a été de nouveau occupé après le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et avant novembre 2015.

Afin de traiter cette situation, l'hypothèse réalisée est la suivante : faute d'information sur la date de relocation, le logement est considéré comme été loué un mois avant d'être rendu de nouveau

disponible. Cette hypothèse est volontairement pessimiste pour que les résultats obtenus correspondent au scénario le plus restrictif et donc que les résultats obtenus sur la vacance ne puissent pas être attribués à l'existence d'hypothèses optimistes.

Partant de cette hypothèse, la situation devient similaire à celle du premier cas de cette sous-partie, à la différence que si le logement redevient disponible un mois  $m$  donné, il est légitime de dire qu'il était loué en  $m-1$ , mais entre le 12/N et  $m-1/N+1$ , il n'est pas possible de savoir la date à laquelle le logement a effectivement été reloué.

**Figure 25 : Schéma d'évolution au cours du temps d'un logement dont la date de remise à disposition change entre deux millésimes RPLS sans date de relocation entre temps**



Il en aurait été de même si le logement avait été reloué après la remise en location de novembre 2015. Dans ce cas non plus, il n'est pas possible de savoir exactement à quel moment le logement a été reloué initialement, c'est-à-dire après la remise à disposition de septembre 2013.

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2016           | 11/2015                                          | 12/2015            | Loué               |

Comme précédemment, deux dates seront utilisées : l'une qui indique jusqu'à quel moment il est possible de dire que le logement était vacant, l'autre le moment à partir duquel il est possible de considérer que le logement n'est plus vacant<sup>22</sup>.

*Les logements dans ce cas représentent 2,5% des logements rendus disponibles en 2013.*

<sup>22</sup> A noter : le fait que le logement soit remis en location en soi n'importe pas ici puisque ce que l'on souhaite mesurer, c'est la sortie de la vacance initiale sans regarder si le logement a été reloué ou pas après avoir de nouveau été rendu disponible. C'est un axe de réflexion intéressant mais qui à ce niveau du rapport, ne sera pas pris en compte.

**Cas n°3 : le logement a été reloué mais sans information sur la date de relocation (et le mois à partir duquel il est de nouveau disponible est janvier)**

Ce cas concerne les logements pour lesquels la date de remise à disposition est de la forme 01/N dans les éditions postérieures à RPLS2014 (par exemple janvier 2014 pour RPLS2015). Dans ces cas, il n'est pas possible de faire l'hypothèse que le logement ait été reloué au plus tard un mois avant la remise à disposition de nouveau ; en effet, si tel était le cas, le logement aurait été reloué au plus tard en décembre de l'année précédente et aurait donc dû être renseigné dans l'édition précédente du RPLS.

Pour illustrer le propos, un exemple est décrit dans le tableau ci-dessous :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 01/2014                                          |                    | Vide               |

Si le logement avait été remis en location en janvier 2014, il aurait donc au moins été loué un mois auparavant, ce qui équivaut à décembre 2013. Si tel était le cas, alors il devrait apparaître dans l'édition 2014 du RPLS ; il n'en est pas ainsi. Il y a donc une contradiction. Dans ce cas, est faite l'hypothèse que la date de remise en location de janvier n'est pas correcte et la date initiale est conservée. Autrement dit, l'observation est intégrée de la façon suivante :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 09/2013                                          |                    | Vide               |

Il en est de même si le logement a été reloué postérieurement :

| Millésime RPLS | Date à laquelle le logement est rendu disponible | Date de relocation | Statut du logement |
|----------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2014           | 09/2013                                          |                    | Vide               |
| 2015           | 01/2014                                          | 02/2014            | Loué               |

*Les logements dans ce cas représentent 0,6% des logements rendus disponibles en 2013.*

Les cas abordés ici résultent donc d'une contradiction entre deux millésimes du RPLS. D'autres cas d'incohérence ont été relevés, pour lesquels l'hypothèse a été faite que les données présentes dans RPLS2014 étaient les plus fiables – dans la mesure où elles ont permis de sélectionner la cohorte – et que les observations des RPLS postérieures en contradiction avec RPLS 2014 étaient exclues.

*En raison des apurements déjà effectués en amont de l'analyse, ces cas sont marginaux.*

## 5.2 Les courbes d'évaporation, une méthode pour suivre l'évolution de la vacance au cours du temps

### 5.2.1 Présentation des courbes d'évaporation

On parle de courbe d'évaporation (ou courbe de survie dans les études liées à la santé) lorsque l'on observe une cohorte donnée et que l'on attend qu'un évènement préalablement défini ait lieu avec impossibilité de revenir en arrière une fois survenu. Par exemple, dans notre étude, est observé pendant combien de temps les logements devenus disponibles en 2013 restent vides et en attente de locataires. Les courbes obtenues montrent pendant combien de temps un logement "survit" en tant que logement vide disponible à la location, d'où le nom de courbe de survie. Le terme de « courbes d'évaporation » fait lui référence à l'eau dans un verre : avec le temps l'eau s'évapore et ne peut que s'évaporer. Ces courbes sont donc par définition décroissantes puisque d'une étape à l'autre, le nombre de "survivants" ne peut que décroître ou formulé autrement les molécules d'eau s'évapore au fur et à mesure que le temps s'écoule.

### 5.2.2 Méthode de calcul des courbes

#### 5.2.2.1 Les contraintes liées aux données

Si l'information était complète et ne correspondait qu'aux situations exposées dans la sous-partie "cas classiques", une seule courbe serait à calculer, avec au numérateur le nombre de logements encore vides à un instant donné et au dénominateur l'ensemble des logements initialement inclus dans la cohorte.

Pour le calcul des courbes des cas particuliers, deux premières options sont possibles :

- Calculer la durée de la vacance tant que l'on peut garantir que le logement est effectivement vacant (option 1)
- Calculer la durée de la vacance à partir de laquelle on peut garantir que le logement n'est plus vacant (option 2)

Rappelons que la différence résulte des cas pour lesquels la date de sortie de la vacance n'est pas connue précisément mais comprise dans un intervalle.

#### 5.2.2.2 L'approche classique

Une troisième approche (option 3) consiste à censurer les observations pour lesquelles la date de sortie de vacance n'est pas connue, une fois atteinte la durée à partir de laquelle il n'est plus possible de savoir si le logement est encore vacant ou non. La censure consiste à retirer l'observation tant au numérateur qu'au dénominateur. Le principe est le suivant : pendant un laps de temps donné il est possible de suivre une observation mais une fois « perdue sa trace », elle est retirée de l'analyse. L'observation n'est pas exclue dès le départ dans la mesure où elle offre néanmoins une information durant la période où elle a été observée. C'est l'approche habituelle suivie dans l'essentiel des études utilisant une courbe d'évaporation.

### 5.2.2.3 L'approche proposée pour notre étude

Un quatrième et dernier mode de calcul (option 4) est possible dans le cadre de notre étude. Dans les études qui utilisent une courbe de survie, quand une observation est « perdue », il est très rare que l'on puisse récupérer une information par la suite. Dans le cas de notre analyse, le suivi des logements au cours du temps est assuré<sup>23</sup> puisque les millésimes RPLS sont exhaustifs et contiennent donc tous les logements du parc des OLS, mais il n'est pas possible d'attribuer une date précise de sortie de la vacance pour un certain nombre de logements. Néanmoins, une borne minimale (date minimum de sortie de la vacance) et une borne maximale (date maximum de sortie de la vacance) peuvent être déterminées.

Pour ce faire, l'ensemble des observations sont initialement intégrées au numérateur et dénominateur. Pour les cas dits classiques, dès que le logement sort de la vacance, il est retiré du numérateur mais pas du dénominateur. Dans les cas où il y a un intervalle entre une date minimale et maximale de sortie de la vacance, dès qu'il n'est plus possible de garantir que le logement est vacant mais sans pouvoir dire qu'il ne l'est plus (date minimale), alors le logement est retiré du numérateur et du dénominateur (il s'agit ici d'une censure classique). Mais dès qu'il est possible de dire que le logement est clairement sorti de la vacance (date maximale), alors le logement est réintégré au dénominateur ; ce qui revient à ce moment-là à comptabiliser le logement comme un cas classique : il n'est plus au numérateur mais l'est au dénominateur, ce qui a un sens puisque le logement est alors comme un logement classique : on peut garantir que le logement est bien sorti de la vacance.

A l'exception de la méthode utilisant la date de sortie maximale de sortie de la vacance (option 2), les trois autres options sont totalement (option 1 et option 3) ou principalement déterminées par la date minimale de sortie de la vacance (option 4). De ce fait, les options 1, 3 et 4 présentent des profils très rapprochés, raison pour laquelle ne sont gardées que les options 2 et 4, la première constituant la borne haute de la vacance (le logement est considéré comme vacant tant que l'on ne peut pas dire qu'il ne l'est plus), la seconde étant la borne basse de la vacance (le logement est censuré dès qu'il n'est plus possible de dire qu'il est encore vacant).

## 5.3 Application de la méthode : premiers résultats

### 5.3.1 En moyenne, une sortie rapide de la vacance

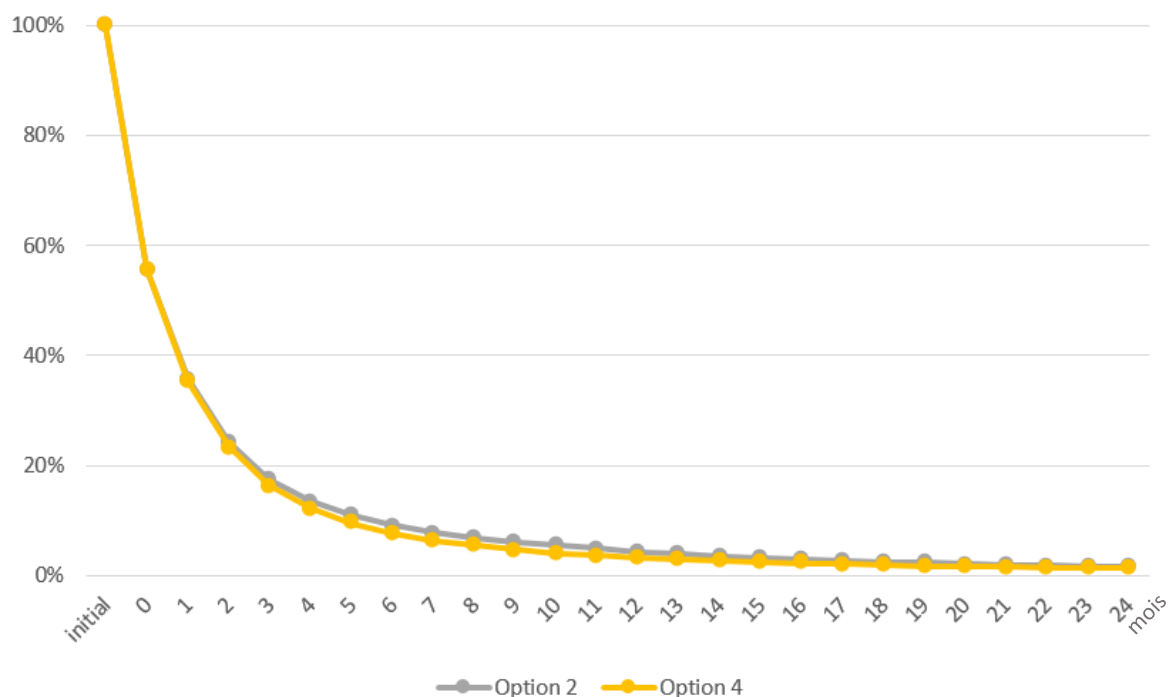
Après avoir présentée la méthode pour suivre un logement et les différentes possibilités de calculer les courbes d'évaporation qui permettent de suivre la sortie de la vacance au cours du temps, il convient maintenant de présenter les résultats obtenus.

Comme expliqué ci-avant, seules les options 4 et 2 sont présentées puisque les options 1 et 3 sont très proches de la 4.

---

<sup>23</sup> Sauf quelques rares cas où les données par exemple de RPLS2016 ne sont pas disponibles pour un logement alors qu'il était encore disponible dans RPLS2015 (typiquement exclusions de doublons qui ne permettent pas de déterminer de façon certaine quelle ligne du RPLS correspond au logement). Dans ce cas, nous serons amenés à faire une censure typique d'une courbe d'évaporation, comme expliqué pour la troisième option.

**Figure 26 : Courbe d'évaporation mois après mois des logements rendus disponibles à la location en 2013 (pourcentages de logements non sortis de la vacance en fonction du temps)**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

**Figure 27 : Détails de la courbe d'évaporation à certains intervalles de temps**

| Pourcentage de logements non sortis de la vacance en fonction du temps | Option 2 - Borne haute | Option 4 - Borne basse |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| À la fin du mois où le logement a été rendu disponible                 | 56%                    | 56%                    |
| Au bout de 3 mois                                                      | 17,5%                  | 16,3%                  |
| Au bout de 6 mois                                                      | 9,1%                   | 7,6%                   |
| Au bout de 12 mois                                                     | 4,3%                   | 3,2%                   |
| Au bout de 18 mois                                                     | 2,5%                   | 1,9%                   |
| Au bout de 24 mois                                                     | 1,6%                   | 1,2%                   |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Première observation, les deux courbes - qui représentent les bornes basse et haute de la courbe de survie - sont très proches : la marge d'erreur est donc faible, ce qui permet d'avoir une vision assez précise du taux de vacance<sup>24</sup>. L'écart maximum de l'ordre d' 1,5 point de pourcentage est observé au bout de 6 mois, soit environ 7 500 logements (au moins 7,6% des logements sont encore vacants et au moins 90,9% (100%-9,1%) ne le sont plus). Bien que non négligeable, cette différence est faible, il est donc possible de considérer les deux courbes comme égales dans un premier temps. Dans la suite de l'analyse, une seule courbe sera calculée qui sera alternativement celle de la borne basse ou borne haute, selon que le sujet porte sur des logements encore vacants ou des logements déjà sortis de la vacance.

<sup>24</sup> Pour les 96% de logements avec des situations dites classiques, les deux courbes donnent exactement le même résultat. Ce sont donc les logements aux caractéristiques décrites dans la partie « Les autres cas : un manque d'information sur la date précise du changement de statut » (4.1.2.2), qui expliquent cet écart.

L'analyse des courbes en elles-mêmes montre que la vitesse d'attribution des logements rendus disponibles pendant l'année 2013 est extrêmement rapide, les courbes tendant vers leur minimum très rapidement. A titre d'exemple, 44% des logements qui avaient été rendus disponibles en 2013 ont été occupés par un nouveau ménage dans le mois où celui-ci était rendu disponible, et plus de 64% au bout d'un mois.

Néanmoins, même si la sortie de la vacance des logements semble rapide, il n'en demeure pas moins qu'environ 17% (entre 16,3% et 17,5%) des logements continuent d'être vacants après plus de 3 mois et seront donc considérés comme « vacants », soit environ 80 000 logements en 2013<sup>25</sup>.

Après 12 mois, le taux de vacance est inférieur à 5% et après 24 mois, inférieur à 2%. Il convient donc de noter que même classés « vacants », certains logements auront été relativement vite loués et d'autres nécessiteront au contraire beaucoup de temps avant de sortir de la vacance.

Ces chiffres sont cohérents avec ceux présentés dans la partie descriptive : les logements sont globalement vite reloués et seule une petite minorité n'est pas encore louée au bout d'un an. Il est par conséquent cohérent que la majeure partie des logements vacants soit composée de logements rendus disponibles durant l'année observée ou celle antérieure.

Partant de là, le flux de logements rendus disponibles peut jouer sur la vacance : si la majorité des logements vacants correspondent à des logements remis à disposition depuis peu, alors si davantage de logements sont rendus disponibles, davantage de logements peuvent tarder à être reloués et donc entreront dans la catégorie des « vacants ».

### 5.3.2 L'augmentation de la vacance de 2013 à 2014 est due à une augmentation du nombre de logements remis à disposition couplée à une sortie plus lente de la vacance

Les flux de logements rendus disponibles pour les 3 années observées dans cette étude sont présentés ci-dessous :

**Figure 28 : Logements rendus disponibles à la location par an**

| Année | Logements rendus disponibles | Ensemble du parc social | Taux de disponibilité | Évolution annuelle |
|-------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| 2013  | 492 800                      | 4 389 400               | 11,2%                 |                    |
| 2014  | 525 900                      | 4 459 500               | 11,8%                 | 6,7%               |
| 2015  | 531 600                      | 4 501 900               | 11,8%                 | 1,1%               |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

On définit le taux de disponibilité comme le rapport entre le nombre de logements rendus disponibles à la location et le nombre total de logements du parc loués ou disponibles à la location. Il est proche du taux de rotation mais diffère en ce qu'il intègre aussi les nouveaux logements mis à disposition pour être loués et exclut les logements rendus par les locataires et que les OLS ne souhaitent pas remettre en location (travaux, vente etc.). C'est donc pour éviter d'utiliser de façon inappropriée le terme de « taux de rotation » que lui sera préféré celui de « taux de disponibilité ».

<sup>25</sup> 79 000 logements d'après la borne basse, 86 000 d'après la borne haute.

Une nette augmentation du nombre de logements rendus disponibles est observée en 2014 par rapport à 2013, puis de nouveau une hausse mais beaucoup moins marquée en 2015. Autrement dit, à une forte croissance du nombre de logements devenus disponibles entre 2013 et 2014 succède une relative stabilisation entre 2014 et 2015. Une partie de l'augmentation de la vacance proviendrait donc de la seule croissance du nombre de logements disponibles.

Une fois constaté un accroissement du nombre de logements disponibles, la question est de savoir si celui-ci modifie la vitesse à laquelle les logements sortent de la vacance.

Les données disponibles s'arrêtent au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Par conséquent, pour pouvoir observer la dynamique de sortie de la vacance au cours du temps, il faut soit se limiter aux logements rendus disponibles en 2013 et 2014, pour lesquels un an d'observation au minimum est disponible ; soit n'observer que les neuf premiers mois de l'année – tant pour 2013 et 2014 que pour 2015 – et auquel cas le recul sera de trois mois au minimum. Le seuil de trois mois d'observation a été choisi de sorte de pouvoir observer la sortie de la vacance mais aussi de voir combien de logements seront finalement classés comme "vacants".

C'est cette deuxième option qui a été utilisée afin de pouvoir mesurer l'impact du nombre de logements à louer sur la sortie de la vacance. Il est à noter que même en se limitant à une partie de l'année, la comparaison ne souffre pas d'effet de saisonnalité, dans la mesure où la même période de l'année est sélectionnée à chaque fois.

Les flux de logements rendus disponibles au cours des neuf premiers mois pour les 3 années observées dans cette analyse sont les suivants<sup>26</sup> :

**Figure 29 : Logements rendus disponibles sur les neuf premiers mois d'une année**

| Année | Logements rendus disponibles | Ensemble du parc social | Taux de disponibilité | Évolution annuelle |
|-------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| 2013  | 357 100                      | 4 367 847               | 8,2%                  |                    |
| 2014  | 381 300                      | 4 437 366               | 8,6%                  | 6,8%               |
| 2015  | 379 900                      | 4 479 234               | 8,5%                  | -0,4%              |

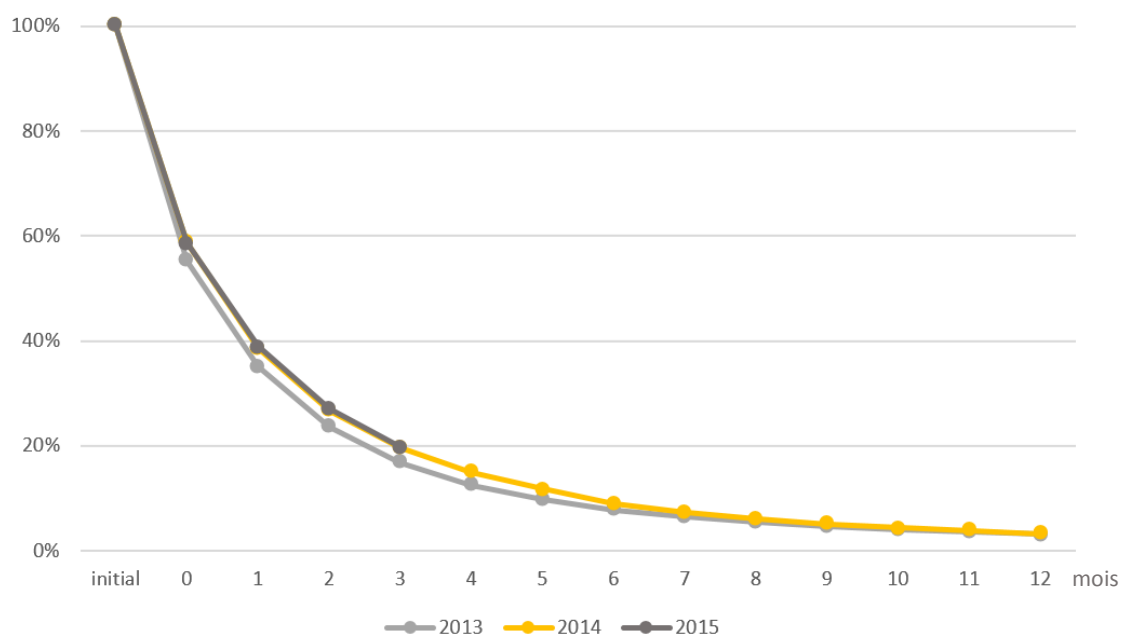
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

À la différence de la figure précédente, un léger tassement des logements nouvellement disponibles est observé sur les neuf premiers mois de l'année entre 2014 et 2015. Cependant, la situation demeure à peu près la même, à savoir une forte hausse entre 2013 et 2014 puis une relative stabilisation entre 2014 et 2015.

<sup>26</sup> Les logements mis pour la première en location dans les 3 derniers mois de l'année ont été exclus, c'est la raison pour laquelle le total du parc social diffère légèrement entre la figure 28 et la figure 29.

La dynamique de sortie de la vacance est présentée ci-dessous :

**Figure 30 : Courbe d'évaporation mois après mois des logements rendus disponibles à la location sur les neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015 (pourcentages de logements non sortis de la vacance en fonction du temps)**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Il faut rappeler qu'il n'est possible d'observer que 3 mois de 2015 puisque nous ne disposons que des données jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, c'est pour cela que la courbe de l'année 2015 s'arrête après 3 mois.

Une seule courbe est présentée par année : il s'agit de la borne basse, mais les résultats sont les mêmes pour la borne haute. Dans la suite du rapport, quand il s'agira de mobiliser les courbes d'évaporation pour montrer des différences entre des années, des variables etc., seule la courbe basse sera présentée dans la mesure où le propos est de montrer un écart et non un chiffre absolu.

En premier lieu, il est possible d'observer que les courbes ont des comportements similaires, ce qui montre que l'année 2013 n'est pas un cas particulier. Néanmoins, il est possible de relever des différences entre les trois années étudiées : la courbe de 2014 et celle de 2015 se confondent presque et sont au-dessus de celle de 2013. Pour identifier de façon plus précise ces écarts, le tableau ci-après détaille les pourcentages observés sur le graphique de la figure 31.

**Figure 31 : Détails de la courbe d'évaporation à certains intervalles**

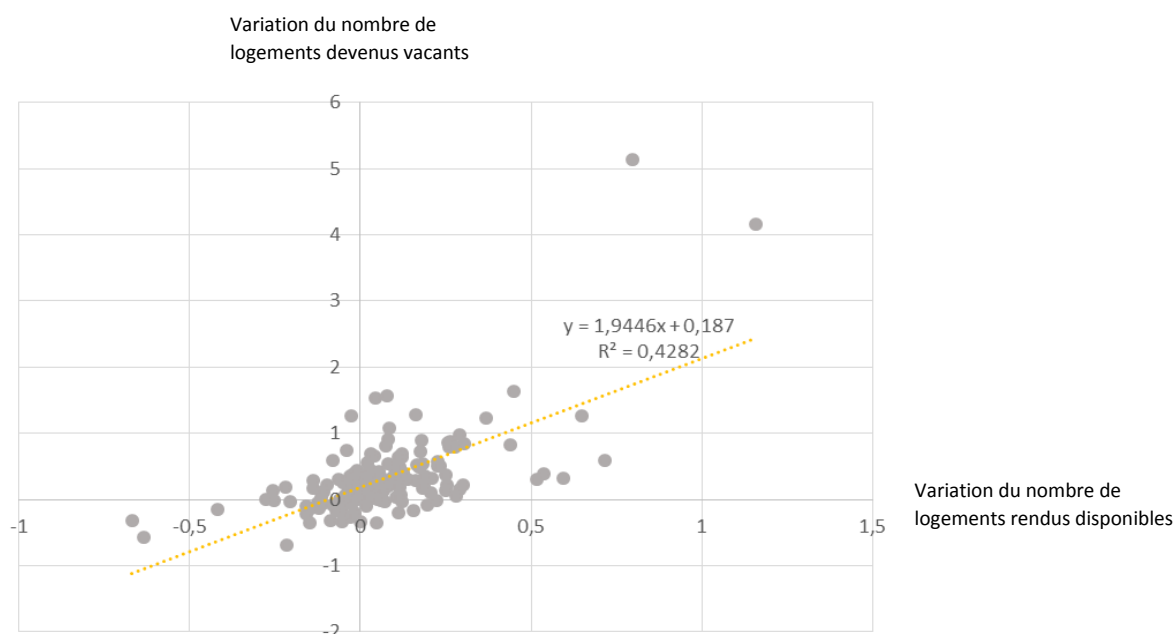
| Pourcentage de logements non sortis de la vacance en fonction du temps | 2013   | 2014   | 2015   |
|------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Logements rendus disponibles                                           | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| 0                                                                      | 55,3%  | 58,7%  | 58,7%  |
| 1                                                                      | 35,1%  | 38,6%  | 38,9%  |
| 2                                                                      | 23,6%  | 26,8%  | 27,0%  |
| 3                                                                      | 16,8%  | 19,7%  | 19,8%  |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Alors que l'écart maximum entre 2014 et 2015 est au plus de 0,3 point, il est au minimum de presque 2,9 points entre 2013 et les deux autres années. Ainsi, les données semblent indiquer que le nombre de logements rendus disponibles influe sur la dynamique de sortie de la vacance en la ralentissant – au moins pendant les premiers mois, ce qui conduit à un plus grand nombre de logements « vacants ». Une explication pourrait être à rechercher dans un surcroît d'activité dans les processus d'attribution généré par un plus grand nombre de logements disponibles. La question de l'accroissement de la concurrence entre les logements vacants entre eux pourrait également être étudiée.

Pour étayer cette hypothèse selon laquelle un plus grand nombre de logements disponibles conduit à une sortie plus lente de la vacance, la variation du nombre de logements disponibles et celle du nombre de logements devenus vacants ont été comparées en prenant comme référence territoriale l'unité urbaine<sup>27</sup>. Ce faisant, ce sont plusieurs centaines de points d'observation qui ont pu être analysés.

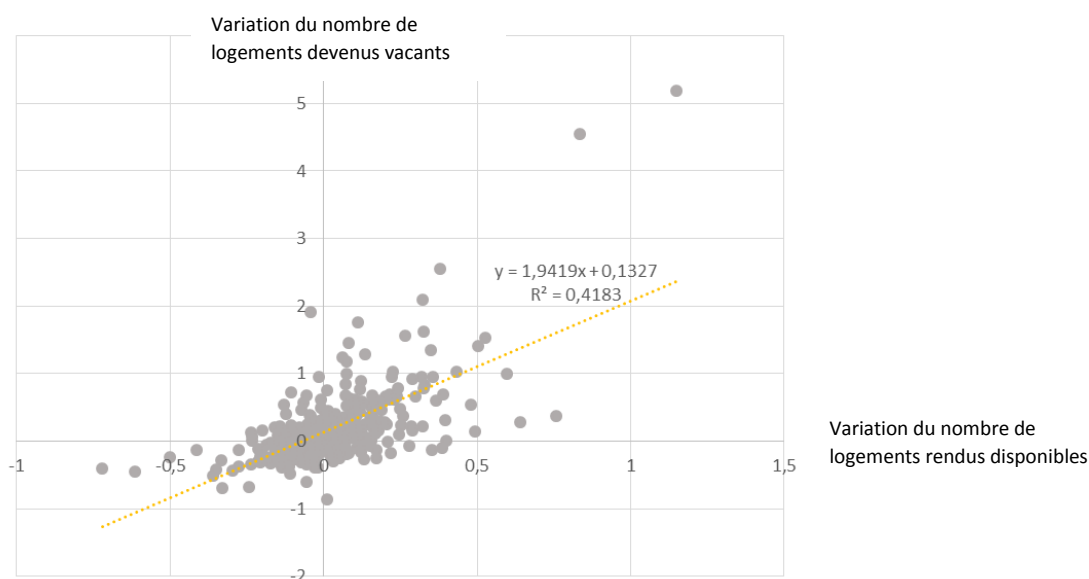
**Figure 32 : Évolution du nombre de logements rendus disponibles et évolution du nombre de logements devenus vacants pour chaque unité urbaine entre 2014 et 2013**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

<sup>27</sup> Source : Insee. L'unité urbaine est une unité géographique qui repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie. Les unités urbaines, datées de 2010, ont été établies en référence à la population connue au recensement de 2007.

**Figure 33 : Évolution du nombre de logements rendus disponibles et évolution du nombre de logements devenus vacants pour chaque unité urbaine pour les neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015<sup>28</sup>**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Chaque point représente une unité urbaine. Il est à préciser que seules les unités urbaines pour lesquelles au moins 500 logements ont été rendus disponibles en 2013 ont été sélectionnées, afin d'avoir des chiffres robustes. Par ailleurs, quelques cas atypiques risquant de biaiser l'analyse ont été exclus<sup>29</sup>.

La courbe de tendance indique que globalement, une augmentation de 1 point du nombre de logements devenus disponible conduit à une augmentation de 2 points du nombre de logements finalement devenus vacants<sup>30</sup>. Dit autrement, le nombre de logements devenus vacants croît (ou décroît) plus vite que le nombre de logements rendus disponibles, ce qui est pleinement conforme avec ce qui a été vu en comparant au niveau agrégé les neuf premiers mois des trois années 2013, 2014 et 2015.

Reste donc à déterminer quelle part de l'augmentation de la vacance observée entre 2013 et 2014 est imputable à la seule croissance de l'offre de logements et quelle est celle qui est due à une sortie moins rapide de la vacance.

Pour ce faire, un cas fictif a été calculé : quel aurait été le nombre de logements vacants si au nombre de logements devenus disponibles pendant les neuf premiers mois de 2014, était appliqué le taux de vacance de 2013.

<sup>28</sup> Les unités urbaines apparaissent ici deux fois, une première pour l'évolution entre 2013 et 2014 puis une deuxième entre 2014 et 2015.

<sup>29</sup> Il s'agit d'unités urbaines dont le nombre de logements vacants avait fortement évolué en pourcentage (à la hausse ou à la baisse) en raison d'un faible nombre de logements vacants et étaient donc peu significatifs.

<sup>30</sup> Il convient de garder à l'esprit qu'avec un R2 proche de 40%, l'analyse est pertinente même si les chiffres de la courbe de tendance doivent être pris avec une certaine prudence.

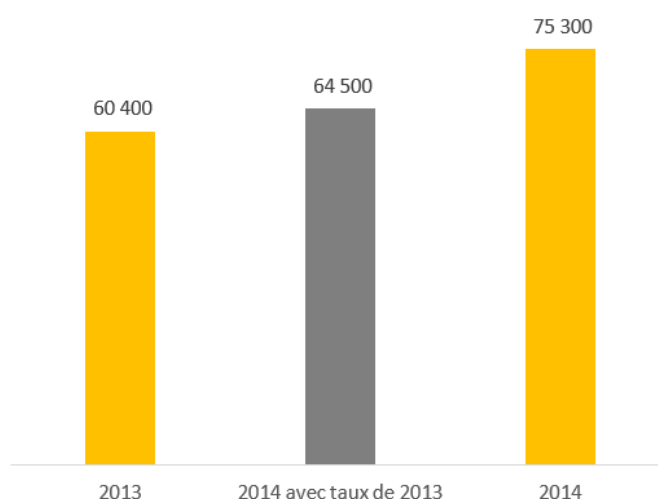
**Figure 34 : Calcul du nombre de logement vacants en prenant le nombre de logements de 2014 et le taux de vacance après 3 mois de 2013 des neuf premiers mois des deux années respectives**

|                                                 | 2013    | 2014 avec taux de 2013 | 2014    |
|-------------------------------------------------|---------|------------------------|---------|
| Nombre initial de logements remis en location   | 359 000 | 383 000 ←              | 383 000 |
| Taux de logements encore vacants après 3 mois   | 16,8% → | 16,8%                  | 19,7%   |
| Nombre de logements encore vacants après 3 mois | 60 400  | 64 500                 | 75 300  |



Source : RPLS 2014, 2015

**Figure 35 : Logements structurellement vacants rendus disponibles l'année de l'observation - Découpage du pas entre 2013 et 2014**



Source : RPLS 2014, 2015

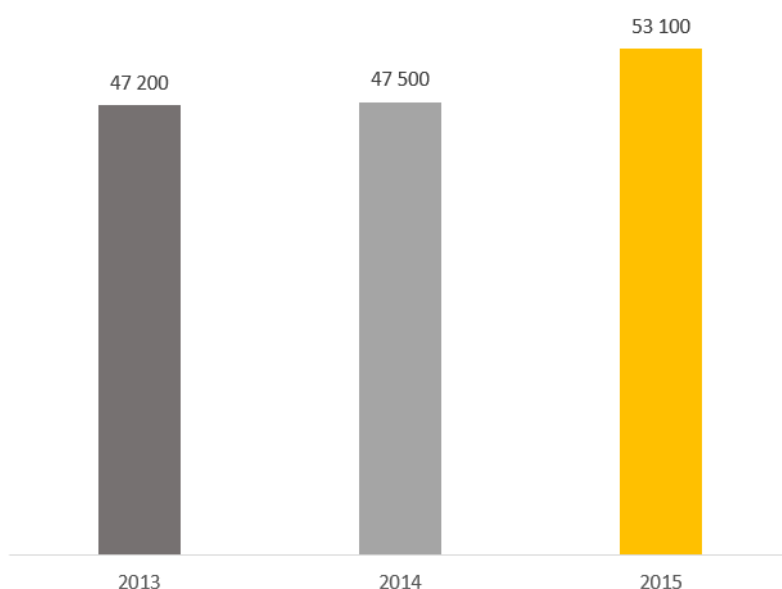
Des quelque 15 000 logements vacants supplémentaires provenant des remises en disponibilité de l'année (et qui correspond à peu près à l'augmentation globale de la vacance constatée entre 2013 et 2014), environ 10 000 (de l'ordre de 70%<sup>31</sup>) proviennent de la dynamique de sortie des logements de la vacance. Ce n'est donc pas tant l'accroissement absolu du nombre de logements devenus disponibles mais bien une plus lente sortie de la vacance qui explique la majeure partie de l'augmentation de la vacance entre 2013 et 2014.

<sup>31</sup> Il convient de préciser que cette méthode permet seulement d'estimer le poids respectif des deux effets (augmentation du nombre de logements, plus lente sortie de la vacance), ne serait-ce que parce si au lieu d'avoir simulé le cas "2014 avec taux de 2013", avait été calculé le cas "2013 avec taux de 2014", alors les chiffres obtenus auraient été les suivants : 4700 (au lieu de 4100) logements dus à l'augmentation du nombre de logements disponibles, et à l'inverse 9800 (au lieu de 10 400) dus à la dynamique de sortie de la vacance. Dans un cas – celui présenté dans ce rapport – 72% de la hausse de la vacance est imputable à une plus lente sortie de la vacance contre 68% dans le second cas présenté ici dans la note de bas de page.

### 5.3.3 L'augmentation de la vacance entre 2014 et 2015 : les remises à disposition de 2014 influent sur le taux de 2015

Cependant, le procédé ne peut pas être de nouveau convoqué pour expliquer la croissance de la vacance entre 2014 et 2015 puisque comme nous l'avons vu le nombre de logements devenus disponibles durant les deux années est similaire ainsi que leur vitesse de sortie de la vacance respective. Ici, c'est bien l'héritage des années antérieures qui explique l'augmentation de la vacance. Des quelque 7 000 logements supplémentaires vacants entre 2014 et 2015, un peu plus de 5 500 sont imputables au bond du nombre de logements disponibles entre 2013 et 2014 : un an après les effets se font encore sentir puisque le nombre de logements vacants rendus disponibles l'année précédente passe d'environ 47 500 pour l'année 2014 (un chiffre similaire à celui de 2013) à plus de 53 000 pour l'année 2015.

**Figure 36 : Nombre de logements vacants une année donnée qui ont été rendus disponibles l'année précédente<sup>32</sup>**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

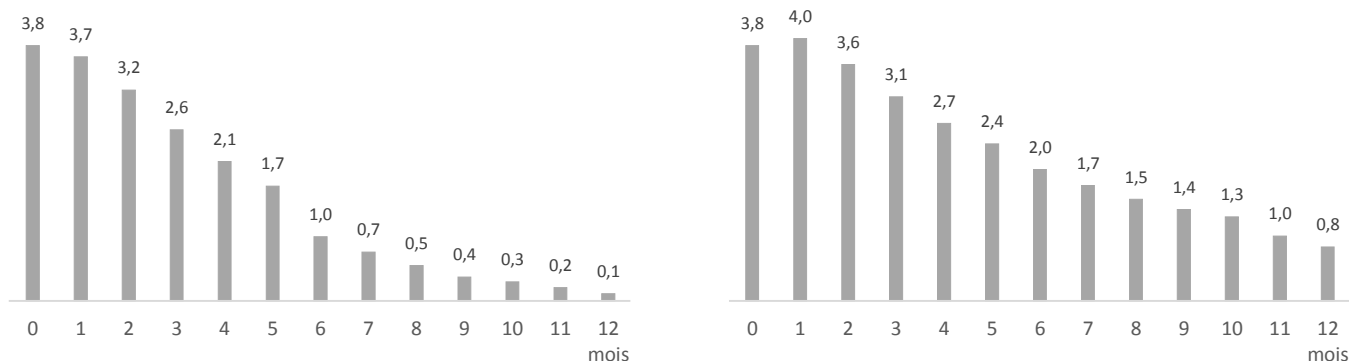
### 5.3.4 Une plus lente sortie initiale de la vacance semble être en partie compensée par un phénomène de rattrapage

La question qui se pose ensuite est de savoir si l'impact sur la vitesse de sortie de la vacance se maintient au cours du temps. Pour y répondre, ont été analysées les seules années 2013 et 2014 pour lesquelles il est possible de suivre les logements pendant 12 mois.

Afin de mieux appréhender l'écart entre les deux années, la figure ci-après présente les écarts entre 2013 et 2014.

<sup>32</sup> Lecture du graphique : Parmi les logements vacants en 2015, 53 100 étaient devenus disponibles l'année précédente, c'est-à-dire en 2014.

**Figure 37 (à droite) : Ecart de taux de vacance mois après mois entre 2013 et 2014 - option 2 - borne haute<sup>33</sup>**  
**Figure 38 (à gauche) : Ecart de taux de vacance mois après mois entre 2013 et 2014 - option 4 - borne basse**



Source : RPLS 2014, 2015

C'est ici que l'approche selon les deux types de courbes d'évaporation (borne basse et borne haute) apporte un réel éclairage, au sens où une différence entre les deux méthodes est notable. Néanmoins, plus les mois passent, plus l'écart entre les deux années baisse. Il demeure cependant de 0,8 point après un an de vacance pour la borne haute<sup>34</sup>. Faute de pouvoir observer durant un laps de temps plus grand, la conclusion est donc que l'impact lié à un plus grand nombre de logements nouvellement disponibles sur la vitesse de sortie de la vacance, diminue avec le temps mais est encore légèrement visible après plus d'un an de vacance.

Une autre mesure possible est celle de la vitesse de sortie mois après mois. L'avantage de cette méthode est de permettre de voir quelle part de la baisse de l'écart entre les deux taux est due à la seule baisse du taux de vacance – passer par exemple de 20% vs 10% à 3 mois (10 points d'écart) à 2% vs 1% à 12 mois (1 point d'écart) conduit à une baisse de 9 points de l'écart mais proportionnellement la différence demeure la même – de ce qui relève d'un véritable phénomène de rattrapage.

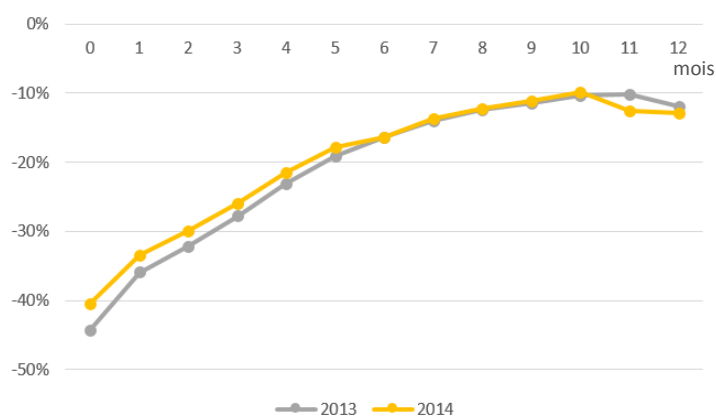
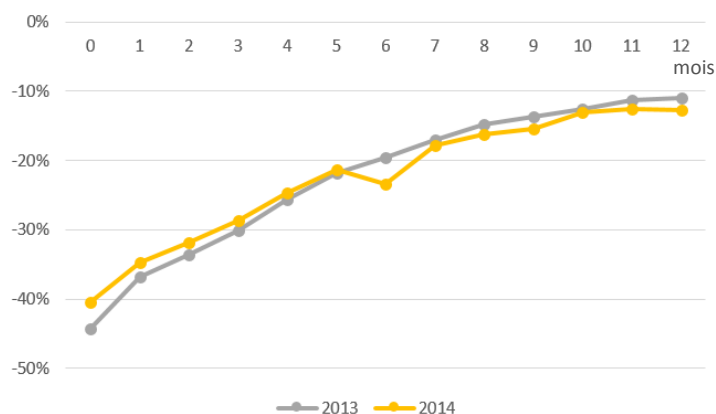
Le taux mensuel de sortie de la vacance est défini comme le nombre de logements qui sortent de la vacance un mois donné divisé par le nombre de logements qui étaient vacants au début du mois. On peut parler aussi de taux mensuel de décroissance.

<sup>33</sup> Lecture des graphiques : Le taux de vacance après 1 mois des logements remis à disposition en 2014 était supérieur de 3,7 points au taux de vacance après 1 mois des logements remis à disposition en 2013 si on calcule le taux de vacance avec la méthode de l'option 4 – dite borne basse. Cette différence de taux atteint 4 points si le taux de vacance est calculé avec la méthode de l'option 2 – dite borne haute.

<sup>34</sup> Il convient de préciser que ce n'est pas parce qu'il s'agit de la borne haute que le différentiel est plus élevé. En effet, on compare bien d'un côté la borne basse de 2013 avec celle de 2014 et d'un autre côté la borne haute 2013 avec celle de 2014. Le plus grand écart provient de la façon même dont sont construites les courbes : dans un cas les cas atypiques (voir la première partie du chapitre détaillant les différents cas possibles) sont vite exclus, dans l'autre ils restent plus de temps. Si davantage de logements sont rendus disponibles, il est très fortement probable que davantage de « cas atypiques » seront aussi présents et seront conservés dans la cohorte des logements vacants avant de sortir, augmentant d'autant le taux de vacance.

**Figure 39 (à gauche) : Taux de décroissance mensuelle de la vacance - option 4 - borne basse**

**Figure 40 (à droite) : Taux de décroissance mensuelle de la vacance - option 2 - borne haute<sup>35</sup>**



Source : RPLS 2014, 2015

L'intérêt de tels graphiques est de mesurer la sortie relative de la vacance d'un mois sur l'autre, ce qui permet de comparer les mois entre eux sans que le nombre absolu de logements ne biaise l'analyse. Avant de regarder plus avant les différences entre 2013 et 2014, il convient de noter que la tendance générale est à une baisse du taux de sortie mois après mois, quel que soit l'année ou le graphe considéré. Autrement dit, plus le temps passe, plus la probabilité qu'un logement sorte de la vacance le mois suivant baisse.

D'après la méthode qui s'attache à suivre les logements pour lesquels il y a une certitude qu'ils sont encore vacants au moment de l'observation (graphique de gauche), un phénomène de rattrapage peut être observé : pendant les premiers mois le taux de sortie de la vacance est plus marqué parmi les logements devenus disponibles en 2013 qu'en 2014, puis entre le 5<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> mois la tendance s'inverse<sup>36</sup>, les sorties de la vacance sont alors plus prononcées pour 2014. Formulé autrement, à partir du 6<sup>ème</sup> ou du 7<sup>ème</sup> mois, les logements encore disponibles sortent de la vacance plus rapidement pour les logements rendus disponibles en 2014 que parmi ceux rendus disponibles en 2013, alors que la situation qui prévalait pendant les premiers mois était le contraire. Il s'agit donc d'un effet de rattrapage. Si l'on se place selon la perspective la plus pessimiste de la vacance – la borne haute – (graphique de droite), alors le phénomène de rattrapage n'est pas aussi évident à identifier.

<sup>35</sup> Lecture des graphiques : parmi les logements rendus disponibles en 2013, 30% des logements encore vides après 2 mois sont sortis de la vacance pendant le 3<sup>ème</sup> mois.

<sup>36</sup> La valeur atypique observée au 6<sup>ème</sup> mois en 2014 est due à un nombre plus important de logements rendus disponibles en juillet 2014 par rapport aux autres mois de cette année-là. Il en découle un nombre plus importants de logements exclus de la courbe pour cause de censure (l'information dans RPLS 2016 correspondant par exemple aux cas atypiques présentés auparavant et conduit donc à une censure, or pour les logements rendus disponibles en juillet 2014, il est possible de les suivre jusqu'en décembre 2014, soit 5 mois, la sortie a donc lieu au plus tôt au bout du 6<sup>ème</sup> mois). Il est à noter que pour chaque mois on a une partie des exclusions qui sont due aux censures mais le fait que le nombre de logements rendus disponibles en juillet 2014 soit élevé conduit à un plus grand nombre de censures pour ce mois, soit 6 mois après, d'où le caractère incohérent du point observé. Cette situation n'est pas observée dans le second graphique puisque les censures ne sont pas appliquées : on ne retire le logement que lorsque l'on est certain de sa sortie de la vacance : le pic sera donc observable non pas 6 mois mais 18 mois après.

On constate bien une sortie plus importante pour 2013 pendant les 6 premiers mois, puis un alignement des taux de sortie et enfin un début de rattrapage à partir du 11<sup>e</sup> mois. Cette situation n'est pas si illogique étant donné que l'approche pessimiste est naturellement décalée dans le temps par rapport à l'approche optimiste.

Il est donc possible de conclure à un phénomène de rattrapage mais sans pour autant pouvoir dire qu'au bout de 12 mois les effets d'une plus lente sortie de la vacance durant les premiers mois aient été complètement compensés par une plus forte dynamique de sortie par la suite.

En conclusion, un plus grand nombre de logements rendus disponibles conduit à une plus grande vacance, non pas tant par l'accroissement mécanique du nombre de logements mais bien par une sortie plus lente de la vacance provoquée par cette augmentation du nombre de logements disponibles.

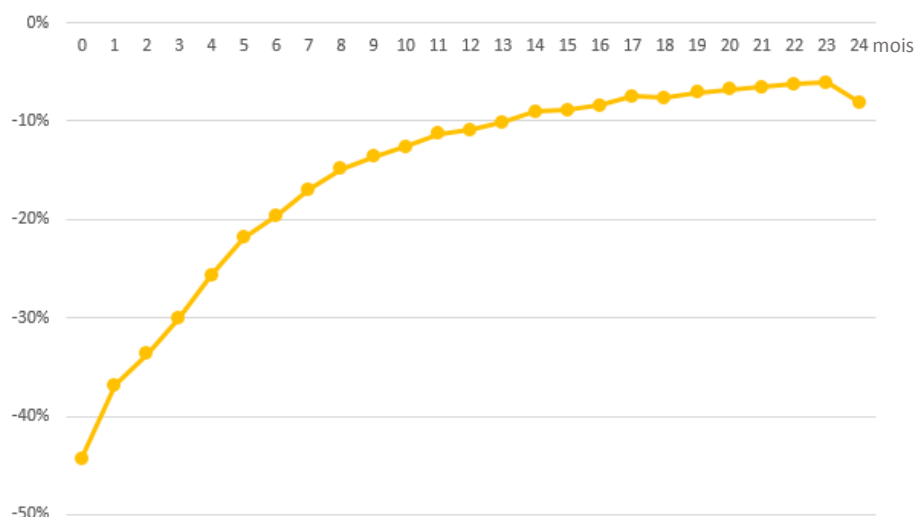
### 5.3.5 La vacance longue

#### 5.3.5.1 12 mois, le seuil de la vacance longue

La vacance structurelle est donc dépendante des dynamiques de disponibilité des logements. Il peut aussi être intéressant de se concentrer sur les logements qui resteront vacants longtemps et sont moins sujets à voir leur taux de vacance varier en fonction des dynamiques de remises à disposition de logements.

Il est possible de suivre sur plus de 24 mois les logements rendus disponibles durant l'année 2013. Le graphique ci-dessous présente les taux de sortie non plus sur 12 mois mais sur 24 mois.

**Figure 41 : Taux mensuel de décroissance de la vacance des logements rendus disponibles en 2013<sup>37</sup>**



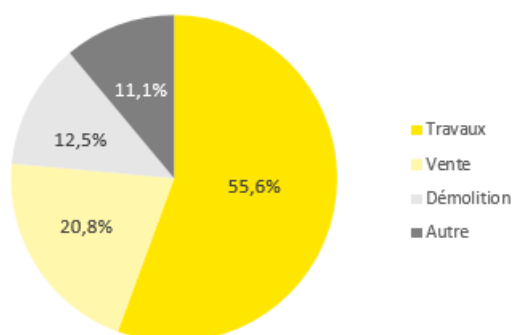
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

<sup>37</sup> La méthode utilisée pour calculer la courbe d'évaporation et donc le taux mensuel de sortie est l'option 4, à savoir l'option dite de la borne basse.

La baisse tendancielle observée auparavant sur les 12 premiers mois se confirme. Passé un 1 an, le taux de sortie, que l'on peut interpréter comme la probabilité de sortie de la vacance des logements encore vacants un mois donné, devient inférieur à 10%. Autrement dit, au minimum, 9 logements vides sur 10 un mois donné le seront encore le mois suivant. Si l'on regarde sur une année entière, le chiffre est tout aussi préoccupant : un logement vide après un an a une chance sur trois de l'être encore l'année suivante (alors qu'il convient de se rappeler que parmi l'ensemble des logements rendus disponibles 2013, seuls environ 3% à 4%<sup>38</sup> étaient encore vacants après un an). Par ailleurs, la baisse quasi constante du taux de sortie montre qu'il est de plus en plus difficile de louer les logements encore vides. Le seuil de 12 mois peut donc être considéré comme le moment à partir duquel un logement entre en « vacance longue ».

Enfin, il faut noter qu'environ 10% des logements vides pendant au moins 12 mois sortent de la vacance pour des raisons autres que la location (contre moins de 1% pour les autres logements remis à disposition), principalement pour des raisons de travaux.

**Figure 42 : Répartition des logements vacants pendant plus de 12 mois sortis de la vacance pour des raisons autres que la location**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Par rapport à l'ensemble des logements vacants dont beaucoup auront finalement été loués dans la première année de remise à disposition, les logements vides après un an se caractérisent par leur faible probabilité à être loués. Il convient donc de voir quels sont les logements dits de "vacance longue".

#### 5.3.5.2 Description des logements en vacance longue

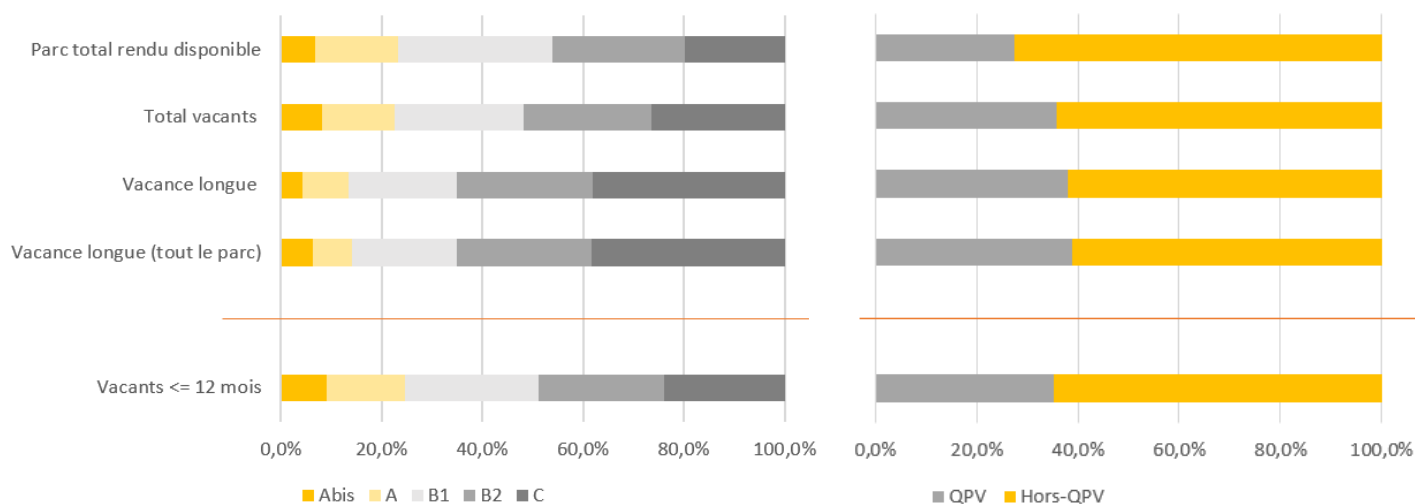
Les logements en vacance longue représentent en 2015 environ 0,9% du parc total (environ un peu plus de 40 000 logements) et 28% des logements vacants depuis plus de 3 mois.

Les caractéristiques des logements en "vacance longue" peuvent être résumées ainsi : les traits spécifiques des logements en vacance structurelle sont amplifiés quand ne sont observés que les logements en vacance longue.

<sup>38</sup> Selon que l'on prenne la borne basse ou la borne haute.

**Figure 43 (à gauche) : Répartition des logements par zone de tension<sup>39</sup>**

**Figure 44 (à droite) : Répartition des logements selon que le logement soit situé en QPV ou hors d'un QPV**

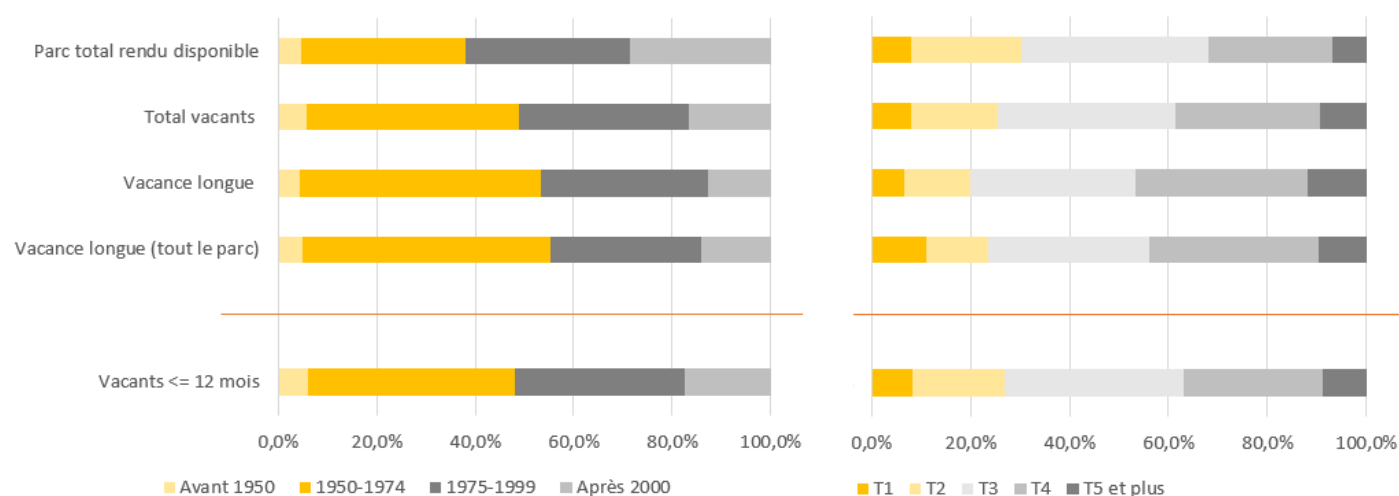


Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Les logements en zones C déjà sur-représentés parmi les logements vacants le sont encore davantage parmi ceux classés en « vacance longue ». Il en va de même pour les logements situés dans les QPV.

**Figure 45 (à gauche): Répartition des logements par âge du logement**

**Figure 46 (à droite): Répartition des logements par nombre de pièces du logement**



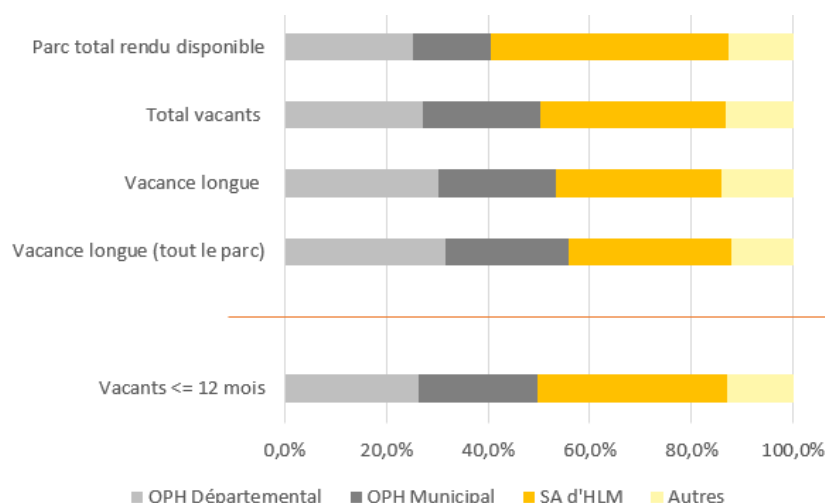
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

La même chose s'observe pour l'âge des logements : ceux construits entre 1950 et 1974 et qui connaissent un plus fort taux de vacance sont sur-représentés parmi les logements en « vacance longue ».

<sup>39</sup> Les 3 premières lignes de chaque graphique correspondent aux logements rendus disponibles en 2013, la 4<sup>e</sup> correspond à l'ensemble des logements en vacance longue dans le parc des OLS. La 5<sup>e</sup> ligne renvoie aux logements rendus disponibles en 2013, vacants mais sans être en vacance longue.

Concernant le nombre de pièces des logements, les T4 et « T5 et plus » sont les logements davantage concernés par la vacance longue. Le point particulier est le cas spécifique des T1 : même s'ils connaissent un taux de vacance supérieur à la moyenne, ils sont sous-représentés parmi les logements en vacance longue remis à disposition en 2013 mais ne le sont pas si est pris l'ensemble des logements vacants depuis plus de 12 mois. C'est le seul cas où un écart net s'observe entre l'ensemble des logements vacants depuis plus de 12 mois et ceux qui ont été rendus disponibles pendant la seule année 2013.

**Figure 47 : Répartition des logements par type d'OLS propriétaire du logement**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

L'analyse de la répartition par catégorie d'OLS montre un phénomène notable : les logements des OPH municipaux sont sur-représentés parmi les logements vacants mais le phénomène ne s'accroît pas lorsque n'est prise en compte que la vacance longue. Cette accentuation est en revanche observée pour les OPH départementaux.

En conclusion de cette sous-partie, les logements avec les taux de vacance les plus élevés sont encore davantage sur-représentés lorsque l'on ne regarde que les logements en vacance longue. La répartition des logements en vacance longue est similaire que l'on ne prenne que les logements remis en location en 2013 ou bien l'intégralité des logements en vacance longue ; la seule exception étant celle de la répartition par typologie où les T1 sont beaucoup plus présents dans l'ensemble du parc que dans les seuls logements remis à disposition en 2013.

Ces observations confortent l'analyse de la vacance à partir du seuil des 3 mois dans la mesure où la vacance longue accentue les caractéristiques des logements vacants : il n'y a pas deux sortes de vacance qui nécessiteraient deux analyses différenciées. Par ailleurs, l'enjeu d'une relocation rapide des logements pour les OLS conduit à privilégier cette approche afin de comprendre les motifs de la vacance. Enfin, d'un point de vue purement statistique, le faible nombre de logements en vacance longue limite la possibilité d'analyses poussées.

Dans ce chapitre, ont été présentées la méthode des courbes d'évaporation et la façon dont elles ont été calculées. Par ailleurs, une série de résultats a été mise en évidence mais toujours de façon agrégée en prenant l'ensemble des logements et sans les ventiler. C'est le sujet du chapitre qui vient et qui tout en mobilisant les mêmes méthodes s'attache à expliquer les différences entre catégories de logements.

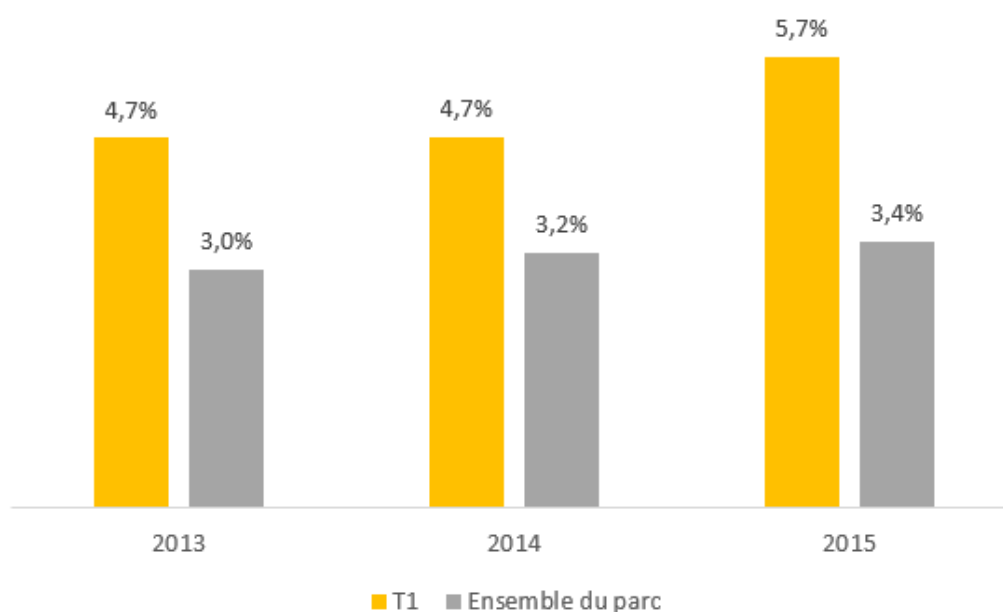
## 6. Les différences de taux de vacance à l'aune des remises à disposition de logements et des vitesses de sortie de la vacance

Le présent chapitre a pour objet de montrer les traits saillants qu'offre l'analyse de la disponibilité et de la sortie de la vacance des logements. Elle s'attache à montrer que le nombre de logements disponibles qui explique le fort taux de vacance des T1 (6.1), alors que ce faible taux a permis à l'Île-de-France de présenter des chiffres de vacance faibles qui pourtant cachent une certaine lenteur dans la sortie de la vacance (6.2). Les QPV connaissent aussi des taux de disponibilité faibles mais leurs forts taux de logements devenus vacants expliquent une vacance globale supérieure à la moyenne (6.3). Les filières de financement principal des logements et le type d'OLS sont ensuite analysés (6.4). Enfin une dernière partie se concentre sur les logements nouvellement entrés dans le parc des OLS (6.5).

### 6.1 Une forte rotation des T1 et une sortie relativement lente de la vacance des grands logements

Il convient de rappeler dans un premier temps les taux de vacance observés pour les T1 par rapport à l'ensemble du parc en y ajoutant l'évolution sur les trois dernières années :

**Figure 48 : Taux de vacance structurelle en flux des T1 par rapport à l'ensemble des logements**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

L'écart entre les T1 et le reste du parc s'observe pour 2013 et 2014 et s'amplifie en 2015. Il convient donc d'une part d'expliquer le différentiel structurel de vacance entre les T1 et le reste du parc et d'autre part de comprendre la forte augmentation du taux entre 2014 et 2015 pour les T1.

La première étape porte sur l'analyse du taux de disponibilité des logements selon leur typologie.

**Figure 49 : Taux de disponibilité des logements selon leur typologie par an**

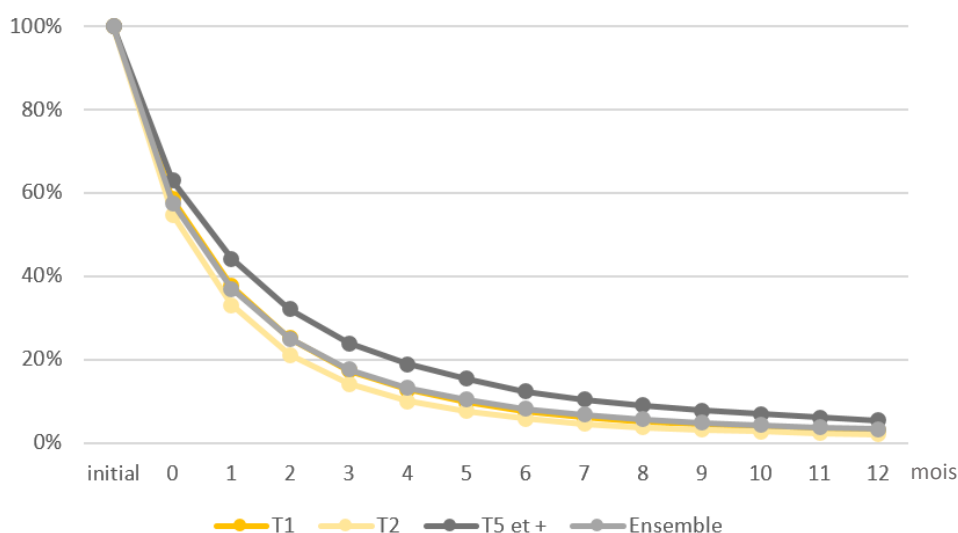
| Année | T1    | T2    | T3    | T4    | T5 et + | Ensemble |
|-------|-------|-------|-------|-------|---------|----------|
| 2013  | 17,0% | 13,0% | 11,5% | 9,6%  | 8,7%    | 11,3%    |
| 2014  | 17,9% | 13,6% | 12,0% | 10,1% | 9,2%    | 11,8%    |
| 2015  | 18,6% | 13,6% | 12,1% | 10,1% | 9,1%    | 11,8%    |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Un premier point important, plus un logement est petit, plus il a de chance d'être rendu pour être de nouveau loué<sup>40</sup>. Par ailleurs, à la différence des autres typologies de logements qui connaissent un taux de disponibilité relativement stable entre 2014 et 2015, les T1 connaissent une forte croissance de ce taux entre 2014 et 2015.

Pour calculer les courbes d'évaporation, les années 2013 et 2014 ont été cumulées. L'idée est la suivante : au lieu de suivre les logements rendus disponibles une année donnée, c'est une cohorte sur deux ans cumulés qui est suivie. L'intérêt d'une telle démarche est d'offrir une vision synthétique qui n'est pas propre à une année donnée. Bien-entendu, cette méthode ne sera utilisée que lorsqu'aucun changement majeur dans les écarts entre différentes catégories n'est observé entre 2013 et 2014. C'est le cas pour la typologie des logements : les deux années sont différentes de façon agrégée – comme il a été montré au chapitre précédent – mais les écarts dans les courbes entre les différentes typologies eux restent proches.

**Figure 50 : Courbes d'évaporation mois après mois selon la typologie du logement pour les logements rendus disponibles en 2013 et 2014**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

(NB : la courbe des T1 se confond quasiment avec la courbe générale)

<sup>40</sup> Les écarts constatés ne s'expliquent pas par une plus grande acquisition de logements de petite taille par les OLS.

Parmi les logements rendus disponibles, on observe une sortie rapide des T2, une dynamique de sortie des T1 égale à celle de la moyenne de l'ensemble des logements et enfin une vitesse de sortie plus lente pour les grands logements (afin de faciliter la lecture des courbes d'évaporation, les T3 et T4 n'ont pas été indiqués : les T3 ont un comportement proche de la moyenne et les T4 à mi-chemin entre la moyenne et les « T5 et + »). Ces tendances demeurent en 2015 avec une courbe proche pour les neuf premiers mois de cette année avec les neuf premiers mois de 2013 et 2014.

A partir du tableau des taux de disponibilité et des courbes de vacance, il est donc possible d'arriver à un certain nombre de conclusions :

- 1/ le taux élevé de vacance des T1 est dû au nombre de logements rendus disponibles.
- 2/ bien que le taux de disponibilité soit plus élevé pour les T2 que pour l'ensemble des logements, leur attribution rapide leur permet de connaître un taux de vacance faible.
- 3/ les grands logements présentent un taux de disponibilité inférieur à la moyenne, mais leur plus lente attribution conduit à ce qu'ils aient un taux de vacance supérieur à celui des T2. Le cas symétrique aux T5 est donc celui des T2 ; il est d'ailleurs à noter qu'après 3 mois, l'écart de taux de vacance est de presque 10 points.

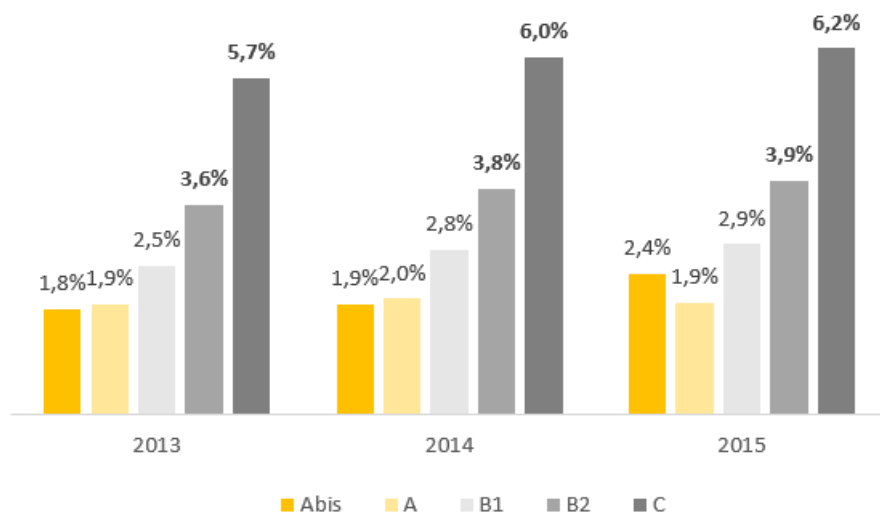
La hausse du taux de vacance des T1 entre 2014 et 2015 s'explique aussi par l'augmentation de 0,7 point de leur taux de disponibilité entre 2014 et 2015 alors que les autres logements voient leur taux rester relativement stable. Cette hausse spécifique aux seuls T1 conduit à un ralentissement de la sortie de la vacance comparativement aux autres logements, à l'instar de ce qui avait été montré dans le chapitre précédent entre nombre de logements rendus disponibles et vitesse de sortie de la vacance : en prenant les neuf premiers mois, l'écart en 2013 entre le taux de T1 devenus vacants et celui de l'ensemble du parc est de -0,7 point, il demeure à peu près stable en 2014 à -0,8 point mais passe à 0,4 point en 2015, soit plus d'un point de variation. Les T1 qui sortaient un peu plus rapidement de la vacance que le reste du parc en 2013 et 2014 ont été un peu plus lents à le faire en 2015.

En conclusion, l'analyse des taux de disponibilité des logements et des courbes d'évaporation montre que contrairement à ce que pouvait laisser penser la partie descriptive, ce sont bien les grands logements (T4 et surtout les « T5 et + ») qui connaissent des difficultés à être attribués dans un délai rapide et non les T1. Ces derniers ne présentent pas de difficulté particulière à être loués – bien que comparés aux T2 la question peut éventuellement être posée – mais leur fort taux de rotation les conduit en quelque sorte "collectivement" à apparaître comme une catégorie marquée par la vacance.

## 6.2 L'Ile-de-France : un taux de vacance faible qui cache néanmoins des difficultés

En premier lieu, sont rappelés les taux de vacance par zone de tension présentés dans la partie descriptive.

**Figure 51 : Taux de vacance en flux par zone de tension**



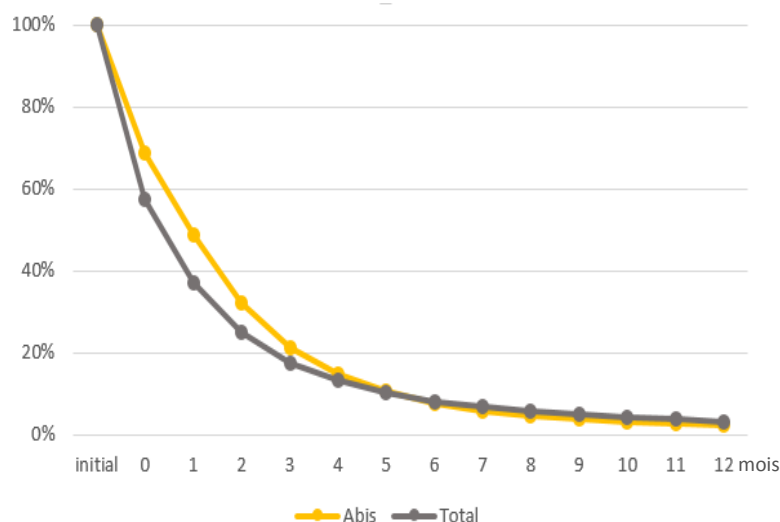
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

La question est de savoir si la méthode des courbes d'évaporation et des taux de disponibilité permet d'expliquer la situation particulière de la zone A bis.

**Figure 52 (à gauche) : Courbes d'évaporation mois après mois pour la zone Abis vs l'ensemble des zones en 2013 et 2014**

**Figure 53 (en haut à droite) : Taux de disponibilité par zone de tension et par année**

**Figure 54 (en bas à droite) : Taux de vacance à 3, 6 et 12 mois selon la zone de tension**



|       | 2013  | 2014  | 2015  |
|-------|-------|-------|-------|
| Abis  | 6,2%  | 6,7%  | 7,0%  |
| A     | 8,9%  | 9,1%  | 9,4%  |
| B1    | 11,9% | 12,9% | 13,0% |
| B2    | 13,3% | 13,7% | 13,7% |
| C     | 14,2% | 14,7% | 14,4% |
| Total | 11,3% | 11,8% | 11,8% |

| Zone de tension locative | Taux de vacance à 3 mois | Taux de vacance à 6 mois | Taux de vacance à 12 mois |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| A bis                    | 21,2%                    | 7,6%                     | 2,2%                      |
| A                        | 15,6%                    | 5,9%                     | 1,7%                      |
| B1                       | 14,7%                    | 6,3%                     | 2,3%                      |
| B2                       | 17,2%                    | 8,3%                     | 3,4%                      |
| C                        | 23,5%                    | 12,9%                    | 6,3%                      |
| Total                    | 17,6%                    | 8,1%                     | 3,3%                      |

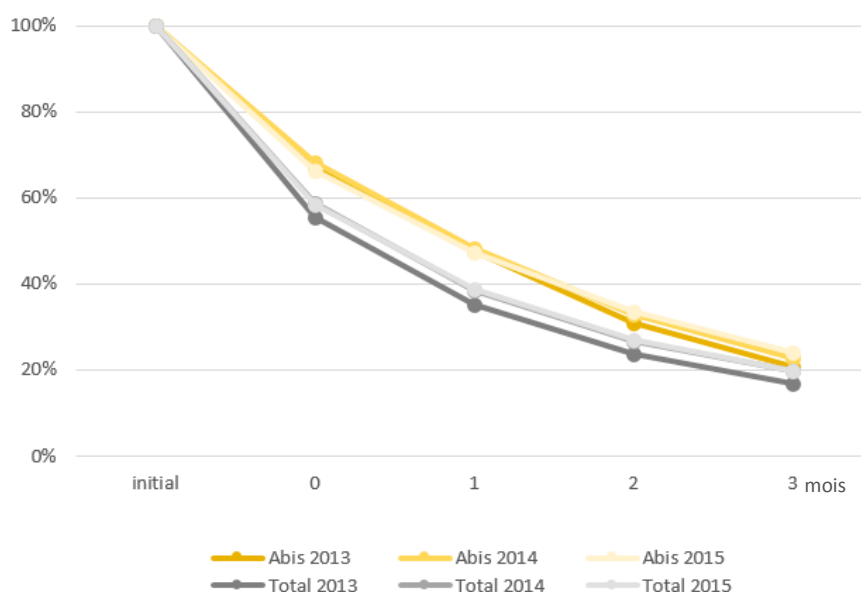
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Dans les premiers mois, les logements rendus disponibles tardent davantage dans la zone Abis que dans les autres zones de tension à sortir de la vacance. Après 3 mois de remise à disposition du logement, l'écart est de 3,5 points entre la zone A bis et l'ensemble du parc ; seule la zone C présente un taux de vacance supérieur comme le montre la figure 54. Cette situation disparaît après 6 mois mais malgré tout après 12 mois, le taux de vacance de la zone Abis demeure supérieur à celui de la zone A.

Le faible taux de vacance de la zone Abis est donc dû à un faible taux de disponibilité comme le montre la figure 53 (illustrant la faible mobilité observée dans cette zone), faible taux qui fait apparaître la zone Abis en 2013 et 2014 avec un taux de vacance plus faible que toutes les autres zones en compensant la plus lente sortie de la vacance dans les premiers mois de la remise à disposition du logement. Ce n'est plus le cas en 2015 où le taux de disponibilité, faible mais néanmoins en hausse, ne suffit plus à contrebalancer la sortie plus lente de la vacance des logements de cette zone.

Il a déjà été montré précédemment qu'une hausse du nombre de logements rendus disponibles conduit à une sortie plus lente de la vacance des logements. Il se pourrait donc que l'augmentation de la disponibilité en Ile-de-France explique ce décalage. Or l'étude des courbes d'évaporation sur les trois années disponibles – en se limitant aux neuf premiers mois puisque l'année 2015 est intégrée – montre que tel n'est pas le cas.

**Figure 55 : Courbes d'évaporation pour la zone Abis vs l'ensemble des zones pour les neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Quel que soit l'année considérée, il existe un écart entre la zone Abis et les autres zones. La hausse du taux de disponibilité ne peut donc pas non être convoquée pour expliquer ce décalage. La plus lente sortie observée en zone Abis ne serait donc *a priori* pas conjoncturelle puisqu'elle est observée sur les trois exercices qui composent notre étude.

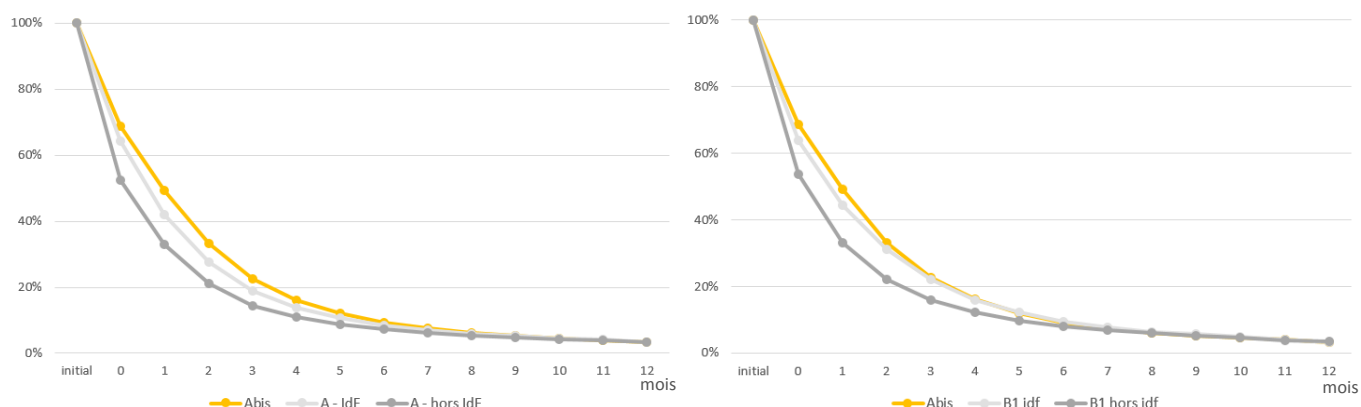
Il convient par ailleurs de noter qu'après 6 mois le taux de logements encore vacants devient inférieur à la moyenne nationale, ce qui conduit à penser que la plus lente sortie de la vacance ne provient pas d'une inadéquation de l'offre de logements à la demande – si tel était le cas alors le taux de vacance aurait tendance à rester supérieur à la moyenne nationale – mais plutôt de processus d'attribution plus lents que dans le reste du territoire.

La zone Abis n'existe qu'en Ile-de-France, la plus faible vitesse observée doit donc sans doute s'observer dans le reste de l'Ile-de-France. Pour ce faire, la dynamique des logements de la zone A et B1 en Ile-de-France par rapport à ceux situés en zone A et B1 mais dans d'autres régions de France<sup>41</sup> a donc été analysée.

<sup>41</sup> La partie de la zone B2 située en Ile-de-France, assez restreinte, n'a pas connu assez de mouvements pour procéder à des comparaisons fiables avec le reste de la France

**Figure 56 (à gauche): Courbes d'évaporation de la zone A située en Ile-de-France, de la zone A du reste de la France et la zone Abis – années 2013 et 2014**

**Figure 57 (à droite): Courbes d'évaporation de la zone B1 située en Ile-de-France, de la zone B1 du reste de la France et la zone Abis – années 2013 et 2014**

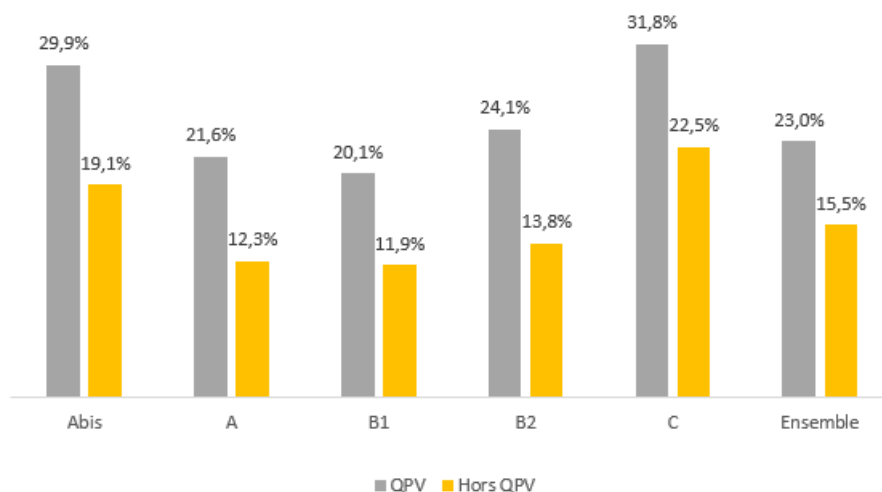


Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Les courbes d'évaporation des zones A et B1 de l'Ile-de-France ont un comportement plus proche de celui de la zone Abis que des zones A et B1 hors de cette région. Ce qui est observé dans la zone Abis n'est donc pas spécifique à cette zone mais bien à l'Ile-de-France alors que la demande est particulièrement importante dans cette région.

Même si les QPV sont très présents en Ile-de-France, ils n'expliquent pas les différences entre cette région et le reste de la France, comme le montre la figure 58 qui ventile l'analyse entre logements en QPV et hors QPV.

**Figure 58 : Taux de vacance à 3 mois par zone de tension et selon que le logement soit situé en QPV ou pas**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

On observe donc une sortie de la vacance plus lente en Ile-de-France que dans le reste de la France pendant les premiers mois où le logement redevient disponible, sans que cela ne puisse s'expliquer par la structure du parc ou la plus grande proportion de logements en QPV. Seul un taux de disponibilité plus faible – en raison d'une plus faible rotation – permet à cette région d'apparaître avec un taux de vacance inférieure à la moyenne nationale.

### 6.3 Les Quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV)

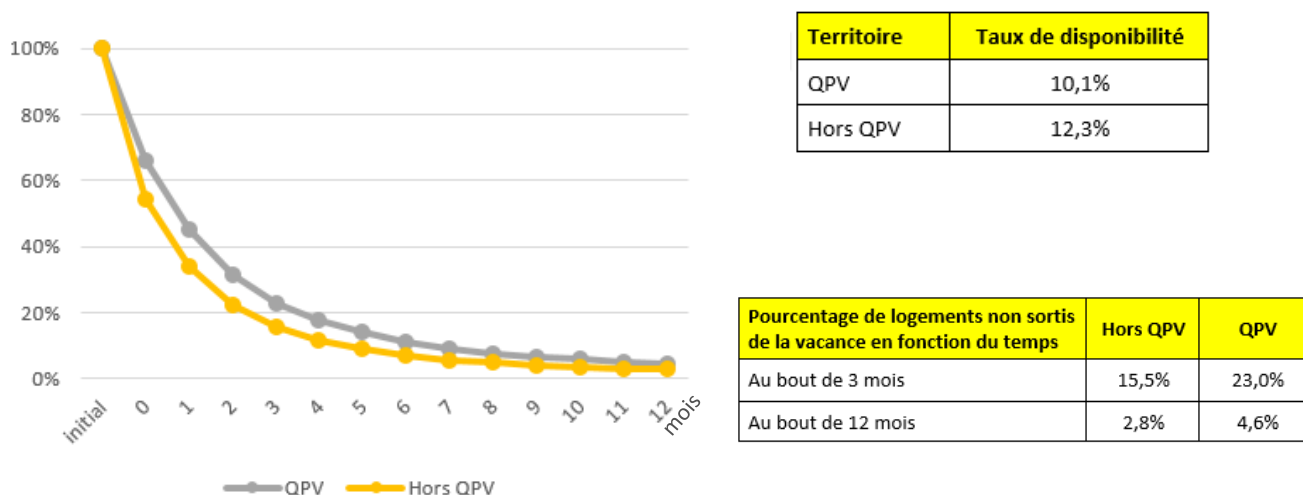
Les QPV ont été définis au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et donc à proprement parlé il n'est pas possible de faire des analyses sur les QPV avant cette date-là. Néanmoins les conditions qui ont présidé à leur création existaient déjà auparavant. Il est donc pertinent d'étudier la vacance dans les logements situés dans ces quartiers et ce y compris avant la création formelle des QPV en tant que tels. Par abus de langage mais afin de faciliter la lecture du présent rapport, on parlera donc de logement en QPV y compris pour les années 2013 et 2014 en considérant comme tel tout logement en QPV depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

#### 6.3.1 Une sortie de la vacance plus difficile pour les logements dans les QPV.

**Figure 59 (à gauche) : Courbes d'évaporation des logements en QPV et hors QPV pour les années 2013 et 2014**

**Figure 60 (en haut à droite) : Taux de disponibilité moyen pour les années 2013 et 2014**

**Figure 61 (en bas à droite) : Détails de la courbe d'évaporation à certains intervalles de temps**



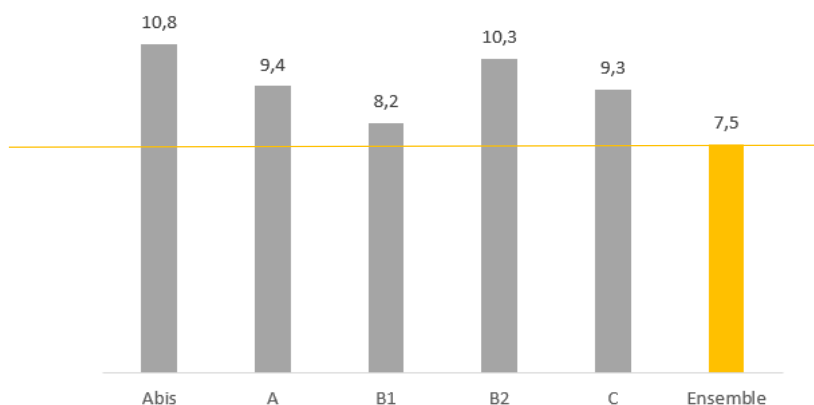
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Le taux de disponibilité dans les QPV est plus faible et connaît des évolutions similaires à celui des zones hors QPV. Les QPV ne connaissent donc pas de forte rotation ni une forte hausse de celle-ci qui pourraient expliquer un taux de vacance plus élevé comme cela a été montré précédemment.

L'analyse des courbes d'évaporation montre que la sortie de la vacance est plus lente dans les QPV, avec un taux de 23,0% après 3 mois et 4,6% après 12 mois (soit respectivement 45% et 60% de plus que pour les logements hors QPV)

Il est à noter que ce différentiel de taux de vacance entre les logements en QPV et hors QPV est minoré en raison de la répartition géographique des QPV, situés principalement dans les zones les plus tendues. Si l'on compare la vacance en tenant compte des zones de tension, alors les écarts à 3 mois constatés sont supérieurs aux 7,5 points (23,0% - 15,5%) obtenus de façon agrégée.

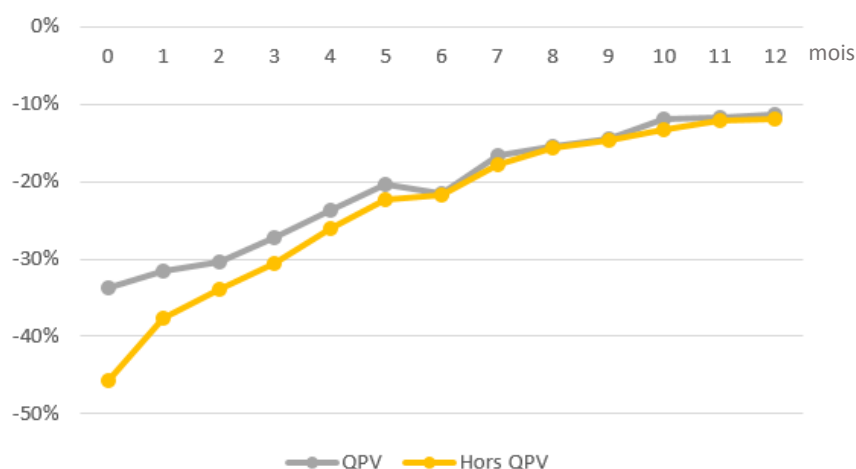
**Figure 62 : Ecarts de taux de vacance à 3 mois entre les logements situés en QPV et ceux situés hors QPV par zone de tension**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Par ailleurs aucun effet de rattrapage n'est observé, comme le montre le graphique de la figure 63.

**Figure 63 : Taux mensuel de décroissance de la vacance selon que les logements sont en QPV ou non**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Le taux de sortie mois après mois demeure inférieur pour les logements situés en QPV, même s'il se rapproche de celui des logements hors QPV<sup>42</sup>. Cette situation illustre bien la difficulté à louer des logements dans les QPV : en principe un phénomène de rattrapage devrait s'observer si les conditions étaient les mêmes mais que dans un cas la sortie était plus rapide les premiers mois. Après avoir trouvé des locataires de logements les plus faciles à louer, il devient de plus en plus difficile de louer les autres logements. Un taux de sortie rapide au début doit donc conduire à une baisse forte de ce taux par la suite.

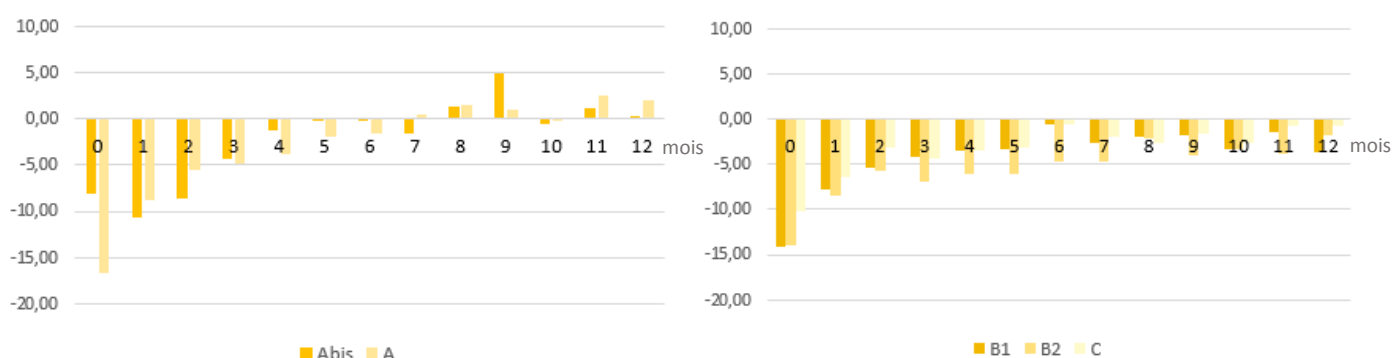
<sup>42</sup> L'analyse sur 24 mois en n'analysant que l'année 2013 montre que le rapprochement des taux de décroissance – ou taux de sortie – se maintient au cours du temps et aucun effet de rattrapage n'apparaît.

A l'inverse, si pendant les premiers mois le taux de sortie est faible, alors il reste dans le lot de logements à louer un nombre plus élevé de logements « faciles » à louer et donc le taux de sortie devrait baisser plus lentement. Or tel n'est pas le cas. Formulé autrement, même après 6 mois et alors que les logements « faciles » dans les zones hors QPV ont été loués, il apparaît plus aisé pour les OLS de trouver des locataires pour leurs logements plus difficilement louables hors QPV que parmi leur stock de logements disponibles en QPV.

Néanmoins, une analyse par zone de tension montre qu'un certain rattrapage s'observe dans les zones tendues (Abis et A).

**Figure 64 (à gauche) : Ecart mensuel du taux de décroissance de la vacance entre les logements en QPV et hors QPV pour les zones Abis et A<sup>43</sup>**

**Figure 65 (à droite) : Ecart mensuel du taux de décroissance de la vacance entre les logements en QPV et hors QPV pour les zones B1, B2 et C**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Après 7 à 8 mois de vacance, les zones tendues connaissent un léger phénomène de rattrapage sans pour autant que ce rattrapage ne soit important. A l'inverse dans les zones B1, B2 et C le taux de sortie demeure inférieur même après 12 mois pour les logements situés dans les QPV.

Les QPV connaissent donc une vacance plus marquée qui n'est pas due à un taux de disponibilité plus élevé mais bien à une sortie structurellement plus lente de la vacance. Cette situation se traduit par des taux mensuels de sortie de la vacance inférieurs à ceux observés pour les logements hors QPV et ce quel que soit le mois observé. Seul un léger rattrapage s'observe dans les zones Abis et A passés 7 mois de vacance.

### 6.3.2 Un effet négatif de la proximité des QPV sur la vacance au-delà des seuls périmètres géographiques du QPV ?

Si le fait qu'un QPV attire moins les ménages et donc connaissent un taux de vacance plus élevé, qu'en est-il des quartiers limitrophes ?

Le niveau de vacance à proximité des QPV a été observé afin de déterminer s'il existe un « effet QPV », c'est-à-dire une plus forte vacance dans les territoires proches des QPV par rapport aux autres territoires de même nature mais éloignés de ces quartiers. La question est de savoir si plus un logement est proche d'un QPV, plus le taux de vacance est élevé.

<sup>43</sup> Lecture des graphiques : en zone B2, le taux mensuel de sortie de la vacance dans les QPV au 7<sup>e</sup> mois était de 5 points inférieur à celui des logements hors QPV.

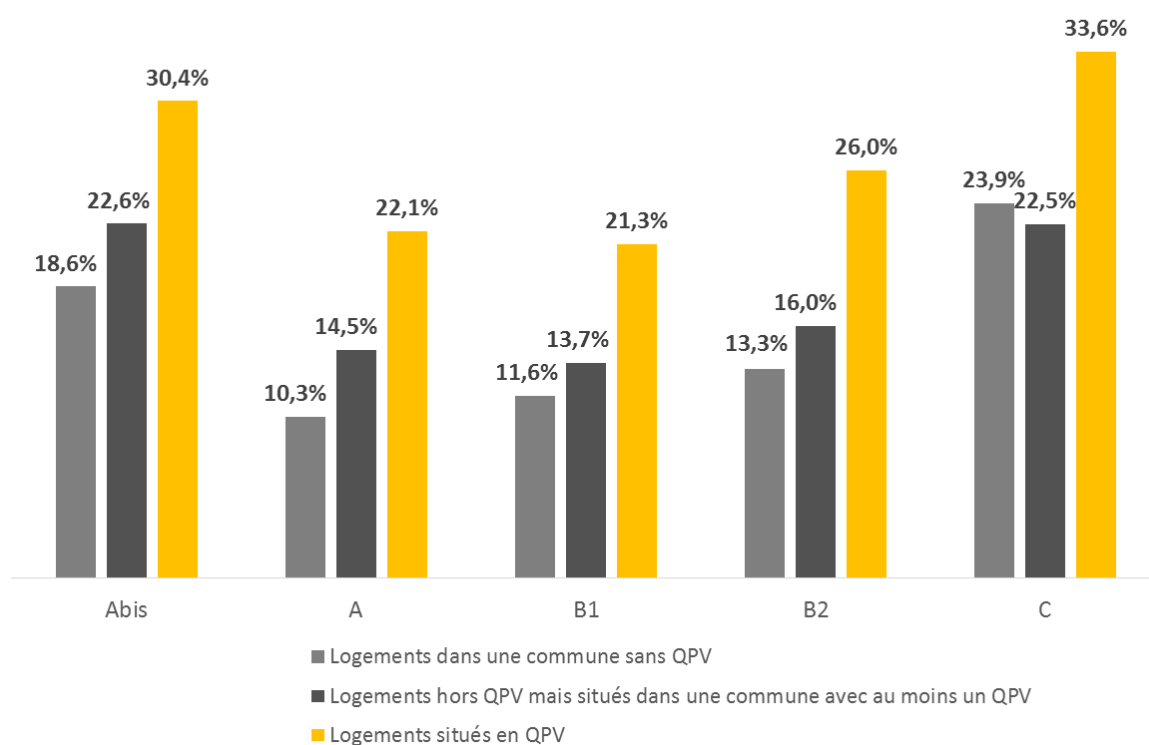
Pour ce faire, la population des logements hors QPV a été découpée en deux sous-populations :

- Logements hors QPV dans une commune avec au moins un QPV ;
- Logements hors QPV dans une commune sans QPV.<sup>44</sup>

L'idée est la suivante : les logements hors QPV mais dans une commune avec QPV vont constituer les « territoires proches » des QPV. Cette approche ne permet pas d'identifier exactement les quartiers limitrophes des QPV : il existe bien des communes sans QPV mais dont un quartier est adjacent à un QPV d'une autre commune. Néanmoins, cette méthode constitue une approximation correcte pour classer les logements hors QPV selon qu'ils soient à proximité ou non d'un QPV.

Afin de comparer les deux groupes de logements hors QPV dans un cadre similaire, la première analyse porte sur les zones de tension, en observant le taux de logements devenus vacants, c'est-à-dire les logements encore vides après 3 mois parmi ceux qui ont été rendus disponibles.

**Figure 66 : Taux de logements devenus vacants (moyenne des neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015)**



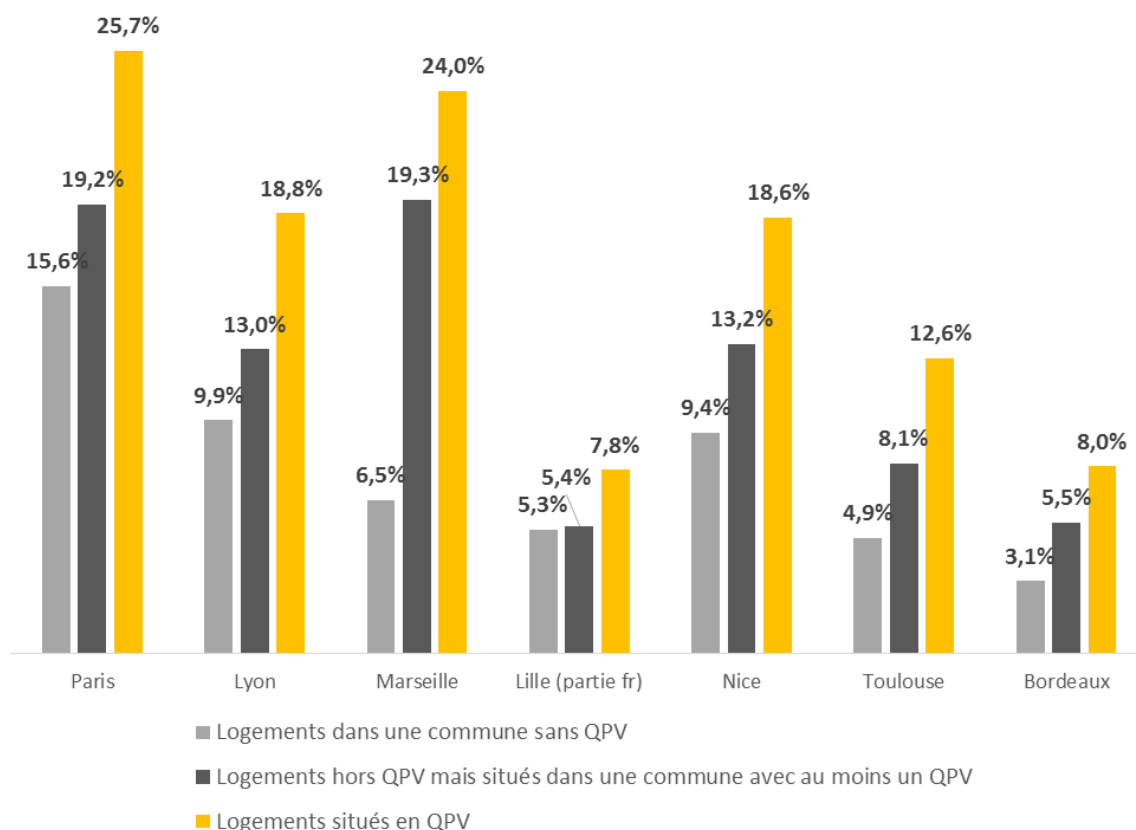
Source : RPLS 2014, 2015 et 2016

D'après le graphe ci-dessus, un « effet QPV » semble exister à l'exception de la zone C : parmi les logements hors QPV, les taux de logements devenus vacants sont plus élevés dans les communes avec QPV que celle sans QPV, et ce sans que ces écarts ne puissent s'expliquer par les seuls taux de disponibilité ou des évolutions de ces taux.

Pour compléter l'analyse et avoir une vision moins agrégée, ont aussi été étudiées les six plus importantes unités urbaines de France en termes de population.

<sup>44</sup> Pour pouvoir analyser la zone Abis où Paris est fortement présente, la commune de Paris a été divisée par arrondissement, les arrondissements ayant un QPV ayant été considérés comme des « communes avec QPV ».

**Figure 67 : Taux de logements devenus vacants (moyenne des neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015) pour les six premières unités urbaines de France**



Source : RPLS 2014, 2015 et 2016

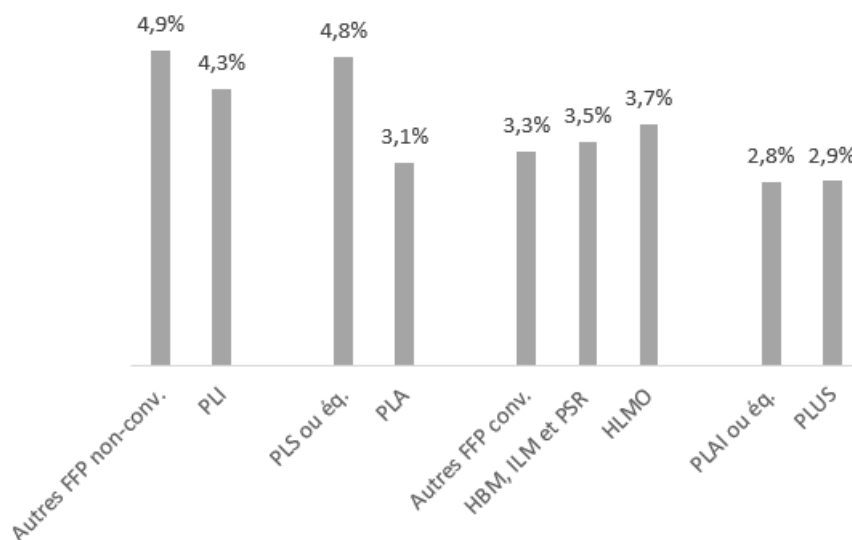
La situation des logements hors QPV mais situés dans des communes ayant au moins un QPV, à mi-chemin entre celles des logements en QPV et celle des logements dans des communes sans QPV, observée au niveau des zones de tension s'observe également au niveau des unités urbaines. L'exception que constitue Lille s'explique par une forte hausse des logements rendus disponibles en 2014 parmi les logements situés dans les communes sans QPV et qui s'est traduite par un taux de logements devenus vacants cette année-là beaucoup plus élevé que pour les logements hors QPV mais situés dans une commune avec QPV. Les deux autres années 2013 et 2015 présentent en revanche le schéma habituel.

## 6.4 La difficile sortie de la vacance pour le HLMO d'un OPH municipal

### 6.4.1 Des taux de disponibilité et de vacance parmi les logements rendus disponibles différents selon la filière de financement principal

Un rappel du taux de vacance en 2015 selon la filière de financement principal est effectué ci-dessous.

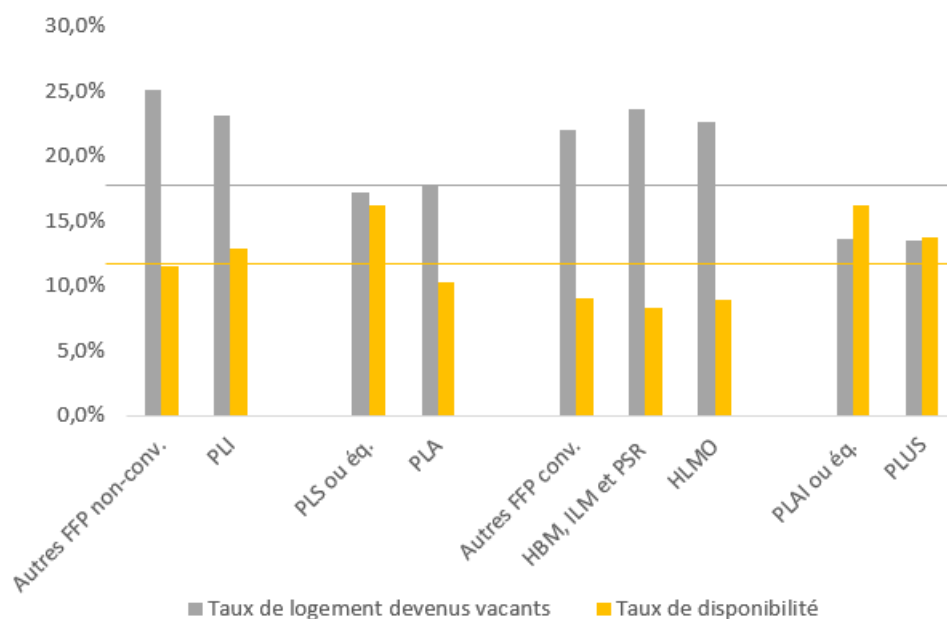
**Figure 68 : Taux de vacance en 2015 par filière de financement principal**



Source : RPLS 2016

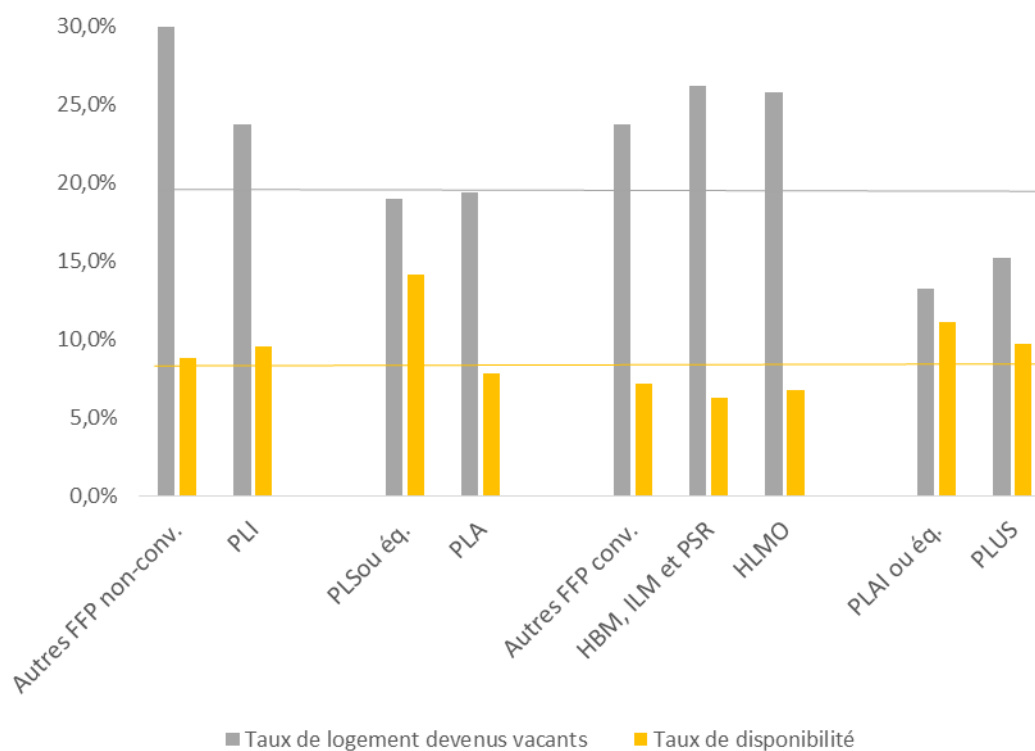
Des neuf types de filières de financement principal observés, il est possible de déterminer quatre grands patrons comme le montre le graphique ci-dessous :

**Figure 69 : Taux de logements devenus vacants et taux de disponibilité par filière de financement principal pour les logements de 2013 et 2014**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

**Figure 70 : Taux de logements devenus vacants et taux de disponibilité par filière de financement principal pour les logements rendus disponibles dans les neuf premiers mois de 2015**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Tout d'abord, les tendances observées en 2013 et 2014 se maintiennent sur les neuf premiers mois de 2015.

A la droite du graphique des figures 69 et 70, on observe que les PLAI et les PLUS connaissent un taux de disponibilité supérieur à la moyenne et un taux de logements devenus vacants inférieurs à la moyenne, une situation donc satisfaisante dans la mesure où une forte disponibilité ne conduit pas à un fort taux de vacance. Dans les deux cas, le taux de vacance globale est plus faible que la moyenne.

A gauche du premier groupe, une seconde catégorie se caractérise par un taux faible de disponibilité (qui dans ce cas précis correspond au taux de mobilité puisqu'aucun nouveau logement n'est financé par ces filières de financement anciennes) mais une sortie lente de la vacance qui conduit à ce que plus de 23% des logements rendus disponibles deviennent vacants (soit plus de 5 points de plus que la moyenne). Il s'agit donc du cas symétrique à celui du premier groupe, une forte vacance en dépit d'un taux de disponibilité relativement faible. Les logements qui appartiennent à cette catégorie sont relativement anciens. Les HLMO représentant à eux-seuls un tiers des près de 150 000 logements vacants en 2015, l'analyse sur les filières de financement principal se concentrera donc sur ce point.

A la gauche du graphique se trouvent les logements non-conventionnés, avec un taux de disponibilité plus élevé que la moyenne et un taux de logements devenus vacants lui-aussi plus élevé que la moyenne. Il en résulte par conséquent un taux de vacance élevé pour ces deux filières qui ne constituent par le cœur de l'activité des OLS.

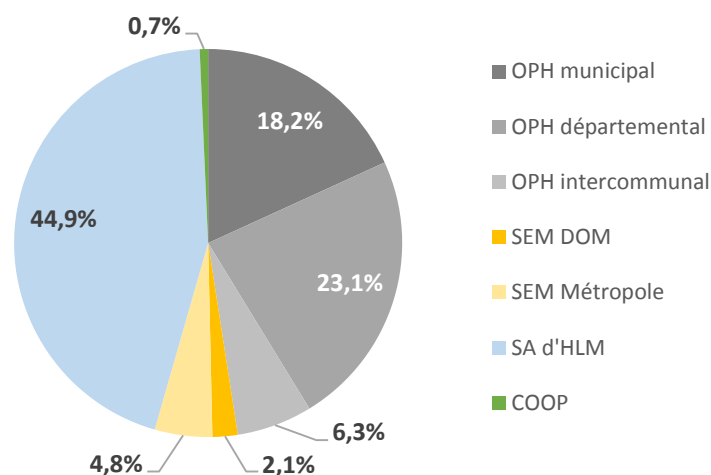
Enfin le groupe composé des PLS et des PLA est à mi-chemin entre le groupe des HLMO et celui des logements non-conventionnés. Les PLS sont à la limite d'entrer dans cette dernière catégorie pendant que les PLA se rapprochent davantage du premier groupe, ce qui est corroboré par les taux de vacance observés en 2015. Néanmoins tous deux diffèrent suffisamment pour constituer un groupe à part.

Avant d'aller plus avant et de regarder plus en détails les HLMO, il convient d'analyser de façon agrégée les différents types d'OLS avant de voir si une répartition différenciée des logements pourraient expliquer une partie des taux de vacance élevés des HLMO.

#### 6.4.2 Les logements disponibles des OPH municipaux ont une plus grande probabilité de devenir vacants

Cette partie va se consacrer essentiellement aux OPH municipaux, départementaux et aux SA d'HLM qui sont les trois principaux types d'OLS en termes de volume de logements.

**Figure 71 : Répartition de la totalité du parc des OLS en 2015, par type d'OLS**

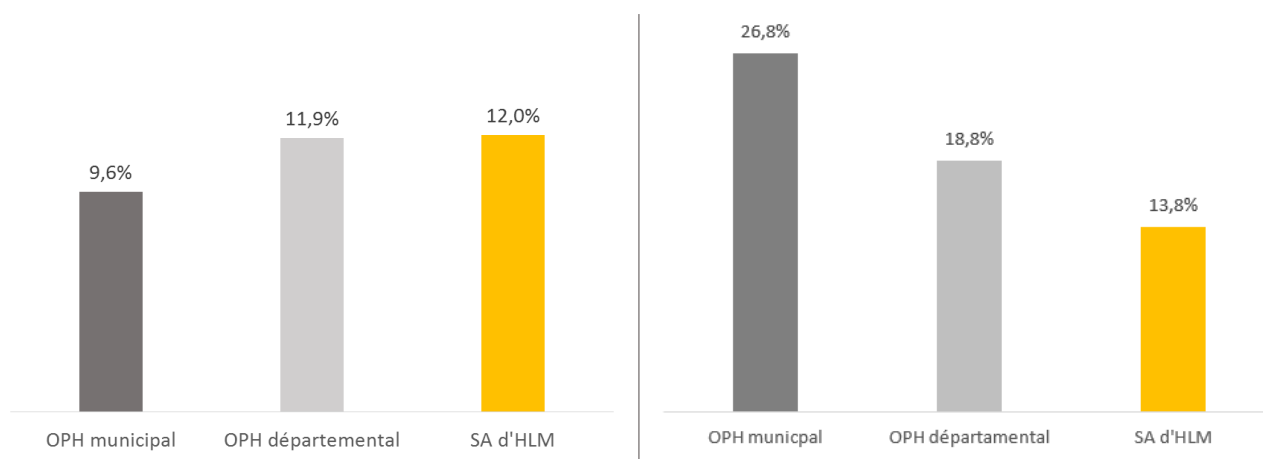


Source : RPLS 2016

De nouveau, deux variables clés sont analysées, le taux de disponibilités et le taux de logements devenus vacants.

**Figure 72 (à gauche) : Taux de disponibilité selon le type d'OLS en 2013 et 2014**

**Figure 73 (à droite) : Taux de logements devenus vacants selon le type d'OLS en 2013 et 2014**

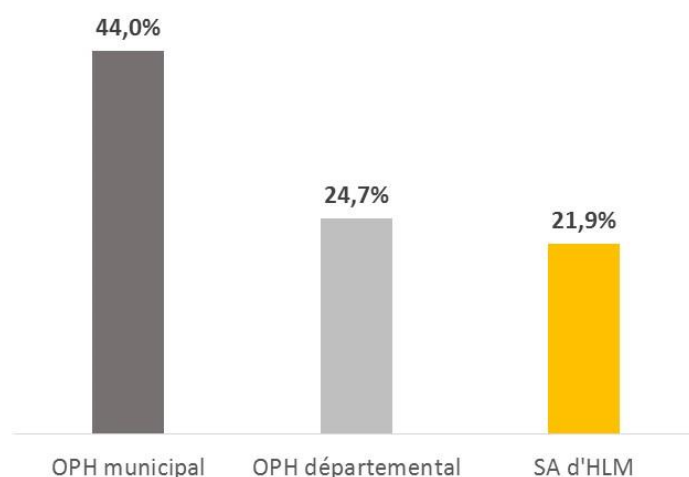


Source : RPLS 2014, 2015, 2016

En dépit d'un taux de disponibilité plus faible, les OPH municipaux connaissent un taux de logements vides après 3 mois de remise à disposition de plus de 27%, environ le double de celui des SA d'HLM.

Il a été précédemment démontré que les logements en QPV connaissent une sortie de la vacance plus lente que les autres logements. Il en est de même selon la zone de tension. Or la répartition des logements n'est pas uniforme selon les différents types d'OLS : un peu plus d'1 logement sur 5 remis à disposition dans les SA d'HLM ou les OPH départementaux était situé en QPV, contre plus du double pour les OPH municipaux, comme le montre la figure 74.

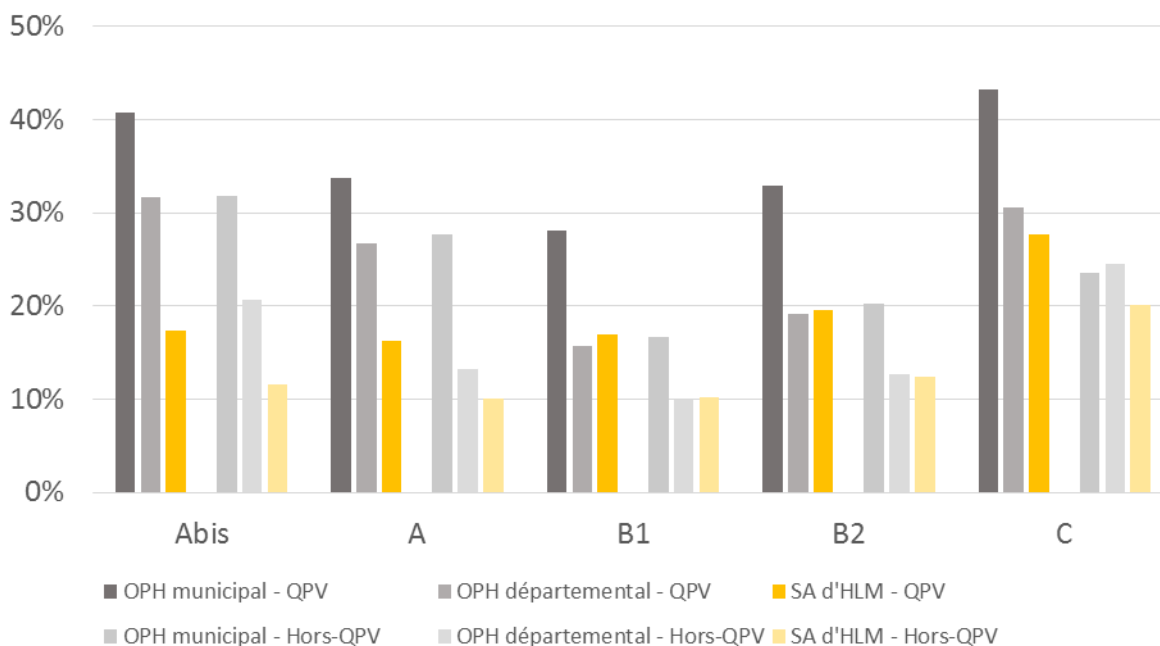
**Figure 74 : Pourcentage de logements rendus disponibles situés en QPV par rapport au total des logements rendus disponibles pour 2013 et 2014 selon le type d'OLS**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Afin de neutraliser ces effets de structure, une analyse comparative des différents types d'OLS a été faite en tenant compte de la zone de tension et de la localisation des logements en QPV ou hors QPV.

**Figure 75 : Taux de logements rendus disponibles et devenus vacants en 2013 et 2014**



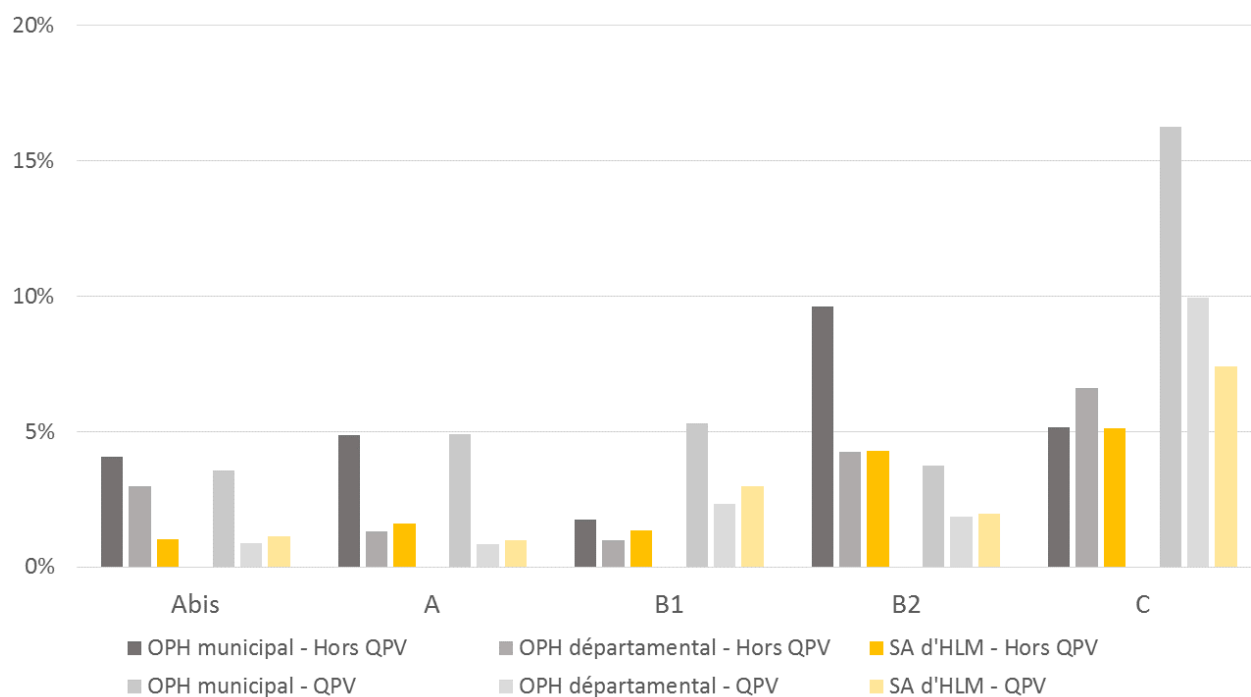
Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Dans toutes les configurations étudiées à l'exception des logements hors QPV de la zone C, les OPH municipaux connaissent des taux de vacance supérieurs aux OPH départementaux et aux SA d'HLM.

Dans les zones B1, B2 et C ainsi que pour les logements hors QPV de la zone A, les OPH départementaux connaissent des taux relativement proches des SA d'HLM. En zone Abis et dans les QPV de la zone A, leur taux de vacance se situe à mi-chemin entre celui des OPH municipaux et des SA d'HLM.

Après 12 mois, le taux de logements encore vacants des OPH départementaux se rapproche de celui des SA d'HLM (à l'exception des QPV de la zone Abis) alors que les OPH municipaux continuent à avoir des taux supérieurs aux deux autres types d'OLS.

**Figure 76 : Taux de logements rendus disponibles et encore vacant après 12 mois en 2013 et 2014**

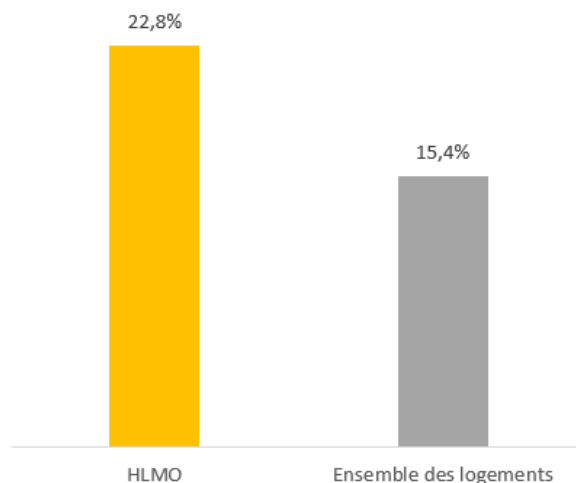


Source : RPLS 2014, 2015, 2016

L'analyse a été affinée en se limitant à aux seuls HLMO.

### 6.4.3 Focus sur les HLMO

**Figure 77 : Part des logements rendus disponibles en 2013 et 2014 possédés par les OPH municipaux**



Source : RPLS 2014, 2015

La problématique est la suivante : la forte présence des HLMO explique-t-elle la plus forte vacance des OPH municipaux ou bien est-ce l'inverse ?

Pour ce faire, il faut reprendre les analyses qui ont été faites dans la sous-partie précédente en regardant les différents types d'OLS par zone de tension et la localisation des logements en QPV ou non.

**Figure 78 : Ecart entre le taux de logements HLMO devenus vacants et l'ensemble des logements devenus vacants par zone de tension et l'appartenance ou non à un QPV<sup>45</sup>(en points de pourcentage)**

|                              | A bis | A    | B1   | B2  | C   |
|------------------------------|-------|------|------|-----|-----|
| OPH municipal - QPV          | 1,5   | -0,4 | 5,0  | 4,5 | 0,1 |
| OPH départemental - QPV      | NA    | -1,0 | -1,9 | 1,6 | 2,5 |
| SA d'HLM - QPV               | -0,2  | -2,3 | -1,0 | 1,9 | 4,6 |
| OPH municipal - Hors-QPV     | 0,1   | -3,7 | 4,6  | 4,9 | 0,7 |
| OPH départemental - Hors-QPV | 0,6   | 4,9  | 1,3  | 3,1 | 4,4 |
| SA d'HLM - Hors-QPV          | -2,1  | -0,5 | 0,0  | 1,9 | 6,9 |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Les différentiels sont à la fois positifs et négatifs et surtout demeurent faibles : l'écart le plus élevé entre les taux de HLMO rendus disponibles et l'ensemble des logements rendus disponibles, est de 5 points pour les QPV de la zone B1, alors que la différence entre les OPH municipaux et les SA d'HLM – qui ont un taux de vacance plus élevé que les OPH départementaux dans ce cas – est de 11 points.

<sup>45</sup> Lecture de la figure : en zone Abis, le taux de logements HLMO en QPV des OPH municipaux devenus vacants est supérieur de 1,5 point à celui de l'ensemble des logements en QPV des OPH municipaux devenus vacants.

Autrement dit, la présence des HLMO n'explique donc pas les écarts constatés entre les différents types d'OLS.

**Figure 79 (gauche) : Part des HLMO dans le total des logements rendus disponibles en B2 par type d'OLS**

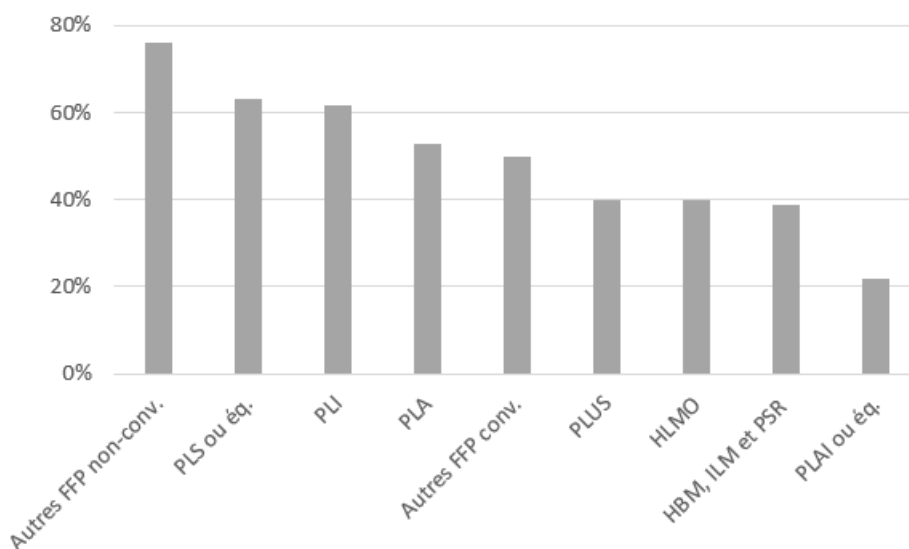
**Figure 80 (droite) : Taux de vacance des logements HLMO**

|                   | QPV   | Hors-QPV |
|-------------------|-------|----------|
| OPH municipal     | 42,7% | 24,6%    |
| OPH départemental | 58,9% | 24,7%    |
| SA d'HLM          | 37,2% | 15,0%    |

|                   | QPV   | Hors-QPV |
|-------------------|-------|----------|
| OPH municipal     | 29,5% | 18,6%    |
| OPH départemental | 16,9% | 11,6%    |
| SA d'HLM          | 18,5% | 12,1%    |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

**Figure 81 : Écart des taux de logements rendus disponibles devenus vacants entre les OPH municipaux et l'ensemble des OLS**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

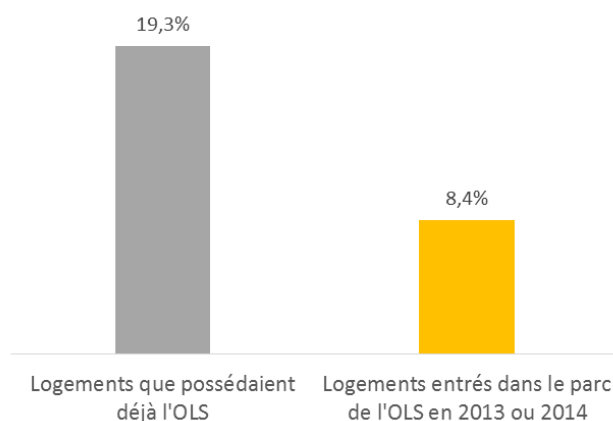
De façon globale, quel que soit la filière de financement principal des logements, les OPH municipaux connaissent des taux de logements devenus vacants supérieurs à l'ensemble des OLS. Néanmoins l'écart est moins marqué pour les logements dont les plafonds de ressources et/ou de loyers sont les plus bas.

## 6.5 Les logements nouvellement intégrés au parc des OLS se louent plus rapidement

La structure historique du parc et la décision des locataires de partir de leur logement sont des éléments avec lesquels les OLS doivent composer. A l'inverse, les nouveaux logements (achetés ou construits) relèvent de leur propre politique. Il est donc intéressant de regarder la vacance de ces logements sur lesquels les OLS ont davantage de marge de manœuvre.

Les logements nouvellement intégrés au parc d'un OLS connaissent une vacance beaucoup plus faible que l'ensemble du parc des OLS, de plus de 10 points d'écart sur l'ensemble des deux années 2013 et 2014.

**Figure 82 : Taux de logements devenus vacants en 2013 et 2014**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Cette situation s'observe aussi si l'on compare la vacance par type de financement, par région, par typologie de logements, ou par zone de tension. Afin de ne pas alourdir la lecture du présent rapport, seules les deux dernières caractéristiques mentionnées apparaissent dans le rapport.

**Figure 83 : Taux de logements devenus en 2013 et 2014 par typologie**

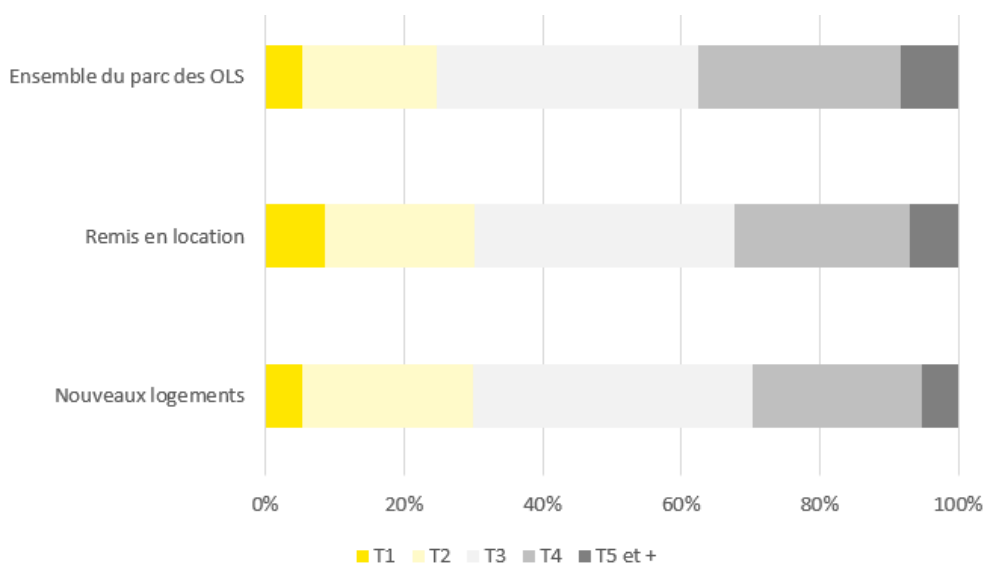
|                                                        | T1    | T2    | T3    | T4    | T5 et + |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|
| Logements que possédaient déjà l'OLS                   | 17,9% | 15,5% | 18,3% | 22,8% | 26,1%   |
| Logements entrés dans le parc de l'OLS en 2013 ou 2014 | 12,6% | 7,3%  | 8,5%  | 8,5%  | 8,7%    |
| Ensemble des logements                                 | 17,4% | 14,1% | 16,7% | 20,6% | 23,9%   |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Quel que soit le nombre de pièces du logement, le taux de vacance des « nouveaux logements » est plus faible que pour les logements déjà présents dans le parc des OLS. Il convient cependant de noter le taux élevé de vacance pour les T1.

Par ailleurs, les nouveaux logements mis en service se répartissent de façon assez proche de l'ensemble du parc mais avec une sur-représentation des logements fortement demandés que sont les T2 ou T3 et qui connaissent une plus faible vacance ; le plus faible taux de vacance n'est donc pas dû à une répartition des types de logements qui serait très différente de celle de l'ensemble du parc.

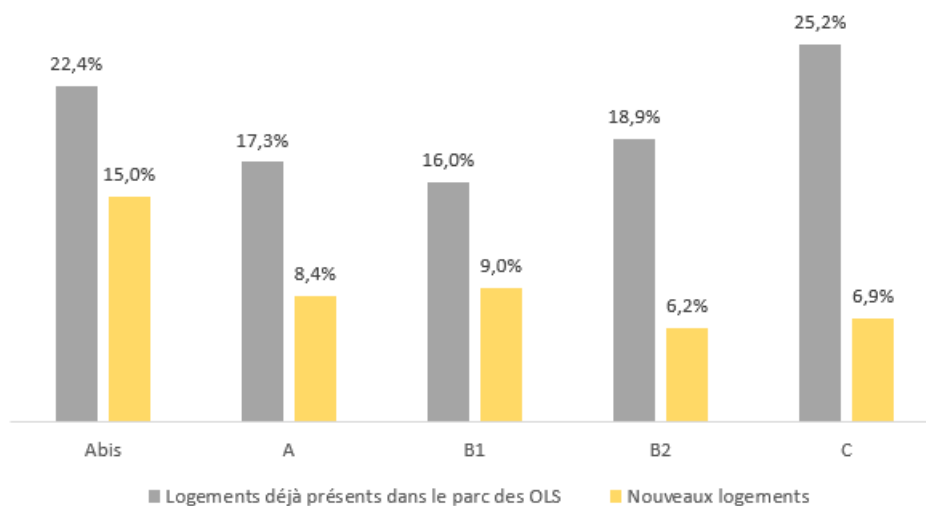
**Figure 84 : Répartition des logements selon la typologie des logements**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

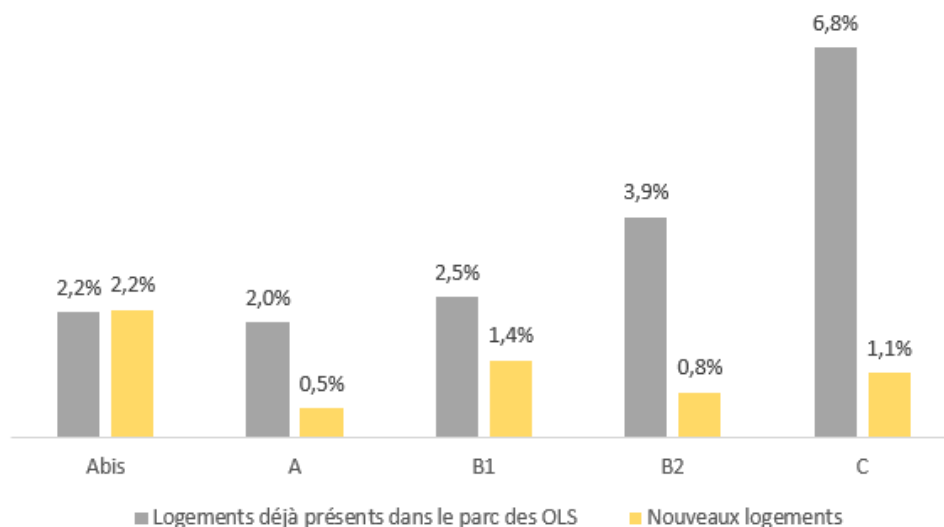
Il en est de même pour les zones de tension. Quelle que soit la zone de tension considérée, la vacance est plus faible pour les nouveaux logements.

**Figure 85 : Taux de logements devenus vacants et selon la date d'entrée dans le parc du logement (années 2013 et 2014)**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

**Figure 86 : Taux de vacance longue (plus de 12 mois) selon par zone de tension et selon la date d'entrée dans le parc du logement (années 2013 et 2014)**



Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Ce qui a pu être observé précédemment à propos la zone Abis se retrouve aussi lorsque l'analyse se limite aux seuls nouveaux logements. Mais dans ce cas, même la zone C connaît un taux de vacance plus faible que la zone Abis. Par ailleurs, à la différence du parc déjà présent, à 12 mois, la vacance dans la zone Abis demeure bien supérieure aux autres zones.

Mais le point qui est nouveau est bien celui d'une plus faible vacance en zones B2 et C par rapport aux autres zones plus tendues en termes de demande. Une piste d'explication pourrait résider dans la construction ou l'acquisition de nouveaux logements par les OLS de ces deux zones que s'ils sont certains de pouvoir les louer. L'écart se réduit par ailleurs avec le temps puisqu'au bout de 12 mois les taux de vacance sont similaires entre les différentes zones – à l'exception comme nous l'avons vu de la zone Abis. Mais de nouveau il convient d'observer les résultats des zones B2 et C puisque leurs nouveaux logements auront presque tous été loués alors que les logements appartenant déjà à leur parc continuent à connaître certaines difficultés pour sortir de la vacance, tout particulièrement en zone C. Cette analyse montre donc qu'il existe une demande même dans les zones dites détendues puisque les « nouveaux logements » arrivent à être loués relativement rapidement.

Afin de compléter l'analyse, a été regardé le taux de vacance dans les zones B2 et C des trois filières de financement principal les plus importantes parmi les nouveaux logements.

**Figure 87 : Taux de logements devenus vacants en zone B2 et C par filière de financement principal**

|      | B2                      |                    | C                       |                    |
|------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
|      | logements déjà présents | nouveaux logements | logements déjà présents | nouveaux logements |
| PLUS | 14,2%                   | 5,2%               | 20,7%                   | 5,0%               |
| PLAI | 16,2%                   | 4,8%               | 22,6%                   | 5,1%               |
| PLS  | 19,0%                   | 14,2%              | 22,8%                   | 18,4%              |

Source : RPLS 2014, 2015, 2016

Dans tous les cas, le taux de vacance des logements nouveaux est plus faible que celui des logements déjà présents dans le parc. Néanmoins, les PLS connaissent plus de difficultés à être loués, avec près de 3 fois plus de logements devenus vacants.

Les deux derniers chapitres ont donc mis en évidence l'importance des dynamiques de remises/mises à disposition des logements comme motif structurant de la vacance et de son évolution. Il a aussi été démontré le poids d'éléments propres aux logements (localisation, implantation ou non dans les QPV, type d'OLS propriétaire, typologie du logement, filière de financement...) comme facteurs explicatifs des différences constatées de vacance. Il convient maintenant de voir les contextes locaux dans lesquels s'inscrivent les logements du parc des OLS.

## 7. L'influence des facteurs locaux sur la vacance

La compréhension des motifs de la vacance s'ancre également dans l'observation des éléments sociodémographiques et des dynamiques des différents territoires où sont situés les logements des OLS.

Pour ce faire, dans un premier temps est analysée la vacance au regard des différents types d'unités urbaines où se situent la très grande majorité des logements sociaux, *via* une typologie des unités urbaines de plus 20 000 habitants (7.1). L'autre angle d'analyse est celui des zones d'emploi, pertinente en termes de besoin en logements et qui présente l'avantage de couvrir tout le territoire la France (7.2).

### 7.1 Typologie des unités urbaines

Le recours à une typologie des unités urbaines vise à voir s'il n'existe pas plusieurs patrons d'unités urbaines qui pourraient être à même d'expliquer les différences de taux de vacance observées sur le territoire.

La méthode peut se résumer en trois étapes majeures :

- Sélectionner de variables corrélées à la vacance et dont on peut donner un sens à cette corrélation,
- Déterminer et qualifier différents types d'unité urbaine grâce à une analyse en composantes principales (ACP) puis une classification ascendante hiérarchique utilisant ces variables,
- Voir si ce découpage des unités urbaines constitue une grille d'analyse pertinente pour comprendre et expliquer la vacance, en particulier en observant si au sein de chaque classe on observe une relative homogénéité de la vacance.

#### 7.1.1 Méthode et facteurs de différenciation

Afin d'employer des unités urbaines de taille significative, deux filtres – qui se recoupent en grande partie – ont été appliqués pour l'analyse :

- Le premier filtre concernait la taille des unités urbaines : seules les unités urbaines contenant plus de 20 000 habitants ont été gardées ;
- Seules les unités urbaines contenant au moins 100 logements sociaux ont été conservées afin d'étudier la vacance dans le parc des OLS de manière significative.

Ainsi, en appliquant ces filtres, 2 010 unités urbaines ont été exclues du périmètre, soit un total de 268 agglomérations étudiées. L'unité urbaine de Paris a par ailleurs été découpée à l'échelle des départements, d'une part afin de ne pas avoir un unique point au sens statistique du terme – une seule unité urbaine – et qui aurait pu être considérée comme une valeur atypique et donc de voir si en ayant plusieurs points, des similarités au sein de l'unité urbaine parisienne se font jour. D'autre part, ce découpage est d'autant plus légitime étant donné la taille de celle-ci et des temps de déplacement en son sein, il est difficile de considérer que l'on peut observer toute l'unité urbaine comme justement une « unité ».

Le total final des unités urbaines analysées est de 275, comptabilisant 3 657 346 logements sociaux, dont 141 582 logements vacants.

### 7.1.2 Les variables retenues

Les variables retenues pour l'analyse sont les suivantes :

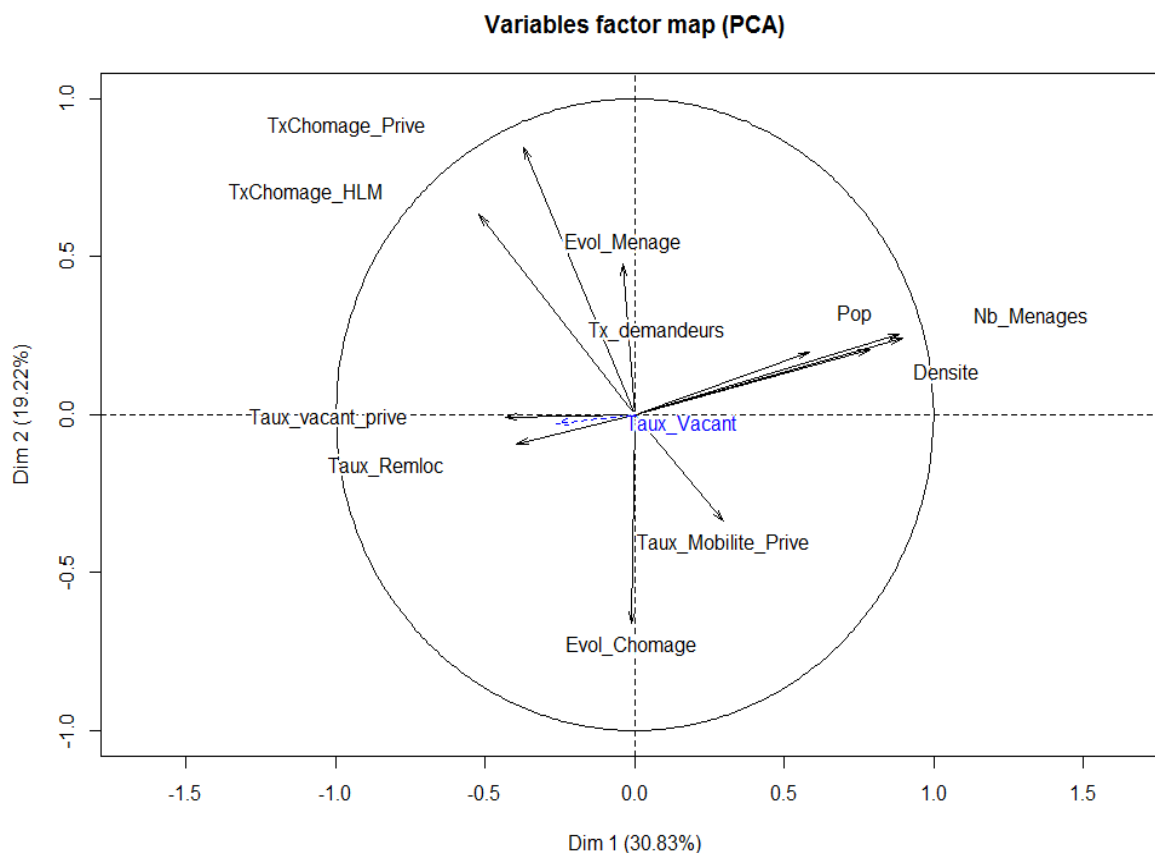
| Variables retenues                                     | Source de données                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taux de vacance dans le parc privé                     | "Logements Ordinaires" – Recensement 2013 - INSEE                                                                                                                |
| Taille de la population                                | "Logements Ordinaires" – Recensement 2013 - INSEE                                                                                                                |
| Densité de la population                               | Fichier de correspondance entre les codes postaux et les codes communes téléchargé                                                                               |
| Taux de chômage des ménages locataires du parc des OLS | "Logements Ordinaires" de l'Insee - Recensement de 2013                                                                                                          |
| Taux de chômage des ménages du parc privé              | "Logements Ordinaires" de l'Insee - Recensement de 2013                                                                                                          |
| Évolution du taux de chômage                           | "Logements Ordinaires" – Recensement 2013 - INSEE                                                                                                                |
| Nombre de ménages                                      | "Logements Ordinaires" de l'Insee - Recensement de 2013                                                                                                          |
| Évolution de la taille des ménages                     | Fichier téléchargé sur « insee.fr » à l'adresse suivante : <a href="https://www.insee.fr/fr/information/2409289">https://www.insee.fr/fr/information/2409289</a> |
| Taux de logements remis en location                    | RPLS                                                                                                                                                             |
| Taux de mobilité dans le parc privé                    | "Logements Ordinaires" de l'Insee - Recensement de 2013                                                                                                          |
| Taux de demandeurs de logements sociaux                | SNE 2014                                                                                                                                                         |

### 7.1.3 La construction des classes d'unités urbaines

75% de l'information est représentée selon les 4 premiers axes factoriels de l'Analyse en Composantes Principales. Ces 4 axes sont donc conservés pour construire la classification des unités urbaines.

Sont ici présentés les deux premiers axes qui représentent 50% de l'information.

**Figure 88 : Premier plan factoriel, cercle des corrélations, axes 1 et 2**

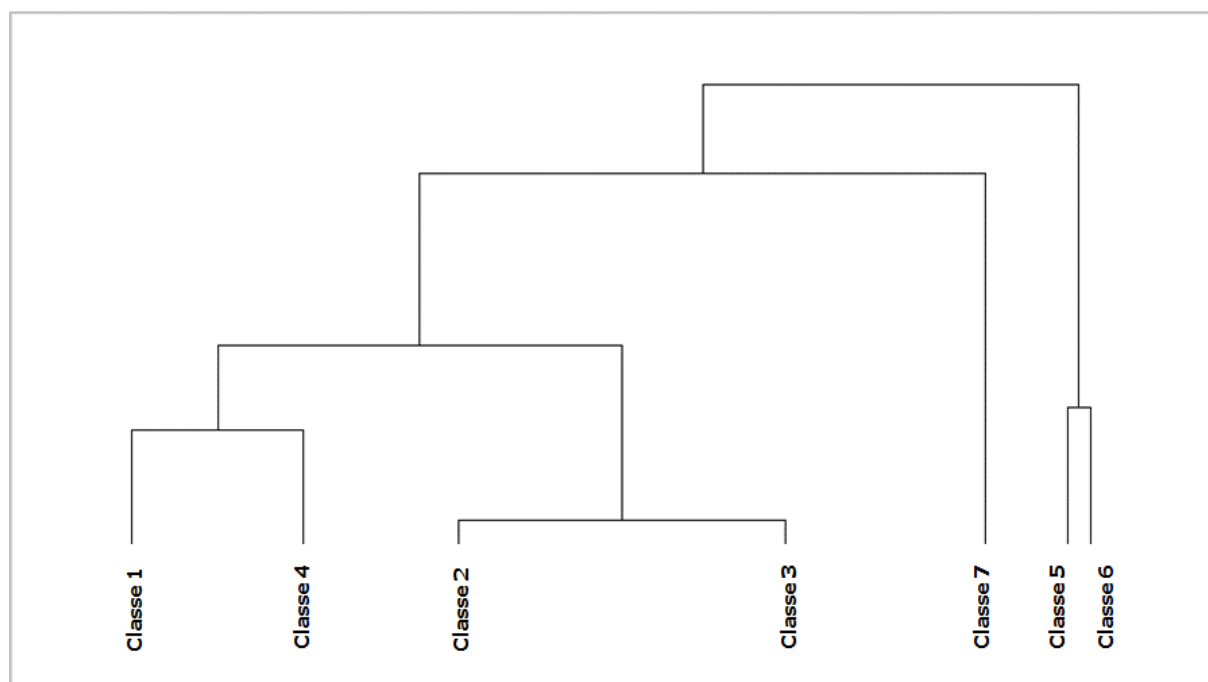


Le premier axe factoriel représente d’une certaine façon les aspects structurants d’une unité urbaine qui évoluent très lentement alors que le second traduit davantage la situation actuelle et les évolutions récentes : le premier axe est principalement déterminé par la population, la densité et le nombre de ménages<sup>46</sup> alors que le second est composé des taux de chômage (HLM et parc privé) et de l’évolution du taux de chômage ainsi que du nombre des ménages.

Ces éléments de différenciation permettent ensuite de construire une typologie des unités urbaines en sept classes (cf. tableau).

<sup>46</sup> Le fait d’intégrer les nombre de ménages et la population permet de distinguer entre le nombre absolu d’habitant et sa distribution au sein des ménages.

**Figure 89 : Dendrogramme de la classification ascendante hiérarchique des unités urbaines**



**Figure 90 : Effectifs des classes de la typologie**

| Classe          | 1     | 4     | 2     | 3     | 7    | 5    | 6    |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| Nombre de zones | 60    | 28    | 52    | 97    | 20   | 17   | 1    |
| Répartition     | 21,8% | 10,2% | 18,9% | 35,3% | 7,3% | 6,2% | 0,4% |

L'arbre hiérarchique montre d'une part que les classes 1 et 4 ainsi que les classes 2 et 3, sont proches et qu'elles présentent toutes ensemble un certain nombre de points en commun.

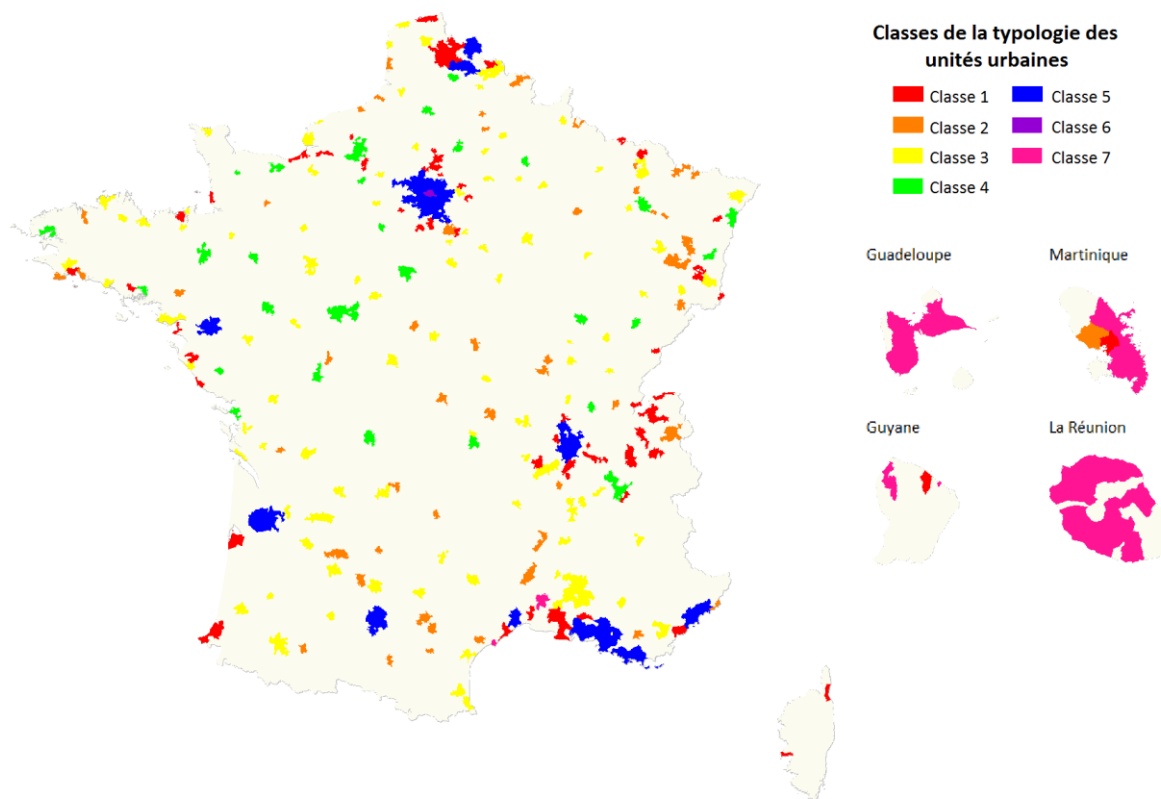
La classe 7 est à part mais plus proches des 4 premières classes que des classes 5 et 6.

Enfin, les classes 5 et 6 se distinguent clairement des autres classes.

#### 7.1.4 Description de la typologie

Avant de décrire chaque classe, est présentée la carte de France de la typologie qui a été faite des unités urbaines

**Figure 91 : Carte de la typologie des unités urbaines**



#### 7.1.4.1 Description des classes

Quatre grands groupes se dessinent : les classes 1 et 4, 2 et 3, la classe 7 toute seule et enfin les classes 5 et 6.

#### 7.1.4.2 Des unités urbaines moyennes ou grandes dynamiques

##### **Classe 1 : des agglomérations avec une position géographique qui explique une relative bonne santé**

La classe 1 comporte 60 unités urbaines de petite ou moyenne taille qui se situent principalement le long des côtes maritimes (Armentières, Les Sables d'Olonne, Arcachon, Fréjus), dans les Alpes (Albertville, Chambéry) ou bien relativement proches des grandes unités urbaines (Etampes, Meaux, Bourgoin-Jallieu, Annemasse).

Il s'agit d'unités urbaines relativement prospères avec un dynamisme qui est dû ou bien à la présence de pôles économiques à proximité ou bien à l'attractivité que présente leur situation (tourisme ou installation de jeunes retraités relativement aisés). Elles se caractérisent par un taux de chômage relativement bas, une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale, et un taux de vacance et de mobilité dans le parc privé faibles.

Elles connaissent un faible taux de vacance avec une moyenne de 2,8%.

#### **Classe 4 : des villes assez grandes et dynamiques**

La classe 4 regroupe 28 unités urbaines plus grandes que celle de la classe précédente sans pour autant faire partie des 10 plus grandes unités urbaines de France, telles que Limoges, Grenoble, Rennes ou bien encore Strasbourg. Elle comporte aussi des agglomérations de taille moyenne, comme Chartres, Brest ou Colmar. Il est à noter qu'elles se situent toutes dans les trois quarts nord du territoire métropolitain.

Il s'agit donc des villes relativement dynamiques économiquement et sont donc moins dépendantes de leur situation géographique comme pouvaient l'être les agglomérations de la classe 1.

Cette classe présente des caractéristiques similaires en termes de taux de chômage et de taux de vacance dans le parc privé. Les unités urbaines qui la composent connaissent cependant une plus forte croissance de leur taux de chômage et une croissance démographique un peu moins marquée que celle de la classe 1. Leur taux de vacance moyen s'établit à 4,1%.

Les deux classes présentées regroupent donc les unités urbaines relativement dynamiques d'un point de vue économique avec un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale et une croissance démographique notable. Dans ces territoires, la vacance est limitée.

##### *7.1.4.3 Des unités urbaines peu dynamiques*

#### **Classe 2 : des territoires métropolitains faiblement peuplés**

Composée de 52 unités urbaines, la classe 2 regroupe des agglomérations de petite ou moyenne taille situées en grande partie dans ce que les géographes appellent « la diagonale des faibles densités », bien qu'il soit possible d'en trouver ailleurs (Morlaix, Dieppe, Brignoles). Beaucoup connaissent une baisse du nombre de ménages (38% des cas), un taux de chômage plus élevé que la moyenne, un taux de vacance du parc privé élevé et un taux de rotation au sein des logements du parc des OLS supérieur à la moyenne. Il s'agit donc des unités urbaines en pleine déprise avec un taux de vacance de 7,3%.

#### **Classe 3 : des territoires métropolitains faiblement peuplée mais moins en déprise**

La classe 4 comprend 97 unités urbaines réparties un peu partout sur le territoire métropolitain. A mi-chemin entre le premier groupe et la classe que nous venons de décrire, le dendrogramme ci-avant montre qu'elle s'apparente davantage à la classe 2, ce qu'illustre par exemple le fait que 9% des unités urbaines qui la composent connaissent une baisse du nombre de ménage, ce qui est moins que dans la classe précédente mais que l'on n'observe pas dans les autres classes.

Le taux de vacance moyen se situe à 5,6%, de nouveau compris entre les 7,3% de la classe 2 et les 2,7% à 4,1% des autres classes situées principalement en métropole.

##### *7.1.4.4 La classe 5 : les DROM*

L'essentiel des unités urbaines des DROM forme une classe à part qui peut s'expliquer par une dynamique de croissance du nombre de ménage élevé, des taux de chômage tant dans le parc des OLS que dans le parc privé supérieurs à la moyenne nationale et un taux de mobilité plus faible dans le parc privé. Il convient d'ajouter que paradoxalement Nîmes et Agde sont incluses dans cette classe, vraisemblablement en raison de l'évolution démographique assez forte de ces villes ainsi que d'un fort taux de chômage dans les logements sociaux.

#### 7.1.4.5 Les grandes villes

Cette catégorie regroupe deux classes, la 6 et la 7, cette dernière étant constituée de la seule commune de Paris, atypique en termes de population (un tiers de plus que l'unité urbaine la plus peuplée et une densité plus du double de la plus élevée de la classe 6) couplé à un taux de chômage et une évolution de ce dernier plus faible que dans les autres unités urbaines de la classe 6. Cette dernière est formée par les grandes villes de province et l'unité urbaine de Paris découpée par département à l'exception de la ville même de Paris.

Elles se caractérisent par un taux de chômage limité, un taux élevé de demandeurs de logements sociaux et un taux de mobilité dans le parc des OLS plus faible.

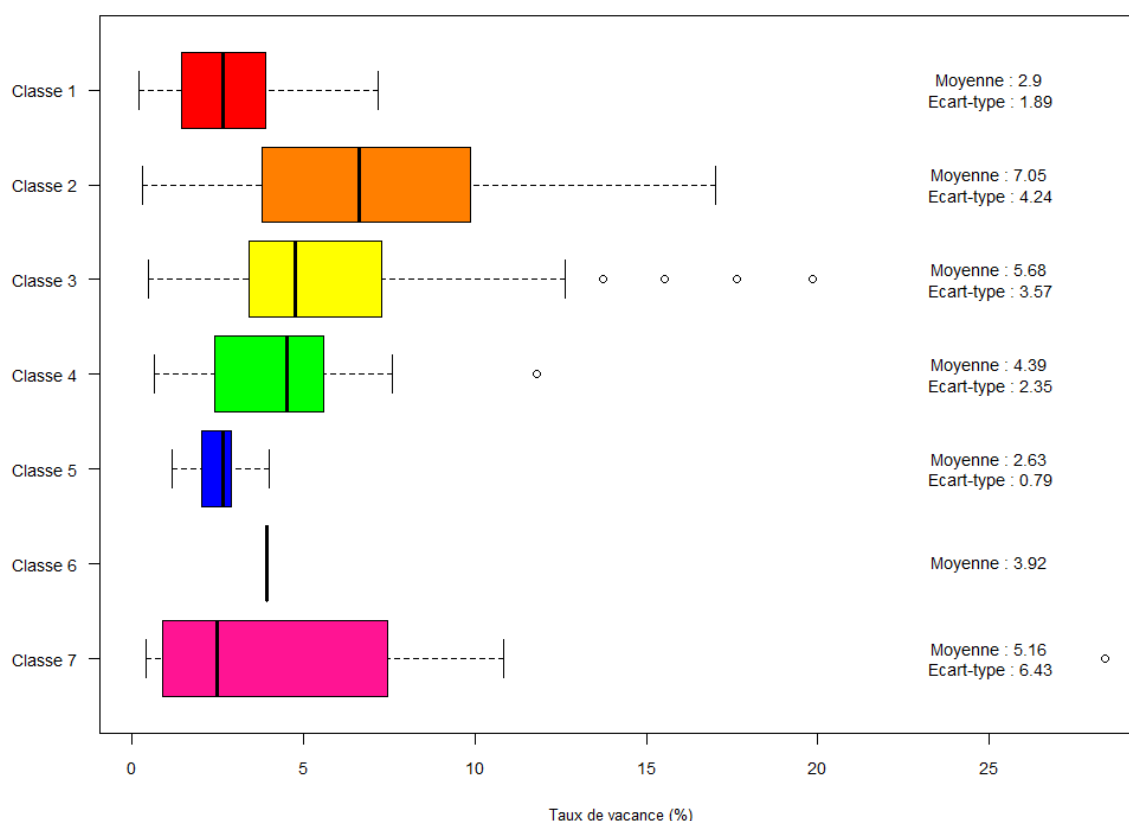
Avec un taux de vacance de 2,7% pour la classe 6 et de 3,9% pour la classe 7, elles font partie des classes avec les plus faibles taux de vacance.

#### 7.1.5 Résultats

La typologie des unités urbaines de France de plus de 20 000 habitants construite à partir de variables socio-démographiques corrélées à la vacance du parc des OLS, a permis de construire sept classes relativement homogènes et cohérentes.

L'intérêt d'une telle méthode est de voir si la vacance est plus homogène au sein de ces classes que dans toutes les unités urbaines prises dans leur ensemble, auquel cas il sera possible de conclure qu'un lien entre les situations socio-démographiques et économiques et la vacance existe dans le parc des OLS. Pour ce faire, il faut observer la dispersion de la vacance au sein de chaque classe et la comparer avec les autres classes et avec la situation générale.

**Figure 92 : Comparaison des distributions des taux de vacance selon la classe de la typologie**



La dispersion globale parmi l'ensemble des unités urbaines est de 4,1. A l'exception de la classe 2 et de la classe 7, les autres classes connaissent une dispersion plus faible, ce qui tend à montrer un lien entre le type d'unité urbaine et le contexte local et la vacance dans le parc des OLS.

Si on compare maintenant les classes entre elles, plusieurs observations sont possibles. Tout d'abord, en mettant de côté la classe 7 qui correspond aux DROM, on observe que plus le taux de vacance moyen est élevé, plus la dispersion est élevée (par ordre croissant de vacance : classes 5, 1, 4, 3, 2). Cette plus grande variation s'explique en premier lieu par les unités urbaines qui composent ces classes : les grandes agglomérations de la classe 5 sont moins sensibles aux variations, en particulier les situations atypiques, en raison d'un nombre plus élevé de logements dans leur parc. Par ailleurs, les classes 1, 4 et 5 sont composées de moins d'unités urbaines que les classes 2 et 3, ce qui limite d'autant plus une probable dispersion. Néanmoins on note une certaine homogénéité dans chacune de ces classes.

A propos des DROM, il convient de noter que la forte dispersion était prévisible dans la mesure où La Réunion présente les taux parmi les plus bas de France alors que les autres DROM appartiennent aux régions avec le plus de vacance. Les points communs propres aux DROM font qu'ils constituent une seule classe et ce en dépit de leurs différences.

En conclusion, l'environnement même où sont implantés les logements des OLS influe sur la vacance. Ce point déjà visible avec la division par zones de tension par exemple, est ici précisé et complété grâce à la détermination de 7 classes d'unités urbaines qui connaissent des situations relativement proches de vacance. Cependant, cette analyse n'offre pas un découpage complet du territoire français, ce à quoi s'attache la typologie suivante.

## 7.2 Une typologie des zones d'emploi (ZE)

Afin d'alléger la lecture, seuls les résultats vont être présentés dans cette partie étant donné que les éléments méthodologiques liés aux typologies ont été expliqués dans la partie sur les Unités urbaines.

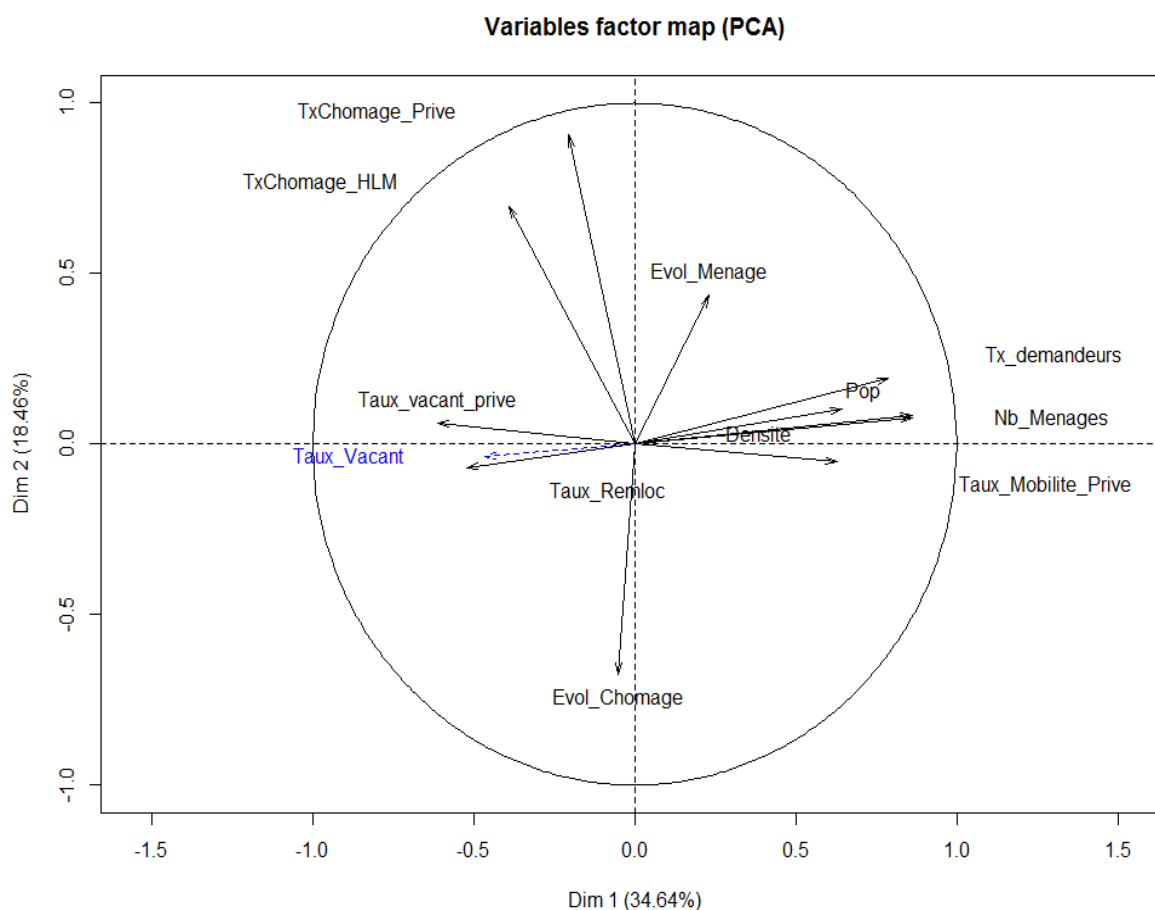
Il est à noter que les variables retenues sont les mêmes et que contrairement aux unités urbaines, aucune zone d'emploi n'a été exclue et ce pour deux raisons : d'une part il s'agit ici d'offrir une cartographie de l'ensemble de la France et donc toute exclusion conduirait à ne plus couvrir l'ensemble du territoire ; par ailleurs, aucune zone d'emploi ne possède moins de 250 logements appartenant à des OLS.

### 7.2.1 La construction des classes de zones d'emploi

77% de l'information contenue dans le nuage de points formés par toutes les variables intégrées au modèle est représentée selon les 4 premiers axes factoriels de l'ACP. Ces 4 axes sont donc conservés pour construire la classification des unités urbaines.

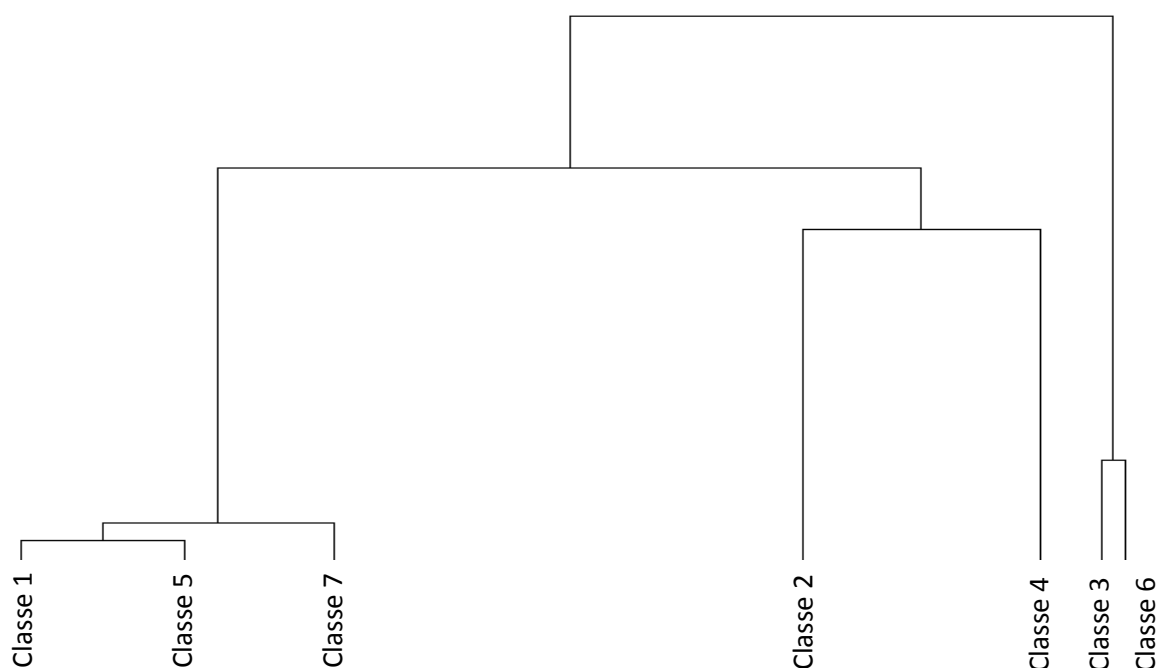
De nouveau, seuls les deux premiers axes qui représentent 53% de l'information, sont présentés.

**Figure 93 : Premier plan factoriel, cercle des corrélations, axes 1 et 2**



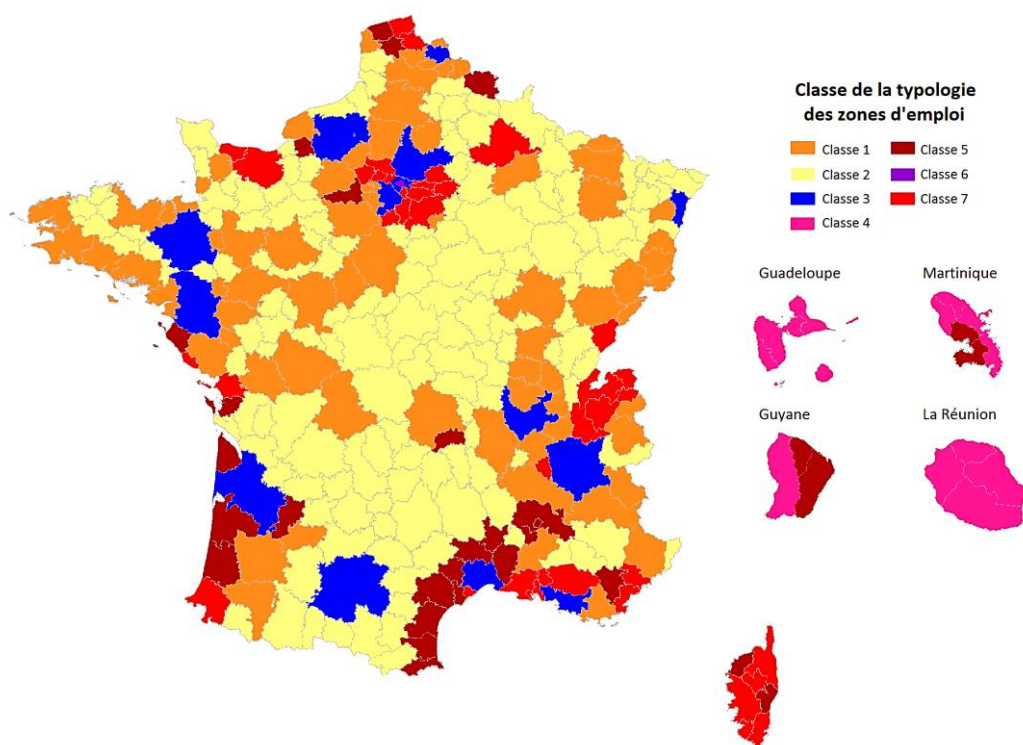
Comme pour les unités urbaines, le premier axe factoriel correspond aux dimensions structurantes de la zone d'emploi comme la population ou le nombre de ménages mais à la différence des unités urbaines, le taux de demandeurs de logements sociaux et le taux de vacance dans le parc privé liés davantage à des éléments plus conjoncturels, participent de façon notable à la détermination du premier axe. Le second axe est clairement lié au chômage (taux de le parc privé, taux dans le parc public et évolution globale du taux de chômage sur l'ensemble de la zone d'emploi)

**Figure 94 : Dendrogramme de la classification ascendante hiérarchique des unités urbaines**



## 7.2.2 Résultats de la typologie

**Figure 95 : Carte de la typologie des zones d'emploi**



## 7.2.3 Description des classes

### 7.2.3.1 Les classes 1, 5 et 7 correspondent aux zones d'emploi relativement dynamiques

La classe 1 connaît un taux de chômage dans le parc privé plus faible que la moyenne et proche de la moyenne dans le parc des OLS, mais avec une croissance de ce dernier plus marquée que dans le reste du pays. La croissance du nombre de ménages est elle-aussi proche de la moyenne. Enfin la demande en logements sociaux est d'un peu moins de 50 pour 1000 ménages (la moyenne oscillant parmi les classes entre 29 et 130 demandes pour 1000 ménages)

Les zones d'emploi de la classe 5 se situent principalement le long de l'arc méditerranéen – en particulier à l'ouest – et le sud de l'arc atlantique. Il s'agit de zones caractérisées par une activité économique basée sur tourisme et par l'arrivée des jeunes retraités. Elles se caractérisent par une croissance du nombre de ménages parmi les plus élevées, un taux de chômage plus faible que la classe 1 mais en plus forte croissance.

La classe 7 correspond aux zones d'emploi les plus dynamiques parmi les 3 classes de ce groupe. Il est à noter qu'elles se rapprochent davantage – d'après la classification – de ces dernières que des zones d'emploi qui correspondent aux grandes agglomérations françaises. En particulier, une partie importante des zones d'emploi de l'Ile-de-France sont rattachées à cette classe. Leurs taux de chômage – tant dans le parc social que dans le parc privé – se rapprochent de ceux des classes 3 et 6 (à savoir les grandes agglomérations) et le nombre de demande de logements sociaux est à mi-chemin entre les classes 1 et 5 d'une part et 3 et 6 d'autre part, avec un taux moyen de 71 demandes pour 1000 ménages.

#### 7.2.3.2 *La classe 2 peu dynamique*

La « diagonale des faibles densités » des géographes regroupe la grande majorité des zones d'emploi de la classe 2 qui connaît un taux de chômage un peu supérieur à la moyenne (tant dans le parc des OLS que dans le parc privé, mais qui croît de façon importante) mais qui se caractérise surtout par un taux élevé de logements vacants dans le parc privé des OLS et la croissance la plus faible du nombre de ménages après Paris. Le taux de demandeurs de logements sociaux est lui-aussi parmi les plus faible (24 pour 1000 ménages), ce qui traduit une demande plus faible dans ces zones d'emploi, situation cohérente avec le fait que les zones d'emploi de cette classe sont très majoritairement situées en zone C.

#### 7.2.3.3 *Les grandes agglomérations*

Les classes 3 et 6 correspondent aux grandes agglomérations économiquement dynamiques. De nouveau, la ville de Paris se distingue et forme une classe à elle seule. Deux différences par rapport à la typologie des unités urbaines sont à noter : Rennes, Rouen et Strasbourg sont cette fois incluses dans les grandes agglomérations. Par ailleurs une partie importante de l'unité urbaine de Paris est cette fois rattachée à la classe 7.

Les taux de vacance moyens sont de 2,9% pour la classe 3 et de 3,9% pour la ville de Paris, logiquement inchangé par rapport à la typologie précédente.

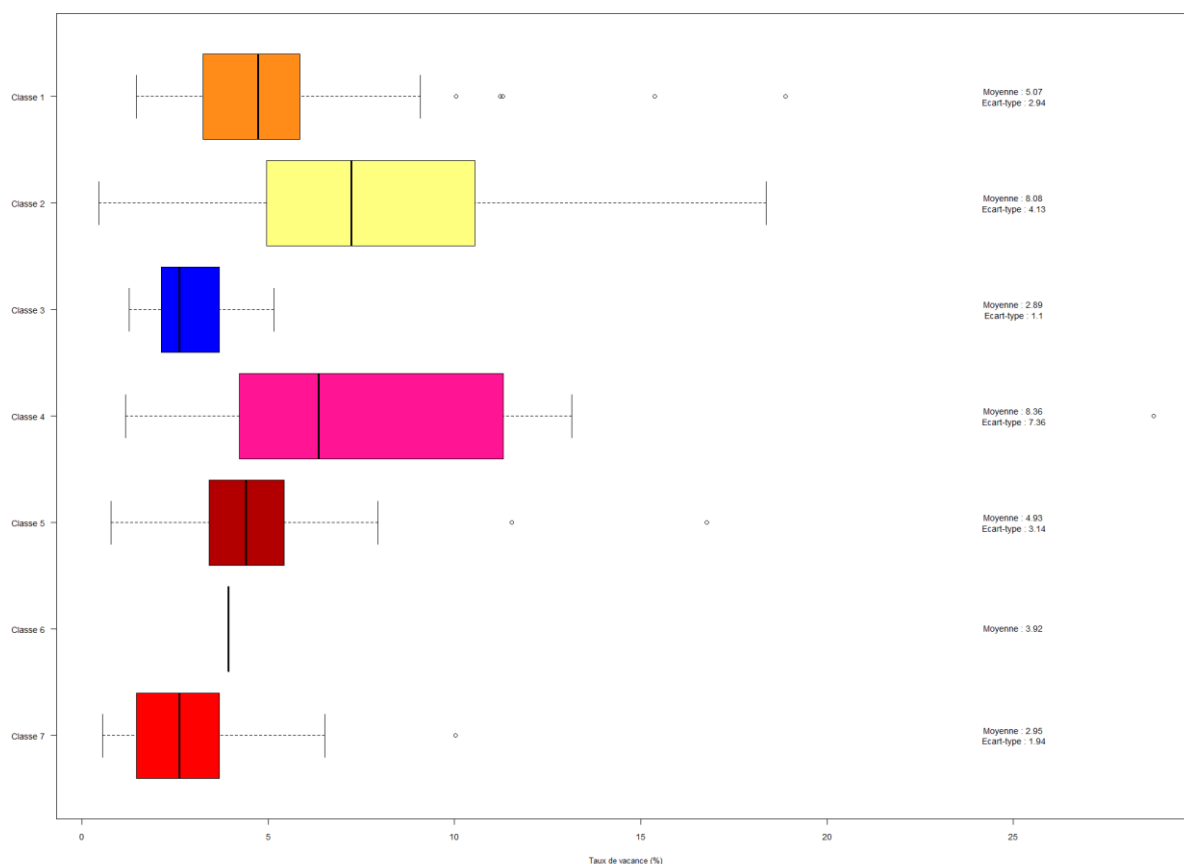
#### 7.2.3.4 *Les DROM sont principalement inclus dans une classe à part*

De nouveau une grande partie des unités urbaines des DROM constitue une classe à part, la classe 4, qui se rapproche de celle des zones d'emploi en déprise, à savoir la classe 2.

#### 7.2.4 *Conclusion*

De nouveau, l'intérêt d'une telle typologie n'existe que si elle permet d'identifier des classes de zones d'emploi dans lesquelles la dispersion de la vacance est plus faible que dans l'ensemble de la France.

**Figure 96 : Comparaison des distributions des taux de vacance selon la classe de la typologie**



Le taux moyen de l'ensemble des zones d'emploi est de 6,2% avec un écart-type de 4,16. Le taux élevé de vacance par rapport à ce qui a été présenté dans le chapitre consacré aux statistiques descriptives s'explique par le fait que les zones d'emploi avec un taux élevé sont plus nombreuses que celles avec un taux faible.

Les classes 2 et 4 présentent ici aussi des écarts-type proches (classe 2) ou supérieurs (classe 4) à la moyenne, ce qui peut s'expliquer par la très grande diversité des situations dans ces classes. A l'inverse, les autres classes présentent une relative homogénéité qui là-aussi tend à montrer que la vacance est influencée par les contextes locaux.

L'avantage de cette typologie par rapport à celle des unités urbaines est qu'elle offre une partition complète de la France et permet donc à chaque territoire de se situer. En sus, elle complète l'analyse en termes d'unité urbaine en montrant que les agglomérations comme Rennes, Grenoble ou Strasbourg sont à mi-chemin entre les très grandes villes de France et les unités urbaines de taille un peu inférieure.



## 8. La vacance structurelle du parc des OLS selon les OLS et les moyens mis en œuvre pour la résorber

Cette partie se base sur l'analyse du questionnaire transmis aux OLS échantillonnés en juin 2016, et renseigné par 171 d'entre eux. Elle a vocation d'abord à analyser la perception par les OLS de la vacance structurelle (8.1), puis à comprendre et identifier l'ensemble des actions déployées pour assurer le suivi (8.2) et la résorption de la vacance (8.3).

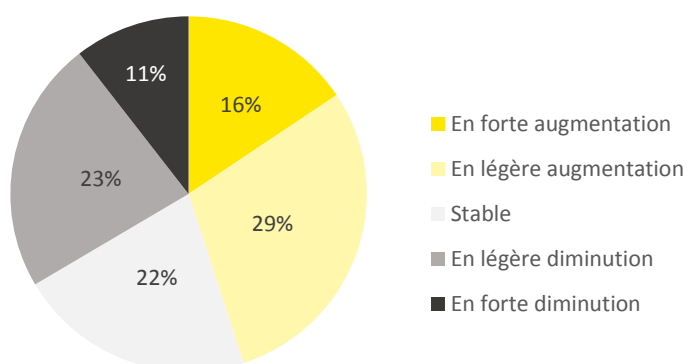
### 8.1 La perception de la vacance par les OLS

#### 8.1.1 Motifs de la vacance identifiés

L'analyse du questionnaire permet de capter une perception « de terrain » des motifs de la vacance structurelle dans le parc des OLS. En effet, bien que les chiffres du RPLS et de l'Insee analysés dans le rapport permettent de dresser un portrait exhaustif des logements vacants, il reste pertinent de les compléter par une analyse plus qualitative et issue directement du terrain.

Le premier constat confirme les chiffres du RPLS : d'après les OLS interrogés, le phénomène de vacance structurelle du parc des OLS s'est accentué entre 2014 et 2016. Ils sont en effet 45% à avoir observé une augmentation (forte ou légère) de leur taux de vacance structurelle, soit 11 points de plus que ceux qui ont observé une diminution.

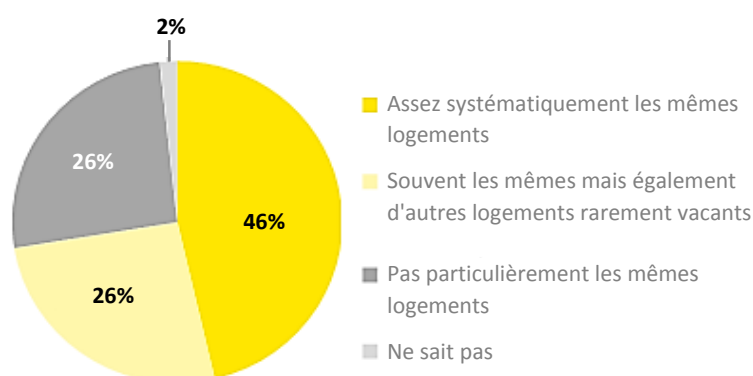
**Figure 97 : Evolution de la vacance de plus de 3 mois entre 2014 et 2016**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

Pour presque la moitié des OLS, la vacance concerne de façon assez systématique les mêmes logements, témoignant ainsi de difficultés persistantes et récurrentes pour ces logements, dont les caractéristiques propres sont donc problématiques.

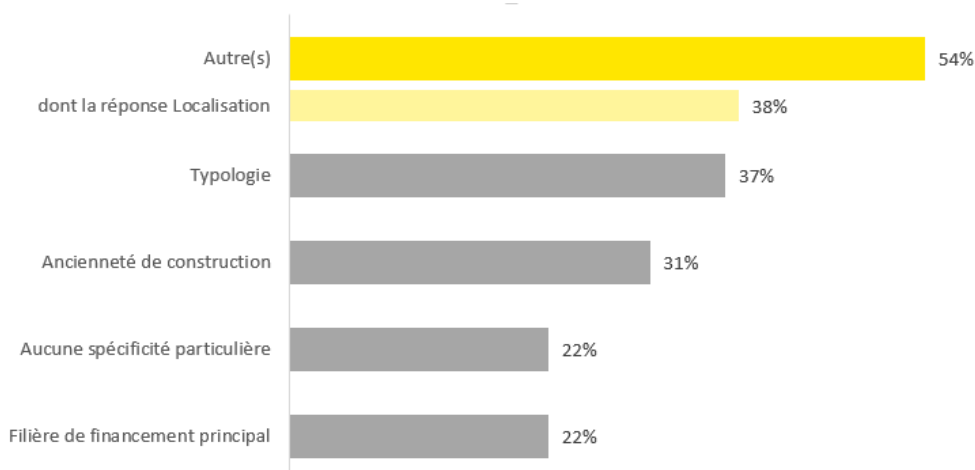
**Figure 98 : Logements concernés par la vacance de plus de trois mois**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

Concernant les caractéristiques communes aux logements vacants depuis plus de 3 mois, les déclarations des OLS font apparaître la localisation comme l'élément le plus important (38% des OLS interrogés l'ont mentionné). Cette caractéristique est d'autant plus importante qu'elle ne faisait pas partie des items proposés comme réponses dans la question portant spécifiquement sur les caractéristiques des logements vacants ; mais elle a été massivement mentionnée par les OLS ayant coché l'item « Autres » et qui ont précisé à quels éléments ils se référaient.

**Figure 99 : Spécificités des logements vacants depuis plus de 3 mois au sein de votre organisme**

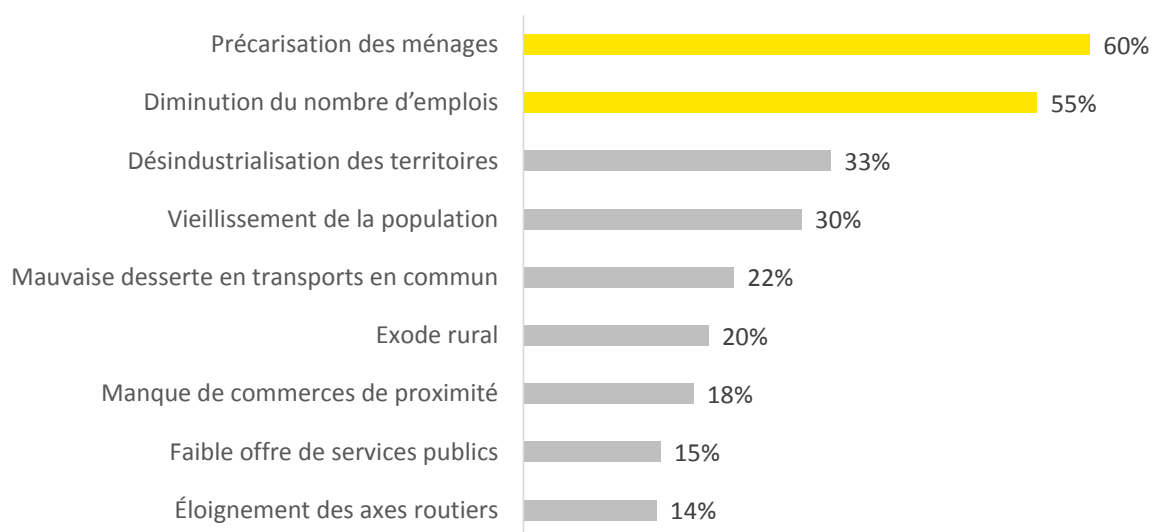


Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants, plusieurs réponses possibles (281 réponses)

La localisation recouvre plusieurs réalités pour les OLS, et peut traduire une localisation en QPV, en quartier à l'image dégradée (grands ensembles...), ou une zone en perte d'attractivité, détendue ou rurale.

L'analyse du questionnaire permet par ailleurs de caractériser, selon les OLS, les territoires de vacance : il s'agit en premier lieu de territoires de précarisation socio-économique des ménages, et où la désindustrialisation a favorisé la perte d'attractivité. En revanche, l'accessibilité et l'offre de services des quartiers où se situent les logements sociaux jouent de façon moindre sur la vacance structurelle du parc.

**Figure 100 : Caractéristiques des zones sujettes à la vacance structurelle**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants pour chaque proposition

Enfin, parmi les OLS qui possèdent des logements en QPV et hors QPV et sont donc en mesure de comparer au sein de leur parc la vacance en QPV et hors QPV, 14% déclarent n'observer de la vacance de plus de 3 mois que dans les QPV. Parmi les 86% restant, 70% déclare que la vacance est plus élevée en QPV que hors QPV. La perception des OLS quant à une plus grande vacance dans les QPV est donc cohérente avec les analyses quantitatives faites auparavant dans l'étude.

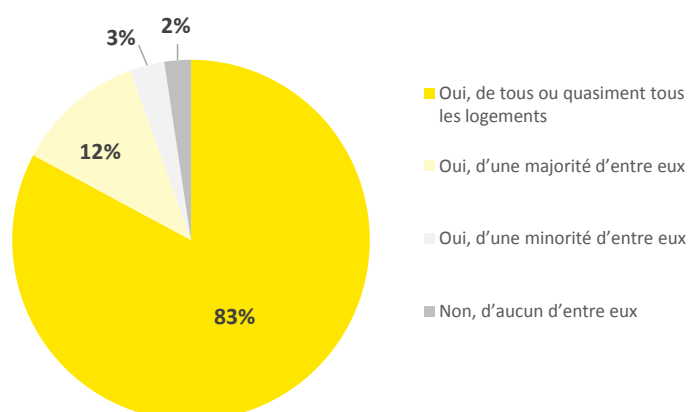
Outre les réponses libres liées aux spécificités des logements, 37% des OLS citent d'abord la typologie comme spécificité commune à leurs logements vacants ; parmi ces OLS, 68% déclarent que les T4 sont les plus sujets à la vacance, tandis que les T1 et T2 ne sont que faiblement (ou très faiblement) touchés. Les T3 et « T5 et plus » le sont de manière équivalente. En dépit des apparences, ces résultats sont cohérents avec ceux obtenus tout au long de l'étude : la vitesse de sortie de la vacance des T1 est dans la moyenne, ils ne rencontrent donc pas de difficulté particulière à être reloués, et leur plus forte vacance est due à un taux de rotation plus élevé. Concernant les grands logements (« T5 et plus »), il est possible que l'on observe un biais en raison de leur faible nombre : même s'ils sont légèrement plus difficiles à relouer, leur proportion dans le parc de 8,4% (contre 29,2% pour les T4 par exemple) conduit à minorer la vacance associée à ce type de logement.

Enfin, concernant l'année de construction, les OLS ne sont que 31% à penser qu'il s'agisse d'un facteur favorisant la vacance. Parmi eux, 81% considèrent que les logements construits avant 1975 sont fortement sujets à la vacance structurelle. De même, la filière de financement principal n'est un facteur explicatif de la vacance structurelle que pour 22% des OLS, mais ceux-ci s'accordent (à hauteur de 81% des répondants) sur le fait que les logements en PLS ou équivalents (PPLS, PCLS, PLA CFF) sont plus sujets à la vacance.

### 8.1.2 Offre et demande

Les OLS sont très majoritairement en charge de l'attribution locative des logements rencontrant des problématiques de vacance, et sont donc en première ligne pour faire correspondre l'offre et la demande de logement.

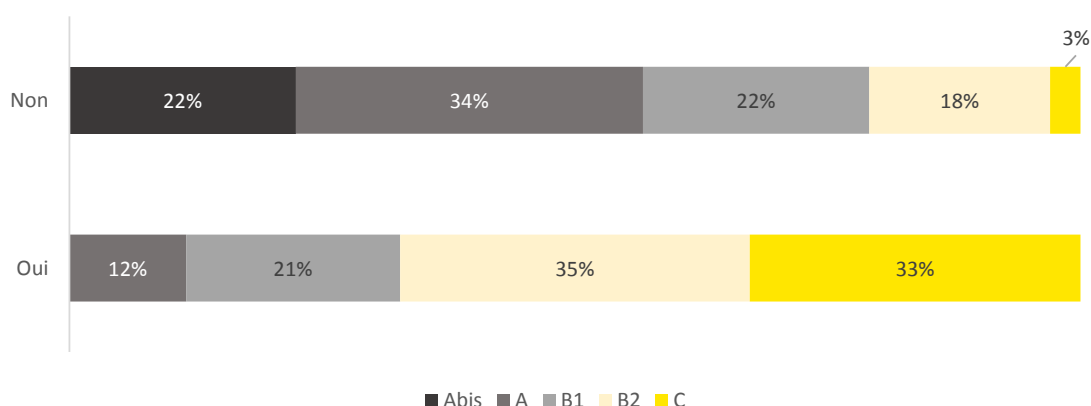
**Figure 101 : « Votre organisme a-t-il en charge l'attribution locative (pour son compte ou celui de réservataires) de tout ou partie des logements vacants ? »**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

D'après les résultats de l'enquête en ligne, 60% des OLS déclarent observer un déficit de demande par rapport à l'offre de logements proposés, sur le(s) territoire(s) d'implantation des logements concerné(s) par la vacance. Ainsi, de manière relativement tranchée, les OLS pensent que la vacance est à attribuer notamment à une inadéquation entre l'offre et la demande. Cette conclusion dépend largement de la zone de tension dans lesquels se situent les OLS : ce sont ceux situés en zones détendues (B2 et C) qui souffrent le plus de ce déficit de demande, tandis qu'aucun OLS situé en zone Abis ne déclare observer ce problème de déficit.

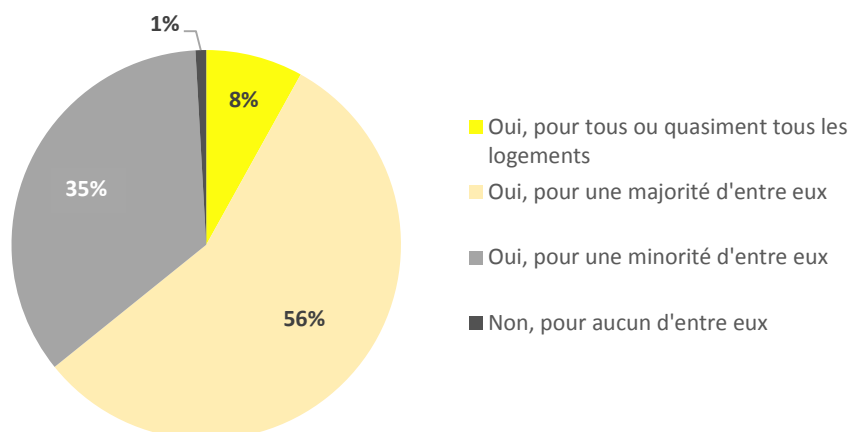
**Figure 102 : Répartition des organismes selon la zone de tension majoritaire d'implantation de leur parc selon leur déclaration de l'existence d'un déficit de demande par rapport à l'offre de logements**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

Cependant, les OLS ont également été interrogés sur leur capacité à trouver, lors de leur processus de recherche de candidats, des demandeurs aux caractéristiques en cohérence avec leurs logements vacants : parmi ceux ayant observé un déficit de demande, 64% déclarent trouver des candidats en adéquation pour au moins une majorité de leur logements vacants (le taux est de 92% pour les OLS ayant répondu ne pas observer de déficit de demande). Le déficit de la demande exprimé ci-dessus est ainsi à nuancer, car il semble exister une demande potentielle pour une partie des logements vacants.

**Figure 103 : Dans le cadre de la recherche de candidats pour les logements vacants depuis 3 mois ou plus, votre organisme trouve-t-il des ménages demandeurs dont les caractéristiques sont en adéquation avec les logements ?**

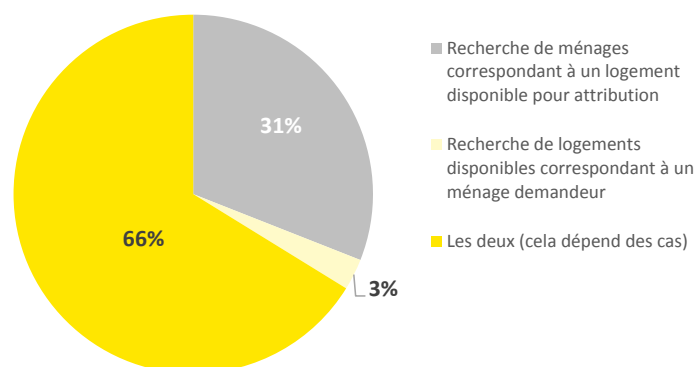


Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 104 répondants

Le résultat est cohérent avec les observations faites dans les chapitres précédents. Par exemple, après 12 mois, plus de 93% des logements de la zone C rendus disponibles sont sortis de la vacance : dans un nombre important de cas, le logement aura été vacant quelques mois mais l'OLS aura finalement trouvé un ménage qui accepte le logement.

Dans le processus de rapprochement offre-demande (de façon générale et non uniquement pour les logements vacants), les deux types de pratiques possibles pour les OLS sont soit la recherche d'un ménage candidat pour un logement disponible, soit la recherche d'un logement disponible pour un ménage candidat. D'après le questionnaire, la majorité des OLS opèrent selon les cas, ou en cherchant des ménages correspondant à un logement disponible. Peu d'OLS cherchent un logement correspondant aux caractéristiques d'un ménage demandeur.

**Figure 104 : « De façon générale (pour tous les logements), comment est opéré le rapprochement offre/demande au sein de votre organisme ? »**

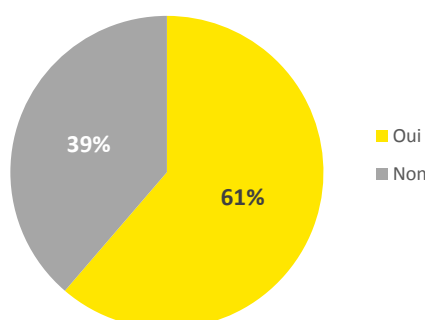


Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

En sus, 38% des OLS ont mis en place une méthode de rapprochement offre/demande spécifique pour les logements vacants (recherche de candidats à partir d'autres sources, partenariats, actions commerciales, utilisation d'Internet pour diffuser les annonces de logement, publicité, prospection clientèle...). Les OLS continuent à rechercher des ménages candidats pour leurs logements vacants : lorsqu'on leur demande s'ils cessent de rechercher des candidats passé un certain délai, ils sont 94% à déclarer que non.

Parmi les 171 OLS interrogés, qui rencontrent donc des problématiques de vacance structurelle suffisamment notables pour avoir été échantillonnés, 61% effectuent ou participent à des études prospectives de besoins en logements sociaux (Plan Local de l'Habitat, Plan Stratégique de Patrimoine par exemple).

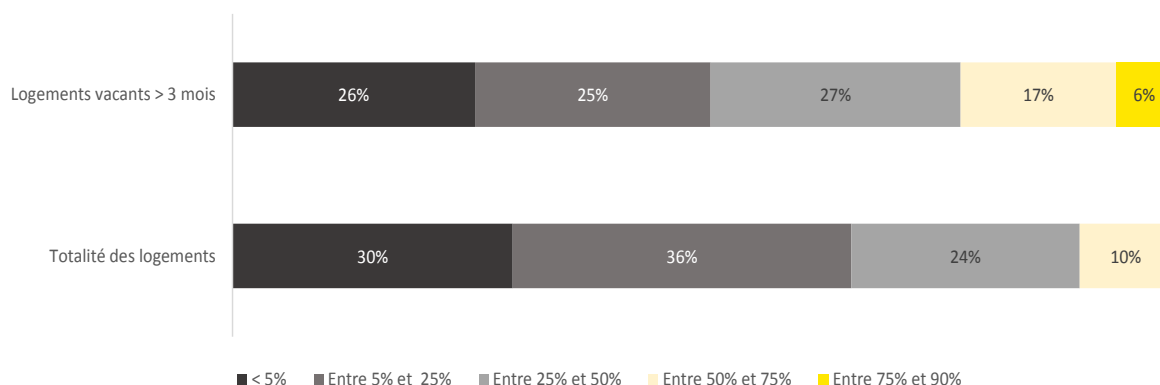
**Figure 105 : Part des OLS élaborant ou participant à des études prospectives**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

L'analyse du questionnaire permet également de mettre en exergue que la proportion de ménages refusant les logements avant la CAL est beaucoup plus importante parmi les logements vacants de plus de 3 mois que de façon générale : cela signifie donc qu'une part non négligeable des logements vacants le sont (et le reste) car des ménages les refusent, et non par absence de ménages qui pourraient correspondre au logement proposé.

**Figure 106 : Proportion des ménages refusant un logement (vacant depuis plus de 3 mois vs. tout type de logement) avant la CAL**



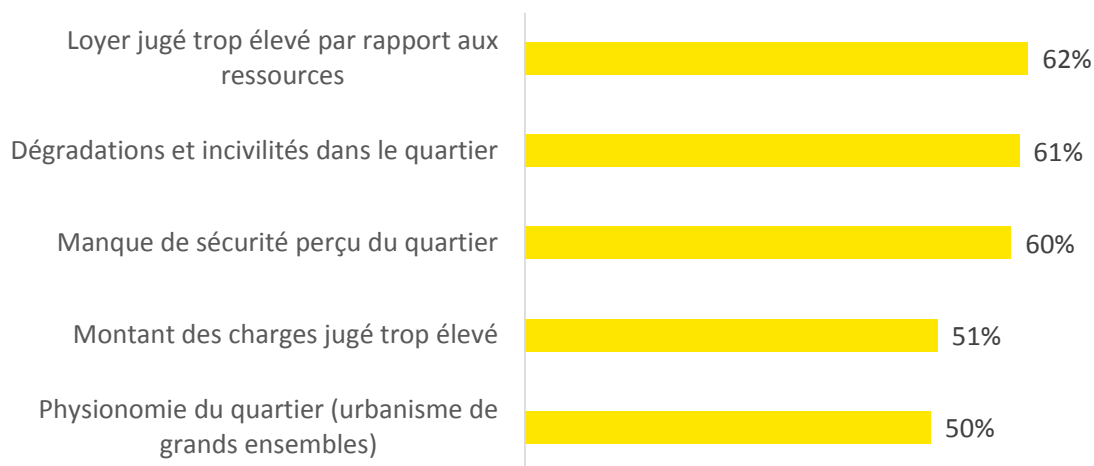
Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

À noter que les écarts de proportion des ménages entre les logements vacants et les autres logements sont moindres *après* la CAL.

### 8.1.3 Motifs de refus des ménages

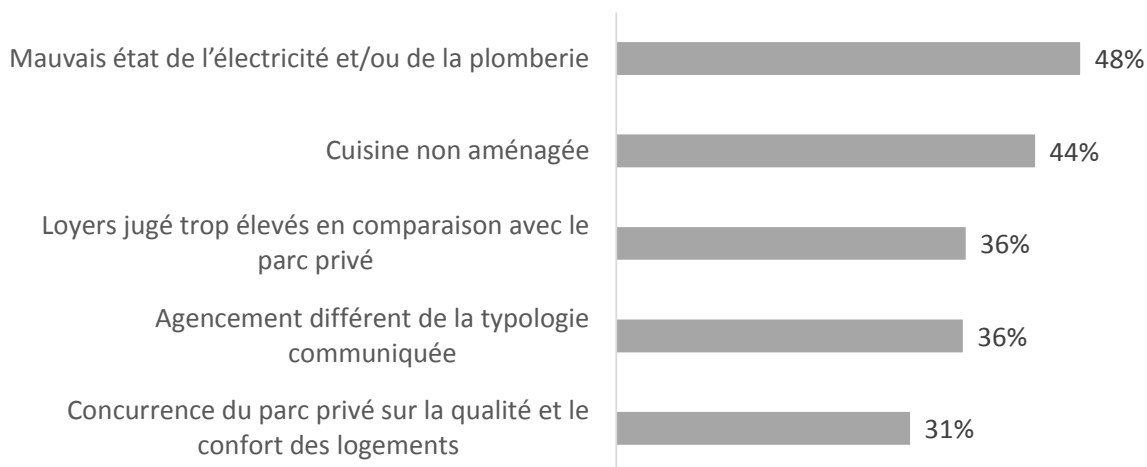
Selon les OLS interrogés, les ménages qui refusent les logements qui leur sont proposés, le font pour des raisons liées à l'environnement et aux quartiers où ils sont situés, ainsi que pour des raisons financières (loyer et/ou charges jugées trop élevées). En revanche, les ménages refusent plus rarement des logements pour ce qu'ils jugeraient comme des défauts intrinsèques, comme la qualité énergétique des logements, leur agencement ou leur confort.

**Figure 107 : 5 premiers motifs de refus des ménages selon les déclarations des organismes**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants à chaque proposition de réponse

**Figure 108 : 5 premiers motifs pour lesquels les organismes considèrent qu'ils n'influent jamais sur les refus des ménages**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants à chaque proposition de réponse

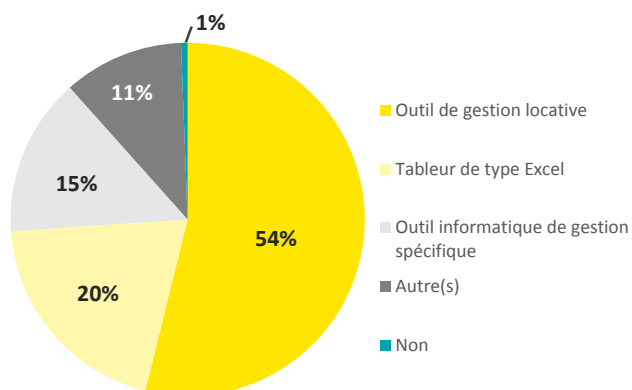
Les problématiques de vacance rencontrées sont davantage dues, selon les OLS interrogés, à la localisation des logements, non pas dans l'absolu (par exemple, les ménages ne citent que rarement la mauvaise desserte en transports ou la faible offre de services comme motifs de refus), mais en termes d'image de quartier. Une faible offre en services publics (écoles, postes...) apparaît comme une dimension ayant un impact faible sur les refus des ménages (seuls 25,1% des OLS déclarant que ce critère influe fortement ou très fortement sur le refus des ménages).

## 8.2 Le suivi de la vacance

### 8.2.1 Les outils de suivi

Le suivi de la vacance au sein de leur parc est une pratique largement partagée entre les OLS : parmi les OLS interrogés, un seul déclare en effet n'utiliser aucun outil pour suivre la vacance de son parc. Les autres le font principalement via leur outil de gestion locative, ou bien un outil informatique dédié ou encore un simple tableur Excel. Plusieurs répondants ont par ailleurs indiqué utiliser une combinaison de ces 3 types d'outils.

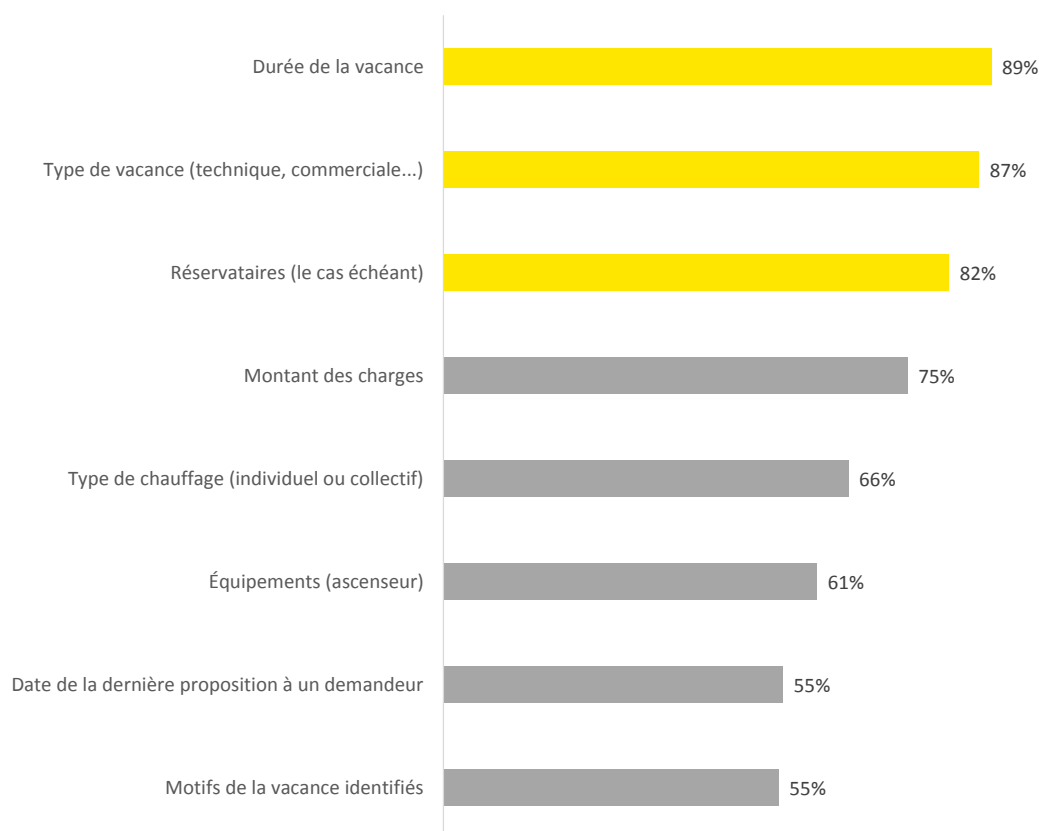
**Figure 109 : Types d'outils de suivi de la vacance structurelle au sein des OLS**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

Ces outils de suivi permettent de faire remonter de nombreuses informations liées à chaque logement vacant (ou à tous les logements du parc lorsqu'il s'agit de l'outil de gestion locative).

**Figure 110 : Informations remontées par les outils de suivi des OLS - Réponses avec plus de 50% des votes**



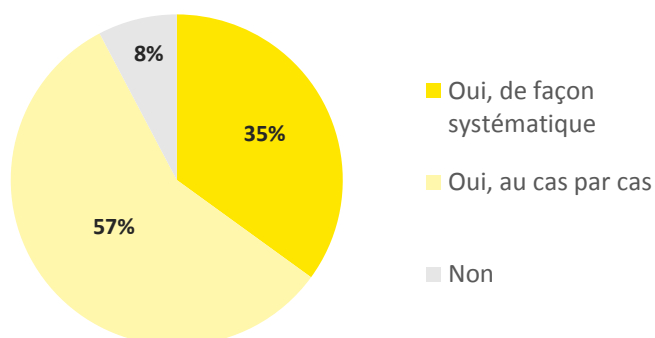
Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 170 répondants, plusieurs réponses possibles (total de 1 474 réponses)

Outre les éléments suivis par la grande majorité des OLS (durée et type de vacance) nécessaires à une gestion minimale de la vacance, le graphe ci-dessus montre que seuls 55% des répondants déclarent suivre les motifs identifiés de la vacance ; cet élément paraît pourtant utile, voire indispensable, lorsqu'il s'agit d'agir sur les logements vacants pour favoriser leur relocation.

A l'exception de 7 répondants, ce suivi donne lieu à l'élaboration de tableaux de bord régulièrement mis à jour et transmis à la direction générale (89% des cas) et/ou au service locatif (92%). Parmi les 7 OLS ne produisant pas de tableaux de bord de suivi de la vacance, 5 sont situés en territoire détendu (zone B2) et 4 sont des SEM. Par ailleurs, pour 94% des répondants, le moment le plus opportun pour repérer un logement vacant est le processus d'attribution, et non, par exemple, lors de la comptabilisation des loyers et le repérage des impayés.

Enfin, en sus des outils informatiques de suivi de la vacance structurelle, 92% des OLS déclarent effectuer des visites des logements vacants, afin d'identifier directement sur le terrain les motifs éventuels de refus des ménages.

**Figure 111 : « Des visites des logements vacants sont-elles effectuées par les services de votre organisme pour identifier les motifs des refus éventuels des ménages ? »**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

En conclusion, et d'après l'analyse du questionnaire, les OLS déclarent s'être saisis de la problématique de la vacance pour, *a minima*, en assurer un suivi régulier, non plus sous l'angle purement comptable et financier, mais en considérant la vacance comme une problématique de gestion locative.

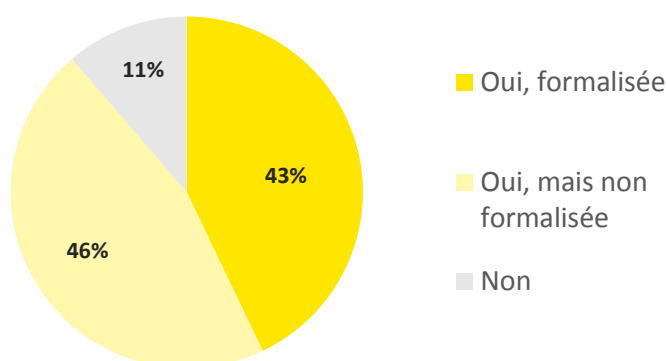
Ce parti pris mène ainsi à la définition et au déploiement de stratégies de résorption de la vacance.

### 8.3 Les stratégies mises en œuvre pour résorber la vacance

#### 8.3.1 Des stratégies généralisées

D'après les réponses apportées au questionnaire, la très grande majorité des OLS (89%) déclare avoir élaboré et disposer d'une stratégie spécifique de résorption de la vacance, qui peut être formalisée dans un document (avec des objectifs, indicateurs de réalisation...) ou être plus informelle.

**Figure 112 : « Votre organisme dispose-t-il d'une stratégie dédiée visant à résorber la vacance ? »**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

Les 20 OLS déclarant ne pas disposer d'une stratégie pour résorber la vacance possèdent quelques caractéristiques communes : ils sont de petite taille (13 possèdent un parc total de moins de 5 000 logements, dont 9 de moins de 2 500), et, pour 60% d'entre eux, sont des OPH situés en zone détendue (B2 ou C). Il convient de rappeler que les OLS sollicités pour répondre au questionnaire ont été sélectionnés pour leur taux élevé de vacance, ce n'est donc pas une éventuelle absence de vacance qui pourrait expliquer que l'organisme n'ait pas mis en place une stratégie pour traiter un problème auquel ils ne seraient pas confrontés. Parmi ces 20 OLS, 10 indiquent pourtant (en début de questionnaire) avoir observé une augmentation de leur vacance structurelle ces 3 dernières années, contre 4 qui déclarent avoir observé une vacance stable et 5 une diminution mais seulement légère. Ces organismes ont donc tous identifié la vacance comme une de leur problématique.

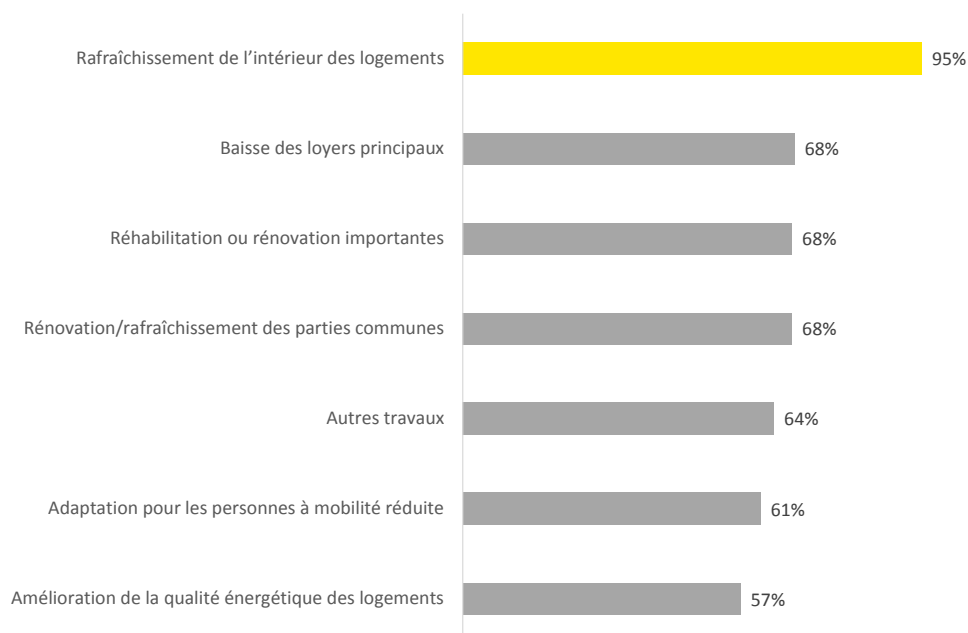
### 8.3.2 Des actions variées

Qu'ils disposent ou non d'une stratégie, tous les OLS indiquent mettre en œuvre des actions opérationnelles variées pour résorber leur vacance. D'ailleurs, 19 des 20 OLS déclarant n'avoir aucune stratégie de résorption de la vacance ont coché en moyenne 4,6 actions en lien avec l'attractivité des logements (travaux, baisse des charges...). Ces OLS mettent donc en œuvre des actions, mais ne les structurent simplement pas comme les éléments d'une stratégie.

#### 8.3.2.1 Rendre les logements plus attractifs

Les actions portent d'abord sur les logements eux-mêmes, afin de les rendre plus attractifs aux yeux des ménages candidats, et concernent donc des travaux de plus ou moins grande ampleur. Les actions sont principalement mises en place au cas par cas, par logement (toutes actions confondues, 53% des réponses indiquent qu'elles le sont au cas par cas, contre 5% de façon systématique).

**Figure 113 : Actions composantes du plan de lutte contre la vacance structurelle - Réponses avec plus de 50% de votes**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants pour chaque proposition. Réponses cumulées « Oui, de façon systématique » et « Oui, au cas par cas »

En particulier, les actions de rénovation ou de réhabilitation importante concernent majoritairement des travaux sur les sanitaires (92%), la rénovation des sols (85%), des interventions sur la plomberie (80%) ou l'électricité (77%).

### 8.3.2.2 Revoir les procédures internes

Les OLS mettent aussi en place des mesures internes spécifiques à la lutte contre la vacance (comme la création d'un poste dédié, ou la revue des procédures). Les 3 actions les plus utilisées par les OLS en interne sont présentées ci-après :

**Figure 114 : Actions internes mises en œuvre pour résorber la vacance structurelle – Réponses avec plus de 20% de votes**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants

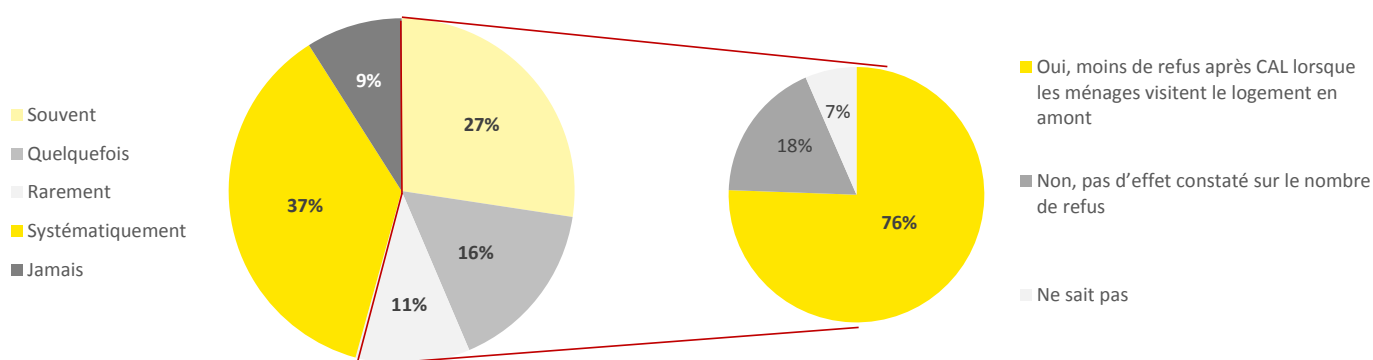
Comme le montre le graphe ci-dessus, les actions favorisées par les OLS (plus de 50% des OLS ayant coché l'item proposé) relèvent soit de l'acculturation et de la réflexion des agents sur les problématiques de la vacance, soit de l'amélioration, à la marge, de méthodes ou procédures déjà existantes. Moins de la moitié des OLS interrogés ont choisi de se saisir du sujet de la vacance structurelle par des actions plus structurantes, comme la revue totale des processus, la remise en cause du fonctionnement de la gestion locative ou la création de postes/cellules dédiés à cette problématique. Si l'on regarde uniquement les trois premières mesures choisies par les OLS, on constate là aussi que les organismes qui ont mis en place ces actions sont plus nombreux à avoir vu leur taux de vacance baisser que les autres organismes, sans pour autant qu'un phénomène de cause à effet puisse être démontré.

### 8.3.2.3 La visite des logements afin de réduire les risques de refus après la CAL

Enfin, lors de la phase qualitative de l'étude, plusieurs OLS ont mentionné la visite du logement avant la CAL comme action destinée à résorber la vacance. Cette technique a vocation à réduire la perte de temps dans les cas de logements très difficiles à louer, où les demandeurs ont de fortes chances de refuser après la validation de leur dossier en CAL. Parmi les 171 OLS échantillonnés, plus de la moitié (55%) font, à l'occasion, visiter les logements aux ménages demandeurs avant la CAL : les trois quarts de ceux qui le font déclarent observer une diminution du nombre de refus après la CAL lorsque les ménages visitent le logement en amont.

**Figure 115 (à gauche) : « Les ménages dont le dossier est retenu pour une présentation en CAL ont-ils la possibilité de visiter le logement avant la CAL ? »**

**Figure 116 (à droite) : « Si « Souvent », « Quelquefois » ou « Rarement », les visites des logements semblent-elles avoir un effet sur le nombre de refus des locataires après les CAL ? »**



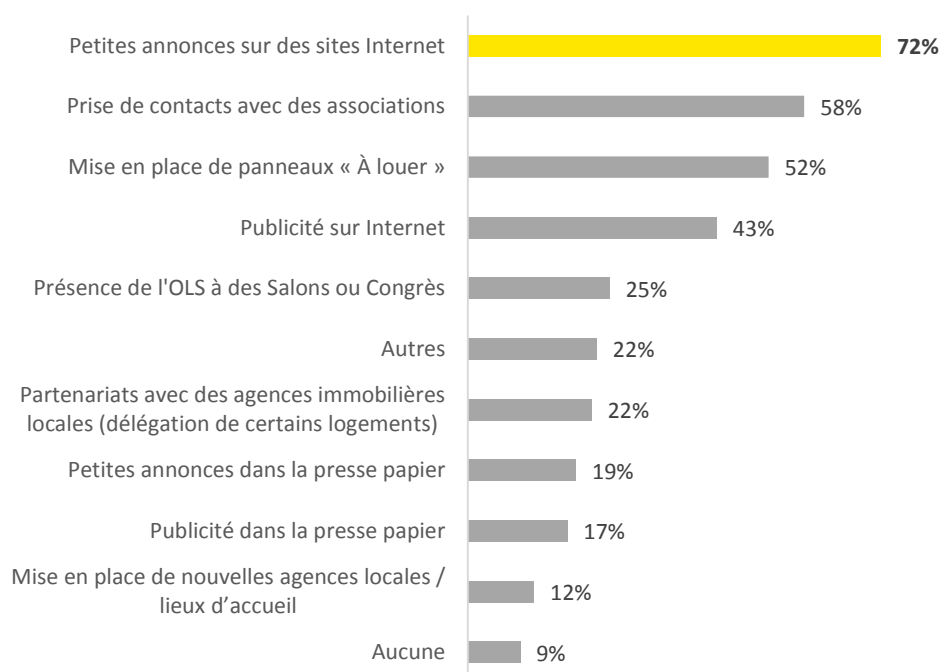
Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants à gauche et 95 répondants à droite

### 8.3.2.4 Faire de la promotion des logements sociaux

Enfin, pour faire face au phénomène de vacance structurelle (et probablement à la concurrence du parc privé et, dans une moindre mesure, du parc des autres OLS), les OLS déploient des actions de « promotion » de leurs logements, ou du moins de porter à connaissance leurs logements disponibles. L'idée est de montrer aux ménages qui n'auraient pas pensé à se loger dans le parc des OLS que cette alternative pourrait leur convenir.

Ainsi que le montre le graphe ci-dessous, les actions de promotion sur Internet sont plébiscitées par les OLS : ils déposent des petites annonces sur des sites spécialisés pour trouver des locataires comme pourraient le faire des propriétaires du parc privé. De façon plus classique, les panneaux « A louer » sont utilisés par plus de la moitié des OLS interrogés.

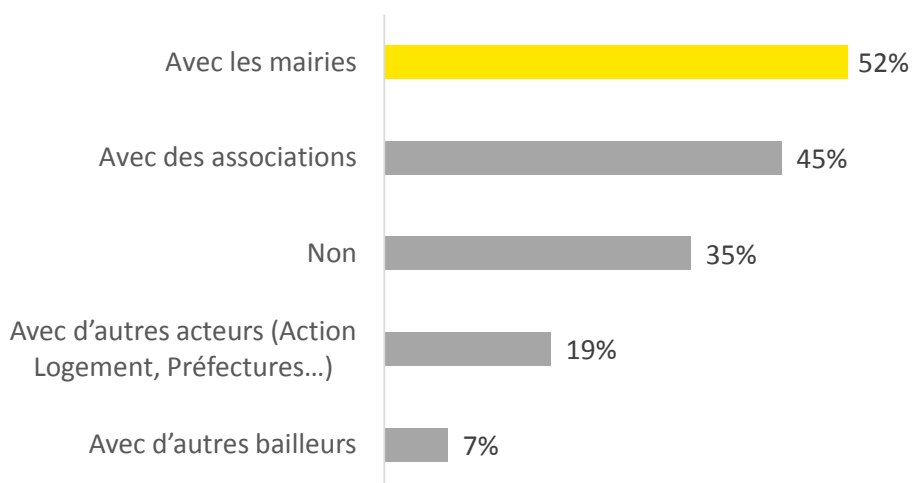
**Figure 117 : Actions de promotion déployées pour résorber la vacance structurelle**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants pour chaque action

Le montage de partenariats, formels ou informels, avec d'autres acteurs du territoire pour résorber la vacance est également un outil déclaré être utilisé par les OLS. Ils peuvent ainsi prendre contact avec des associations susceptibles de proposer des candidats (cf. graphe ci-dessus), ou se mettre en relation avec les mairies (52% d'entre eux), considérées bien souvent comme interlocuteurs de référence pour les ménages en recherche d'un logement, social ou non.

**Figure 118 : Partenariats montés dans l'objectif de résorber la vacance**



Source : Analyse EY du questionnaire en ligne, 171 répondants, plusieurs réponses possibles

#### 8.3.2.5 Les actions spécifiques aux QPV

Alors qu'une part significative des OLS déploie des stratégies de résorption de leur vacance, un nombre plus restreint développe des actions spécifiques pour lutter contre la vacance en QPV (31 parmi les 111 qui observent de la vacance structurelle en QPV et dans d'autres quartiers d'habitation).

Parmi les actions déployées, certaines semblent cependant être plus répandues :

- Petites annonces de logements sur des sites Internet (20 répondants),
- Prise de contacts avec les associations pouvant proposer des candidats (17 répondants),
- Publicité sur Internet (11 répondants).

Si les actions les plus fréquemment utilisées par les OLS pour résorber la vacance en QPV sont les mêmes qu'hors QPV, l'appréciation de leur efficacité est moins bonne. En effet, en dehors de toute considération de QPV, les OLS indiquent systématiquement que les actions mises en œuvre se sont avérées « plutôt efficaces » ou « très efficaces ». Quand il s'agit exclusivement des QPV, les résultats sont bien plus mitigés : seule la moitié des OLS estime que les deux premières actions ci-dessus ont été efficaces dans l'objectif de résorber la vacance.

La vacance structurelle en QPV semble ainsi plus difficile à résorber, malgré les actions mises en œuvre (les mêmes que sur l'ensemble du parc).



## 9. Liste des figures

|                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Figure 1 : Comparaison de la vacance en stock et en flux en 2015</b> .....                                                                                                                                                           | 23 |
| <b>Figure 2 : Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 mois entre 2013 et 2015</b> .....                                                                                                                               | 24 |
| <b>Figure 3 : Carte des zones de tension (février 2017)</b> .....                                                                                                                                                                       | 25 |
| <b>Figure 4 : Evolution du taux de vacance structurelle par zone de tension entre 2013 et 2015</b> .....                                                                                                                                | 25 |
| <b>Figure 5 : Répartition comparée des logements vacants et de la totalité du parc social par zone de tension</b> .                                                                                                                     | 26 |
| <b>Figure 6 : Carte des régions selon leur taux de vacance</b> .....                                                                                                                                                                    | 27 |
| <b>Figure 7 : Carte des départements selon leur taux de vacance</b> .....                                                                                                                                                               | 28 |
| <b>Figure 8 : Taux de vacance structurelle en QPV et hors QPV en 2015</b> .....                                                                                                                                                         | 29 |
| <b>Figure 9 (à gauche) : Répartition de l'ensemble du parc des OLS par typologie en 2015</b> .....                                                                                                                                      | 30 |
| <b>Figure 10 (à droite) : Répartition du parc des OLS vacant depuis plus de 3 mois par typologie en 2015</b> .....                                                                                                                      | 30 |
| <b>Figure 11 : Taux de vacance structurelle par typologie en 2015</b> .....                                                                                                                                                             | 30 |
| <b>Figure 12 (à gauche) : Taux de vacance structurelle par année de construction en 2015</b> .....                                                                                                                                      | 31 |
| <b>Figure 13 (à droite) : Répartition de la totalité du parc des OLS par année de construction en 2015</b> .....                                                                                                                        | 31 |
| <b>Figure 14 (à gauche) : Taux de vacance structurelle par classe énergétique en 2015</b> .....                                                                                                                                         | 31 |
| <b>Figure 15 (à droite) : Répartition de la totalité du parc des OLS par classe énergétique en 2015</b> .....                                                                                                                           | 31 |
| <b>Figure 16 : Répartition du parc des OLS vacant depuis plus de 3 mois par classe énergétique et par année de construction</b> .....                                                                                                   | 32 |
| <b>Figure 17 : Taux de vacance en 2015, par type d'OLS</b> .....                                                                                                                                                                        | 33 |
| <b>Figure 18 : Répartition de la totalité du parc des OLS en 2015, par type d'OLS</b> .....                                                                                                                                             | 33 |
| <b>Figure 19 : Répartition comparée de la totalité du parc des OLS par type d'OLS et par année de construction</b>                                                                                                                      | 34 |
| <b>Figure 20 : Répartition comparée de la totalité du parc des OLS par type d'OLS et par localisation en QPV ou hors QPV</b> .....                                                                                                      | 35 |
| <b>Figure 21 : Taux de vacance en 2015 des logements sociaux selon le type de conventionnement</b> .....                                                                                                                                | 36 |
| <b>Figure 22 : Comparaison du volume de logements vacants (plus de 3 mois) et des taux de vacance structurelle par filière de financement principal</b> .....                                                                           | 37 |
| <b>Figure 23 : Répartition des logements vacants en 2015 par année de remise en location</b> .....                                                                                                                                      | 38 |
| <b>Figure 24 : Schéma d'évolution au cours du temps d'un logement non reloué mais qui change néanmoins de statut</b> .....                                                                                                              | 42 |
| <b>Figure 25 : Schéma d'évolution au cours du temps d'un logement dont la date de remise à disposition change entre deux millésimes RPLS sans date de relocation entre temps</b> .....                                                  | 43 |
| <b>Figure 26 : Courbe d'évaporation mois après mois des logements rendus disponibles à la location en 2013 (pourcentages de logements non sortis de la vacance en fonction du temps)</b> .....                                          | 47 |
| <b>Figure 27 : Détails de la courbe d'évaporation à certains intervalles de temps</b> .....                                                                                                                                             | 47 |
| <b>Figure 28 : Logements rendus disponibles à la location par an</b> .....                                                                                                                                                              | 48 |
| <b>Figure 29 : Logements rendus disponibles sur les neuf premiers mois d'une année</b> .....                                                                                                                                            | 49 |
| <b>Figure 30 : Courbe d'évaporation mois après mois des logements rendus disponibles à la location sur les neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015 (pourcentages de logements non sortis de la vacance en fonction du temps)</b> ..... | 50 |
| <b>Figure 31 : Détails de la courbe d'évaporation à certains intervalles</b> .....                                                                                                                                                      | 50 |
| <b>Figure 32 : Évolution du nombre de logements rendus disponibles et évolution du nombre de logements devenus vacants pour chaque unité urbaine entre 2014 et 2013</b> .....                                                           | 51 |
| <b>Figure 33 : Évolution du nombre de logements rendus disponibles et évolution du nombre de logements devenus vacants pour chaque unité urbaine pour les neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015</b> .....                            | 52 |
| <b>Figure 34 : Calcul du nombre de logement vacants en prenant le nombre de logements de 2014 et le taux de vacance après 3 mois de 2013 des neuf premiers mois des deux années respectives</b> .....                                   | 53 |
| <b>Figure 35 : Logements structurellement vacants rendus disponibles l'année de l'observation - Découpage du pas entre 2013 et 2014</b> .....                                                                                           | 53 |
| <b>Figure 36 : Nombre de logements vacants une année donnée qui ont été rendus disponibles l'année précédente</b> .....                                                                                                                 | 54 |
| <b>Figure 37 (à droite) : Ecart de taux de vacance mois après mois entre 2013 et 2014 - option 2 - borne haute</b>                                                                                                                      | 55 |

|                                                                                                                                                                                              |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Figure 38 (à gauche) : Ecart de taux de vacance mois après mois entre 2013 et 2014 - option 4 - borne basse</b>                                                                           | 55 |
| <b>Figure 39 (à gauche) : Taux de décroissance mensuelle de la vacance - option 4 - borne basse</b>                                                                                          | 56 |
| <b>Figure 40 (à droite) : Taux de décroissance mensuelle de la vacance - option 2 - borne haute</b>                                                                                          | 56 |
| <b>Figure 41 : Taux mensuel de décroissance de la vacance des logements rendus disponibles en 2013</b>                                                                                       | 57 |
| <b>Figure 42 : Répartition des logements vacants pendant plus de 12 mois sortis de la vacance pour des raisons autres que la location</b>                                                    | 58 |
| <b>Figure 43 (à gauche) : Répartition des logements par zone de tension</b>                                                                                                                  | 59 |
| <b>Figure 44 (à droite) : Répartition des logements selon que le logement soit situé en QPV ou hors d'un QPV</b>                                                                             | 59 |
| <b>Figure 45 (à gauche) : Répartition des logements par âge du logement</b>                                                                                                                  | 59 |
| <b>Figure 46 (à droite) : Répartition des logements par nombre de pièces du logement</b>                                                                                                     | 59 |
| <b>Figure 47 : Répartition des logements par type d'OLS propriétaire du logement</b>                                                                                                         | 60 |
| <b>Figure 48 : Taux de vacance structurelle en flux des T1 par rapport à l'ensemble des logements</b>                                                                                        | 61 |
| <b>Figure 49 : Taux de disponibilité des logements selon leur typologie par an</b>                                                                                                           | 62 |
| <b>Figure 50 : Courbes d'évaporation mois après mois selon la typologie du logement pour les logements rendus disponibles en 2013 et 2014</b>                                                | 62 |
| <b>Figure 51 : Taux de vacance en flux par zone de tension</b>                                                                                                                               | 64 |
| <b>Figure 52 (à gauche) : Courbes d'évaporation mois après mois pour la zone Abis vs l'ensemble des zones en 2013 et 2014</b>                                                                | 65 |
| <b>Figure 53 (en haut à droite) : Taux de disponibilité par zone de tension et par année</b>                                                                                                 | 65 |
| <b>Figure 54 (en bas à droite) : Taux de vacance à 3, 6 et 12 mois selon la zone de tension</b>                                                                                              | 65 |
| <b>Figure 55 : Courbes d'évaporation pour la zone Abis vs l'ensemble des zones pour les neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015</b>                                                         | 66 |
| <b>Figure 56 (à gauche) : Courbes d'évaporation de la zone A située en Ile-de-France, de la zone A du reste de la France et la zone Abis – années 2013 et 2014</b>                           | 67 |
| <b>Figure 57 (à droite) : Courbes d'évaporation de la zone B1 située en Ile-de-France, de la zone B1 du reste de la France et la zone Abis – années 2013 et 2014</b>                         | 67 |
| <b>Figure 58 : Taux de vacance à 3 mois par zone de tension et selon que le logement soit situé en QPV ou pas</b>                                                                            | 67 |
| <b>Figure 59 (à gauche) : Courbes d'évaporation des logements en QPV et hors QPV pour les années 2013 et 2014</b>                                                                            | 68 |
| <b>Figure 60 (en haut à droite) : Taux de disponibilité moyen pour les années 2013 et 2014</b>                                                                                               | 68 |
| <b>Figure 61 (en bas à droite) : Détails de la courbe d'évaporation à certains intervalles de temps</b>                                                                                      | 68 |
| <b>Figure 62 : Ecart de taux de vacance à 3 mois entre les logements situés en QPV et ceux situés hors QPV par zone de tension</b>                                                           | 69 |
| <b>Figure 63 : Taux mensuel de décroissance de la vacance selon que les logements sont en QPV ou non</b>                                                                                     | 69 |
| <b>Figure 64 (à gauche) : Ecart mensuels du taux de décroissance de la vacance entre les logements en QPV et hors QPV pour les zones Abis et A</b>                                           | 70 |
| <b>Figure 65 (à droite) : Ecart mensuels du taux de décroissance de la vacance entre les logements en QPV et hors QPV pour les zones B1, B2 et C</b>                                         | 70 |
| <b>Figure 66 : Taux de logements devenus vacants (moyenne des neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015)</b>                                                                                  | 71 |
| <b>Figure 67 : Taux de logements devenus vacants (moyenne des neuf premiers mois de 2013, 2014 et 2015) pour les six premières unités urbaines de France</b>                                 | 72 |
| <b>Figure 68 : Taux de vacance en 2015 par filière de financement principal</b>                                                                                                              | 73 |
| <b>Figure 69 : Taux de logements devenus vacants et taux de disponibilité par filière de financement principal pour les logements de 2013 et 2014</b>                                        | 74 |
| <b>Figure 70 : Taux de logements devenus vacants et taux de disponibilité par filière de financement principal pour les logements rendus disponibles dans les neuf premiers mois de 2015</b> | 74 |
| <b>Figure 71 : Répartition de la totalité du parc des OLS en 2015, par type d'OLS</b>                                                                                                        | 76 |
| <b>Figure 72 (à gauche) : Taux de disponibilité selon le type d'OLS en 2013 et 2014</b>                                                                                                      | 76 |
| <b>Figure 73 (à droite) : Taux de logements devenus vacants selon le type d'OLS en 2013 et 2014</b>                                                                                          | 76 |
| <b>Figure 74 : Pourcentage de logements rendus disponibles situés en QPV par rapport au total des logements rendus disponibles pour 2013 et 2014 selon le type d'OLS</b>                     | 77 |
| <b>Figure 75 : Taux de logements rendus disponibles et devenus vacants en 2013 et 2014</b>                                                                                                   | 77 |

|                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Figure 76 : Taux de logements rendus disponibles et encore vacant après 12 mois en 2013 et 2014</b> .....                                                                                                                                | 78  |
| <b>Figure 77 : Part des logements rendus disponibles en 2013 et 2014 possédés par les OPH municipaux</b> .....                                                                                                                              | 79  |
| <b>Figure 78 : Ecart entre le taux de logements HLMO devenus vacants et l'ensemble des logements devenus vacants par zone de tension et l'appartenance ou non à un QPV(en points de pourcentage)</b> .....                                  | 79  |
| <b>Figure 79 (gauche) : Part des HLMO dans le total des logements rendus disponibles en B2 par type d'OLS</b> ....                                                                                                                          | 80  |
| <b>Figure 80 (droite) : Taux de vacance des logements HLMO</b> .....                                                                                                                                                                        | 80  |
| <b>Figure 81 : Écart des taux de logements rendus disponibles devenus vacants entre les OPH municipaux et l'ensemble des OLS</b> .....                                                                                                      | 80  |
| <b>Figure 82 : Taux de logements devenus vacants en 2013 et 2014</b> .....                                                                                                                                                                  | 81  |
| <b>Figure 83 : Taux de logements devenus en 2013 et 2014 par typologie</b> .....                                                                                                                                                            | 81  |
| <b>Figure 84 : Répartition des logements selon la typologie des logements</b> .....                                                                                                                                                         | 82  |
| <b>Figure 85 : Taux de logements devenus vacants et selon la date d'entrée dans le parc du logement (années 2013 et 2014)</b> .....                                                                                                         | 82  |
| <b>Figure 86 : Taux de vacance longue (plus de 12 mois) selon par zone de tension et selon la date d'entrée dans le parc du logement (années 2013 et 2014)</b> .....                                                                        | 83  |
| <b>Figure 87 : Taux de logements devenus vacants en zone B2 et C par filière de financement principal</b> .....                                                                                                                             | 84  |
| <b>Figure 88 : Premier plan factoriel, cercle des corrélations, axes 1 et 2</b> .....                                                                                                                                                       | 87  |
| <b>Figure 89 : Dendrogramme de la classification ascendante hiérarchique des unités urbaines</b> .....                                                                                                                                      | 88  |
| <b>Figure 90 : Effectifs des classes de la typologie</b> .....                                                                                                                                                                              | 88  |
| <b>Figure 91 : Carte de la typologie des unités urbaines</b> .....                                                                                                                                                                          | 89  |
| <b>Figure 92 : Comparaison des distributions des taux de vacance selon la classe de la typologie</b> .....                                                                                                                                  | 92  |
| <b>Figure 93 : Premier plan factoriel, cercle des corrélations, axes 1 et 2</b> .....                                                                                                                                                       | 93  |
| <b>Figure 94 : Dendrogramme de la classification ascendante hiérarchique des unités urbaines</b> .....                                                                                                                                      | 94  |
| <b>Figure 95 : Carte de la typologie des zones d'emploi</b> .....                                                                                                                                                                           | 95  |
| <b>Figure 96 : Comparaison des distributions des taux de vacance selon la classe de la typologie</b> .....                                                                                                                                  | 97  |
| <b>Figure 97 : Evolution de la vacance de plus de 3 mois entre 2014 et 2016</b> .....                                                                                                                                                       | 99  |
| <b>Figure 98 : Logements concernés par la vacance de plus de trois mois</b> .....                                                                                                                                                           | 100 |
| <b>Figure 99 : Spécificités des logements vacants depuis plus de 3 mois au sein de votre organisme</b> .....                                                                                                                                | 100 |
| <b>Figure 100 : Caractéristiques des zones sujettes à la vacance structurelle</b> .....                                                                                                                                                     | 101 |
| <b>Figure 101 : « Votre organisme a-t-il en charge l'attribution locative (pour son compte ou celui de réservataires) de tout ou partie des logements vacants ? »</b> .....                                                                 | 102 |
| <b>Figure 102 : Répartition des organismes selon la zone de tension majoritaire d'implantation de leur parc selon leur déclaration de l'existence d'un déficit de demande par rapport à l'offre de logements</b> .....                      | 102 |
| <b>Figure 103 : Dans le cadre de la recherche de candidats pour les logements vacants depuis 3 mois ou plus, votre organisme trouve-t-il des ménages demandeurs dont les caractéristiques sont en adéquation avec les logements ?</b> ..... | 103 |
| <b>Figure 104 : « De façon générale (pour tous les logements), comment est opéré le rapprochement offre/demande au sein de votre organisme ? »</b> .....                                                                                    | 104 |
| <b>Figure 105 : Part des OLS élaborant ou participant à des études prospectives</b> .....                                                                                                                                                   | 104 |
| <b>Figure 106 : Proportion des ménages refusant un logement (vacant depuis plus de 3 mois vs. tout type de logement) avant la CAL</b> .....                                                                                                 | 105 |
| <b>Figure 107 : 5 premiers motifs de refus des ménages selon les déclarations des organismes</b> .....                                                                                                                                      | 105 |
| <b>Figure 108 : 5 premiers motifs pour lesquels les organismes considèrent qu'ils n'influent jamais sur les refus des ménages</b> .....                                                                                                     | 106 |
| <b>Figure 109 : Types d'outils de suivi de la vacance structurelle au sein des OLS</b> .....                                                                                                                                                | 106 |
| <b>Figure 110 : Informations remontées par les outils de suivi des OLS - Réponses avec plus de 50% des votes</b> .....                                                                                                                      | 107 |
| <b>Figure 111 : « Des visites des logements vacants sont-elles effectuées par les services de votre organisme pour identifier les motifs des refus éventuels des ménages ? »</b> .....                                                      | 108 |
| <b>Figure 112 : « Votre organisme dispose-t-il d'une stratégie dédiée visant à résorber la vacance ? »</b> .....                                                                                                                            | 108 |
| <b>Figure 113 : Actions composantes du plan de lutte contre la vacance structurelle - Réponses avec plus de 50% de votes</b> .....                                                                                                          | 109 |
| <b>Figure 114 : Actions internes mises en œuvre pour résorber la vacance structurelle – Réponses avec plus de 20% de votes</b> .....                                                                                                        | 110 |

|                                                                                                                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Figure 115 (à gauche) : « Les ménages dont le dossier est retenu pour une présentation en CAL ont-ils la possibilité de visiter le logement avant la CAL ? » .....</b>                              | <b>111</b> |
| <b>Figure 116 (à droite) : « Si « Souvent », « Quelquefois » ou « Rarement », les visites des logements semblent-elles avoir un effet sur le nombre de refus des locataires après les CAL ? ».....</b> | <b>111</b> |
| <b>Figure 117 : Actions de promotion déployées pour résorber la vacance structurelle .....</b>                                                                                                         | <b>112</b> |
| <b>Figure 118 : Partenariats montés dans l'objectif de résorber la vacance.....</b>                                                                                                                    | <b>112</b> |