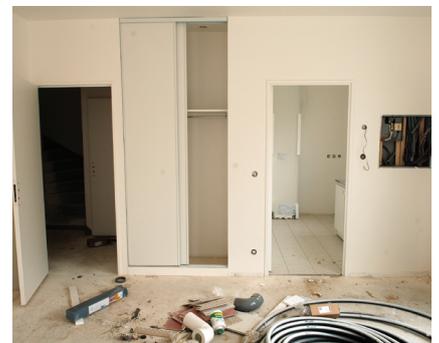
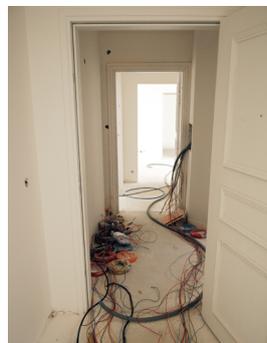
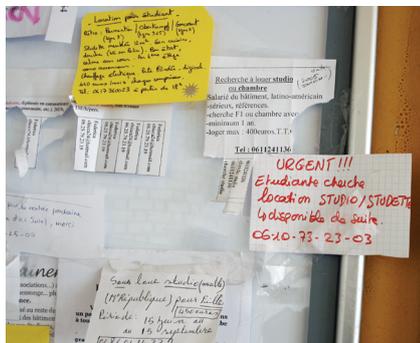


LES LOGEMENTS VACANTS EN ÎLE-DE-FRANCE

*Un parc qui participe très largement au fonctionnement
du marché immobilier*



2.01.014

LES LOGEMENTS VACANTS EN ÎLE-DE-FRANCE

Un parc qui participe très largement
au fonctionnement du marché immobilier

RAPPORT

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France
15, rue Falguière - 75740 Paris Cedex 15 - Tél. : 01 53 85 53 85 - Fax : 01 53 85 76 02
Directeur Général : François DUGENY

Département Démographie, Habitat, Équipement et Gestion Locale
Directrice du Département : Christine CORBILLE

Étude réalisée par Jean-Jacques GUILLOUET
Philippe PAUQUET

Crédits photos de couverture : Philippe MATHERON / IAURIF, Eric GARAUULT / IAURIF, C. DOUTRE / BASOH / IAURIF

© Iaurif – Janvier 2006

Sommaire

Introduction.....	5
1. Le denombrement des menages mobiles et des logements vacants, et le lien entre ces deux volumes	7
1.1. Le denombrement des menages mobiles (<i>analyse à partir des données EDF</i>).....	7
1.1.1. 682 000 logements du parc principal et secondaire ont été libérés une ou plusieurs fois au cours de l'année 1999.....	9
1.1.2. 1,2% des ménages franciliens déménagent plusieurs fois par an	10
1.1.3. Une mobilité plus forte de près de 30% pendant la période de rentrée scolaire	12
1.2. Le denombrement des logements vacants (analyse à partir des données RP 1999)	13
1.3. Le lien entre la mobilité et la vacance : la durée d'inoccupation.....	16
2. La vacance, reflet de la mobilité ou état d'un parc en partie hors marché ?.....	17
2.1. Les caractéristiques des logements à forte ou à faible rotation (analyse à partir des données du Recensement et de l'Enquête Logement)	17
2.1.1. Une rotation particulièrement forte dans le secteur locatif privé (secteur libre, sous-location, meublé)	17
2.1.2. Une rotation très forte dans le parc des petits logements	21
2.2. L'impact réel de la mobilité sur la vacance.....	27
2.2.1. le parc occupé récemment et le parc vacant : des caractéristiques de logements qui différent peu.....	27
2.2.2. Une vacance fortement impactée par la mobilité mais qui peut être aussi très variable.....	29
2.2.3. Les caractéristiques du parc vacant relativement à celles du parc principal : une comparaison faussée	33
Conclusion	37
Annexes de la première partie.....	39
Annexes de la deuxième partie	49
Bibliographie :.....	53

Introduction

Le nombre de logements sans occupant a progressé en Île-de-France. En 1999, selon le dernier recensement de la population de l'Insee, 410 000 logements étaient recensés vacants dans la région, soit 100 000 de plus que lors du recensement de 1990. La proportion des logements vacants est ainsi passée de 6,6 % à 8,1 % du parc total entre les deux recensements.

Cette vacance est plus élevée dans le centre de l'agglomération parisienne. Elle concerne 10,3% des logements de Paris, 8,2% des logements de Petite couronne et 6,4% des logements de Grande couronne. C'est aussi dans le centre de l'agglomération que la progression a été la plus forte au cours de la période 1990-1999.

Cette tendance s'observe également dans les villes-centres des autres grandes agglomérations françaises (de 200 000 habitants ou plus). Dans dix des plus importantes¹, près des deux-tiers affichent un taux de vacance de 10% ou plus.

Depuis plusieurs années, cette fraction du parc suscite un intérêt tout particulier. Cet intérêt s'appuie sur l'idée que ce parc inoccupé est pour une part non négligeable, disponible. Il pourrait donc être mobilisé pour satisfaire les besoins en logements des ménages vivant en Île-de-France où sévit de manière plus ou moins accentuée une pénurie d'offre de logements. Cette idée est fréquemment évoquée pour le centre de l'agglomération où les ménages modestes ont plus qu'ailleurs de grandes difficultés pour se loger. C'est à partir de ce postulat qu'un ensemble de mesures ont été mises en place au cours de ces dernières années, qu'elles soient nationales² ou franciliennes³.

Cette idée que le parc vacant pourrait être disponible pose d'emblée le problème de la définition de la vacance.

Si l'on s'en tient à la définition communément admise, qui est celle empruntée à l'Insee, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Parmi les logements vides, trois grandes catégories peuvent être distinguées :

- les logements disponibles sur le marché de la vente, de la location ou de l'occupation gratuite, qu'ils soient neufs ou anciens, ou encore ceux attribués mais non encore occupés par leur nouveau titulaire ;
- les logements provisoirement indisponibles après un laps de temps plus ou moins long dû notamment à la réalisation de travaux ou aux situations d'indivision ;
- les logements hors marché, c'est-à-dire ceux destinés à disparaître (désaffectation, démolition), ou sans affectation définie (réservés par leur propriétaire sans usage précis ou ne pouvant être rénovés en raison de coûts de travaux élevés).

¹ Il s'agit des villes de Marseille-Aix-en-Provence, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Bordeaux, Strasbourg, Montpellier, Rennes et Lille.

² Au nombre de quatre : 1- la taxe sur les logements vacants, 2- les aides à la remise en location de logements vacants, 3- le dégrèvement de la taxe foncière pour les logements vacants, 4- « les réquisitions avec attributaires » des locaux vacants depuis plus de 18 mois détenus par des personnes morales. Rappelons que la loi du 29 juillet 1998, à l'origine de ces taxes et aides, évoque aussi, dans son article 51, des notions de dysfonctionnement du marché immobilier qui sont sous-entendus par des expressions telles que la « proportion anormalement élevée de logements vacants par rapport au parc immobilier existant » et le « déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées », postulant que la vacance est pour une part anormale et que les logements vides sont en partie disponibles.

³ Au nombre de deux : 1- primes pour mobiliser le parc vacant - une de 30 000 F et une autre de 15 000 F, 2- primes versées aux organismes participant à la remise en location de logements vacants au profit des personnes défavorisées.

La probabilité de repérer comme vacant un logement lors d'une enquête dépend donc à la fois des mouvements des ménages (ces derniers en changeant de logement génèrent en effet des périodes d'inoccupation), et de la durée d'inoccupation entre le départ des anciens occupants et l'arrivée des nouveaux.

Mesurer cette ou ces mobilités, ce ou ces durées d'inoccupation est cependant très difficile :

- d'une part, il n'existe pas de données sur les causes de la vacance et sur la durée de l'inoccupation. Cela concerne tout particulièrement les trois principales sources mobilisables que sont le recensement de la population, le fichier informatisé d'EDF ou le fichier de la taxe d'habitation⁴.
- d'autre part, il est quasiment impossible de réaliser des enquêtes sur les logements vides d'occupants. Ces dernières se heurtent principalement au repérage des propriétaires de logements inoccupés et qui, de plus, n'acceptent que rarement de répondre à ces enquêtes⁵.

A défaut de données précises sur les causes et la durée de la vacance, *le recensement de la population, le fichier informatisé d'EDF, le fichier de la taxe d'habitation et l'Enquête Logement* fournissent cependant des informations qui permettent de comprendre le rôle des logements vacants dans le fonctionnement du marché immobilier, soit par le biais de la mobilité, soit par celui des caractéristiques des logements recherchés.

Dans cette étude, il s'agira donc de faire le point sur la disponibilité supposée de ce parc vacant. En d'autres termes, la vacance correspond-elle, pour une part non négligeable, à des dysfonctionnements du marché, où des logements se retrouvent hors marché et sont donc durablement inoccupés ; ou est-elle essentiellement consécutive à la mobilité résidentielle des ménages et donc liée au fonctionnement normal du marché immobilier ?

L'étude portera donc dans **un premier temps sur le dénombrement des ménages mobiles et des logements vacants, et sur le lien que l'on peut établir entre ces deux volumes.**

Dans un deuxième temps, l'étude s'attachera à **comparer les caractéristiques des logements vides et celles des logements occupés récemment**, pour savoir si **le parc vacant est à l'image du parc occupé récemment**, c'est-à-dire le reflet de la mobilité ou, à l'inverse, si **ce parc est, en partie, déconnecté de la mobilité, et par conséquent hors marché** (*logements en attente de démolition, ou insalubres et mobilisables qu'à certaines conditions, logements gelés sur de longues périodes...*).

⁴ *Le recensement de la population*, par exemple, présente l'inconvénient de ne pas donner d'informations sur les causes de la vacance, ce qui ne permet pas de comprendre les différences entre les caractéristiques du parc vacant et celles du parc principal.

Le fichier informatisé d'EDF ne permet pas non plus une analyse des causes de la vacance. Par ailleurs, le fichier EDF ne compte pas des logements mais des contrats d'abonnements à tarification « usage domestique ». Ainsi, les caves, les parkings ne peuvent être distingués des logements. De plus, les vacances sans résiliation sont indécelables et la suppression des références périmées n'est pas systématique effectuée. Le volume des abonnements inactifs est donc surestimé.

Le fichier de la taxe d'habitation ne permet pas non plus d'évaluer le volume réel des logements vacants et de connaître les causes de la vacance, et il présente des biais. Tout logement connu des services fiscaux pour lequel aucun occupant n'a été identifié est considéré comme vacant. Ce risque d'erreur n'est pas négligeable.

⁵ A titre d'exemple, on peut citer l'enquête sur la vacance réalisée par l'APUR en 1997, où seuls 9,5% des propriétaires de l'échantillon de départ ont pu être enquêtés. En effet, seule un peu plus de la moitié (56%) des propriétaires de l'échantillon a pu être contactée dans un premier temps, et moins d'un tiers de ces propriétaires contactés a accepté de répondre à l'enquête. Au final, l'enquête ne pouvait prétendre à une représentation statistique rigoureuse car les résultats étaient fondés sur des effectifs très faibles (un peu plus de 200 enquêtes) et ils étaient entachés d'un biais statistique important en raison du taux de refus élevé. Les propriétaires ayant répondu à cette enquête étaient, en effet, les plus ouverts aux méthodes statistiques et faisaient partie des ménages les plus aisés. La vacance constatée de leur logement risquait, donc, d'être particulière. La durée moyenne de la vacance calculée grâce à cette enquête indiquait une vacance supérieure à 6 mois pour 80% des logements inoccupés.

1. Le dénombrement des ménages mobiles et des logements vacants, et le lien entre ces deux volumes

1.1. Le dénombrement des ménages mobiles (*analyse à partir des données EDF*)

Deux grandes causes de mobilité peuvent être distinguées :

- Les causes liées aux individus, qui sont les plus fréquentes. Elles tiennent essentiellement :
 - au logement : agrandissement ou rétrécissement de la famille, décohabitation, séparation, loyer trop cher, accès à la propriété... ;
 - au cadre de vie : recherche d'un meilleur environnement, rapprochement familial... ;
 - ou à l'emploi : changement d'emploi, habiter plus près de son lieu de travail...
- La mobilité peut **aussi relever de causes plus globales** comme la conjoncture économique générale et locale et son incidence sur la construction, le pouvoir d'achat des ménages, l'afflux de population..., ou celles liées au marché du logement proprement-dit, qui peut être dynamique ou atone selon que l'on est dans la phase haute ou basse d'un cycle (*bonne ou mauvaise adéquation entre l'offre et la demande, entre les prix et la solvabilité des ménages*).

La statistique EDF, seule source qui recense de façon exhaustive la mobilité

Parmi les trois sources citées précédemment, les statistiques EDF⁶ sont probablement les seules à recenser de façon quasi exhaustive les entrées et les sorties des ménages sur des périodes assez longues, ce qui permet d'établir des statistiques tenant compte de la saisonnalité ou des occupations de courte durée, et ce pour deux raisons :

1. rares, en effet, sont les immeubles non raccordés au réseau EDF, ce qui garantit le repérage quasi-exhaustif de la totalité des logements du parc⁷.
2. de même, toutes les « opérations » sur les compteurs (*résiliations, réabonnements, abandons*) sont réalisées par le personnel d'EDF, qui renseigne ensuite ces informations dans le système de gestion, ce qui garantit la prise en compte de la quasi-totalité des mouvements opérés au sein du parc. Ces statistiques présentent aussi une bonne fiabilité dans la mesure où il est de l'intérêt des occupants entrants de déclarer leur arrivée pour éviter que ne leur soit facturée une partie des dépenses de leur prédécesseur.

L'utilisation des statistiques EDF permet donc de connaître le nombre total de logements, de cages d'escaliers et de parkings alimentés en électricité, trimestre après trimestre à l'échelon départemental.

Ces statistiques permettent aussi de connaître le flux journalier de réabonnements, c'est-à-dire les arrivées journalières des ménages dans chaque logement nouvellement occupé auquel s'ajoutent quelques ouvertures de compteurs « collectifs » destinés aux parties communes des immeubles d'habitation.

⁶ D'autres sources comme les statistiques des déménageurs pourraient être utilisées pour dénombrer les ménages mobiles, mais elles ne sont pas accessibles.

⁷ En Île-de-France, la fourniture de l'électricité est assurée exclusivement par EDF.

Les statistiques EDF

En raison d'impératifs commerciaux et techniques, EDF a élaboré différents contrats d'alimentation en électricité. Pour la fourniture en électricité des logements (principaux ou secondaires⁸), les ménages s'abonnent au réseau d'EDF par le biais de « *contrats domestiques* ». L'alimentation en électricité n'est plus fournie quand le contrat est *résilié* (lors ou après le départ des occupants d'un logement), ou quand le compteur est *abandonné* (déposé).

Lorsque le contrat domestique est créé pour des nouveaux entrants dans un logement existant (suite à la résiliation de l'ancien contrat ou à la création d'un nouveau branchement dans un logement neuf ou ancien⁹), ce contrat est appelé « *réabonnement* ».

Les contrats d'alimentation en électricité d'EDF

Ils se divisent en deux grandes catégories, les contrats domestiques et les contrats professionnels :

1/ *les contrats domestiques* : ils se subdivisent à leur tour en deux catégories ; les contrats domestiques individuels signés uniquement par les particuliers pour l'alimentation de leur logement, et les contrats domestiques collectifs qui permettent l'alimentation en électricité des parties communes des immeubles collectifs, des parkings et des ascenseurs. Ces contrats peuvent être signés par des particuliers, des syndicats ou des responsables de copropriétés.

2/ *les contrats professionnels* : ils sont souscrits par les PME, les artisans, les commerçants et les professions libérales pour l'exercice de leur activité. En général, ces contrats ne sont avantageux que dans les situations de consommation importante et n'intéressent donc pas les particuliers. Ceci explique la séparation relativement étanche entre ces deux types d'abonnement. Les particuliers n'ont pas, en effet, intérêt à souscrire de contrats professionnels alors qu'un artisan ou un commerçant qui peut souscrire un contrat domestique dans le cadre de son activité professionnelle, ne le fera pas en raison des avantages économiques procurés par les contrats professionnels.

Un nombre de contrats domestiques actifs EDF assimilable au nombre total de logements principaux et secondaires en Île-de-France, soit 4 673 164 (en 1999)

Au premier trimestre 1999, le nombre de contrats domestiques actifs s'élevait à 4 936 734¹⁰ en Île-de-France. Si l'on se réfère aux 4 673 164 logements principaux et secondaires¹¹ du Recensement de la Population du 8 mars 1999, on constate que le nombre EDF est supérieur de 5,6%.

L'écart de 264 000 entre les données EDF et celles du Recensement correspond pour l'essentiel à l'ensemble des compteurs dits « collectifs » (cages d'escaliers, parkings) qui sont raccordés au réseau par les mêmes « contrats domestiques » que les logements. En Île-de-France, selon le dernier recensement, les immeubles collectifs sont au nombre de 313 000 dont 23 % (70 062) regroupent des immeubles de petites tailles (2-4 logements) dont une partie peut ne pas disposer de compteurs « collectifs ».

Le nombre de contrats domestiques actifs EDF d'Île-de-France, diminués du nombre de contrats destinés aux compteurs collectifs d'immeubles, estimés à 264 000, sont donc assimilables au nombre total de logements principaux et secondaires en Île-de-France, soit 4 673 164 logements (4 936 734 – 263 570).

⁸ Raccordés au réseau EDF pour la plupart, contrairement aux logements vacants.

⁹ Les granges équipées par exemple.

¹⁰ Les données du recensement sont datées du 8 mars 1999, soit un écart de 3 semaines avec les données EDF qui datent de fin mars. La différence entre ces deux stocks, due à la progression du parc sur ces 3 semaines prise en compte par les données EDF et non dénombrée au recensement, ne devrait pas excéder 3 000 unités au maximum (constructions moins démolitions), soit un écart inférieur à 0,1%.

¹¹ Raccordés au réseau EDF pour la plupart, contrairement aux logements vacants.

Comparaison du nombre de contrats domestiques et du nombre de résidences principales et secondaires en Île-de-France en 1999

	Nbre de contrats domestiques actifs (EDF 1er trimestre 1999) (a)	Nbre de RP, RS et LO * (recensement 08/03/99) (b)	écart en valeur (c)=(a)-(b)	écart en % (a) / (b)	Nbre d'immeubles collectifs ** (recensement 08/03/99) (d)	ratio *** (e)=(c)/(d)
Paris	1 327 543	1 185 986	141 557	11,9	93 569	1,51
92	684 751	643 121	41 630	6,5	47 419	0,88
93	553 192	531 363	21 829	4,1	36 703	0,59
94	529 205	509 007	20 198	4,0	36 699	0,55
Pte Cour.	1 767 148	1 683 491	83 657	5,0	120 821	0,69
<i>Paris + PC</i>	<i>3 094 691</i>	<i>2 869 477</i>	<i>225 214</i>	<i>7,8</i>	<i>214 390</i>	<i>1,05</i>
77	468 111	454 465	13 646	3,0	21 248	0,64
78	530 659	517 587	13 072	2,5	31 540	0,41
91	435 168	430 362	4 806	1,1	24 895	0,19
95	408 105	401 273	6 832	1,7	21 388	0,32
Gde Cour.	1 842 043	1 803 687	38 356	2,1	99 071	0,39
Île-de-France	4 936 734	4 673 164	263 570	5,6	313 461	0,84

* Résidences principales et secondaires, logements occasionnels.

** Ensemble des immeubles collectifs recensés (immeubles de 2 logements ou plus) .

*** Le ratio de compteurs collectifs plus élevé dans le centre de l'agglomération (1,51 à Paris) s'explique par la proportion plus importante d'immeubles de grande taille. Les immeubles comportant beaucoup de logements sont probablement plus souvent équipés de plusieurs compteurs « collectifs » que les immeubles avec moins de logements qui n'en ont généralement qu'un seul, ou pas du tout lorsque les immeubles ne sont composés que de deux ou trois logements. De même, les maisons individuelles occupées en copropriété sont peu souvent équipées de compteurs « collectifs ».

1.1.1. 682 000 logements du parc principal et secondaire ont été libérés une ou plusieurs fois au cours de l'année 1999

La base « contrats domestiques » (réduite de 5,6%) recensée par EDF est donc un bon référent du parc total de logement (hors logements vacants) puisqu'elle décrit l'univers du parc de logements occupés d'Île-de-France. Qu'en est-il des mouvements qui s'y produisent ?

Lors d'un déménagement, l'ancien contrat EDF est résilié pour permettre le relevé du compteur, et ce dernier est coupé ou mis en veille. L'arrivée d'un nouvel occupant initie ensuite la création d'un nouveau contrat (*réabonnement*). Compter ces nouveaux contrats revient donc à compter les emménagements qui ont lieu quotidiennement dans le parc de logements¹². Pour tenir compte des démolitions, il convient aussi de retrancher les *abandons* qui font l'objet de statistiques particulières. Notons qu'une partie de ces emménagements peuvent concerner plusieurs fois le même logement sur une période d'une année.

Ces données, contrairement aux données sur le nombre total de contrats domestiques, ne sont pas surestimées des compteurs collectifs affectés aux parties communes. Ces derniers ne font pratiquement pas l'objet de réabonnement. Rares sont en effet les compteurs collectifs d'immeubles qui sont coupés suite au départ d'occupants de logement. L'ensemble des réabonnements diminués de quelques déposes de compteurs ne concerne que les contrats domestiques individuels et traduit donc correctement la mobilité des ménages.

¹² Qui peuvent comprendre aussi quelques réabonnements provisoires initiés par le bailleurs pour réaliser des travaux pendant les périodes d'inoccupation des logements.

En 1999, 682 000 ménages (675 000 en 1998) ont souscrit un réabonnement. Autrement dit, 14,6 % de l'ensemble des logements du parc principal (et secondaire) ont connu une ou plusieurs périodes d'inoccupation au cours de l'année 1999. Huit ans plus tôt (1991), ce nombre d'emménagements était sensiblement moins élevé : 506 000, soit un effectif inférieur de 176 000.

Cette hausse de 35% des emménagements est surtout due à l'augmentation de la mobilité proprement dite. Le taux de réabonnements est ainsi passé de 11,4% à 14,6% entre 1991 et 1999. Cette hausse explique, en effet, près de 80% des 176 000 mouvements supplémentaires. La hausse des emménagements liée à l'augmentation du parc (6%, entre 1991 et 1999¹³) a eu, en effet, un impact nettement plus faible.

Les données du recensement corroborent cette hausse générale de la mobilité due en particulier à la hausse de la mobilité dite de « proximité » (déménagements au sein de la même commune). L'instabilité des unions et la montée des personnes seules (jeunes décohabitants, personnes âgées...) expliquent pour beaucoup cette croissance : désir de rester proche de son réseau de relations ou ne pas éloigner les parents séparés de leur(s) enfant(s).

C'est à Paris que la mobilité est la plus forte. Le taux de réabonnements (ou mobilité) y est aussi supérieur de 3,7 points par rapport à la moyenne régionale (18,3% contre 14,6%) et près de 6 points plus haut que le taux observé en Grande Couronne (12,7%). Paris regroupe ainsi près de 32% des réabonnements franciliens, alors que cette ville ne représente que 26% du parc total. En termes de logements, ce sont 215 300 logements qui ont été libérés une ou plusieurs fois à Paris au cours de l'année 1999, et 231 000 en Grande couronne.

1.1.2. 1,2% des ménages franciliens déménagent plusieurs fois par an

Selon le recensement de mars 1999, le nombre total d'emménagements au cours de la dernière année (entre début mars 1998 et début mars 1999) est de 625 000¹⁴. Dans ce recensement, les ménages ont été interrogés, pour la première fois, sur l'année d'emménagement dans leur logement actuel. Les ménages ayant déménagé plusieurs fois au cours de la même année ne sont donc comptés qu'une seule fois. Le nombre d'emménagements sur la période annuelle la plus récente connue du recensement (entre début mars 1998 et début mars 1999) sous-estime donc la mobilité totale observable sur une année.

La source EDF dénombre pour la même période (soit entre le 2^{ème} trimestre de 1998 et le 1^{er} de 1999), un nombre de mouvements totaux de 679 000. Si l'on se réfère à cette source, le recensement minimiserait donc de 54 000 le nombre de mouvements annuels. Cette sous-estimation de la mobilité par le recensement correspondrait donc à la mobilité infra-annuelle des ménages en Île-de-France.

En d'autres termes, 1,2 % des ménages franciliens déménageraient au moins deux fois au cours d'une année, soit 8,0 % de la totalité des ménages mobiles franciliens¹⁵.

¹³ Selon les données EDF, le nombre de contrats domestiques actifs est passé, sur la période 1991-1999, de 4 422 884 à 4 678 804 (chiffres du 4^{ème} trimestre).

¹⁴ Il s'agit des ménages installés dans leur logement depuis moins un an à la date du recensement de 1999 (soit le 8 mars 1999) : sont donc pris en compte les ménages arrivés dans leur logement en 1999 et environ 82% par tirage au sort, de ceux arrivés dans leur logement en 1998, de façon à représenter une année entière. On considère tous les emménagements, y compris dans un logement mis en service au cours de l'année (Cf. Atlas des Franciliens, tome 2, Iaurif-Insee, chapitre 3.10)

¹⁵ 1,2% = 54 000 / 4 510 369 (nombre de ménages ordinaires selon le recensement de 1999) ; 54 000=679 000 – 625 000.
8,0% = 54 000 / 679 000.

Evolution du nombre de ménages ayant déménagé au cours des années 1991 à 2001 et taux de mobilité selon la localisation (données EDF)

Ile de France

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	4 700 187	4 732 094	4 758 662	4 779 667	4 806 143	4 840 082	4 869 327	4 917 035	4 965 704	5 020 422	5 073 110
<i>dont hors compt.collectifs</i>	4 422 884	4 454 121	4 480 073	4 500 752	4 526 782	4 559 867	4 587 784	4 632 832	4 678 804	4 730 712	4 780 822
raccordements au réseau	505 588	510 441	534 862	572 517	574 855	631 435	654 703	675 190	681 947	671 122	636 812
dont :											
- réabonnements	526 734	530 959	555 256	591 209	592 115	647 085	670 604	692 208	700 758	687 099	654 932
- abandons	-21 146	-20 518	-20 394	-18 692	-17 260	-15 650	-15 901	-17 018	-18 811	-15 977	-18 120
taux de mobilité (%)	11,4	11,5	11,9	12,7	12,7	13,8	14,3	14,6	14,6	14,2	13,3

Paris

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	1 322 901	1 319 743	1 317 379	1 314 075	1 309 633	1 307 889	1 311 443	1 322 324	1 333 357	1 342 727	1 350 565
<i>dont hors compt.collectifs</i>	1 165 476	1 162 694	1 160 611	1 157 700	1 153 787	1 152 250	1 155 381	1 164 967	1 174 688	1 182 942	1 189 848
raccordements au réseau	159 758	167 431	177 109	190 182	188 141	203 720	212 530	218 197	215 300	206 683	189 320
dont :											
- réabonnements	167 231	174 317	185 180	198 143	193 815	208 153	217 855	224 058	220 033	211 515	194 567
- abandons	-7 473	-6 886	-8 071	-7 961	-5 674	-4 433	-5 325	-5 861	-4 733	-4 832	-5 247
taux de mobilité (%)	13,7	14,4	15,3	16,4	16,3	17,7	18,4	18,7	18,3	17,5	15,9

Petite Couronne

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	1 688 302	1 699 347	1 708 527	1 714 852	1 724 928	1 732 177	1 742 310	1 759 243	1 777 992	1 801 269	1 823 537
<i>dont hors compt.collectifs</i>	1 604 070	1 614 588	1 623 307	1 629 307	1 638 860	1 645 715	1 655 287	1 671 290	1 689 076	1 711 136	1 732 245
raccordements au réseau	172 726	172 981	183 031	193 829	195 626	216 406	226 149	233 691	235 343	236 615	225 266
dont :											
- réabonnements	180 008	181 094	190 707	200 812	203 075	222 643	231 573	240 265	245 063	242 917	232 738
- abandons	-7 282	-8 113	-7 676	-6 983	-7 449	-6 237	-5 424	-6 574	-9 720	-6 302	-7 472
taux de mobilité (%)	10,8	10,7	11,3	11,9	11,9	13,1	13,7	14,0	13,9	13,8	13,0

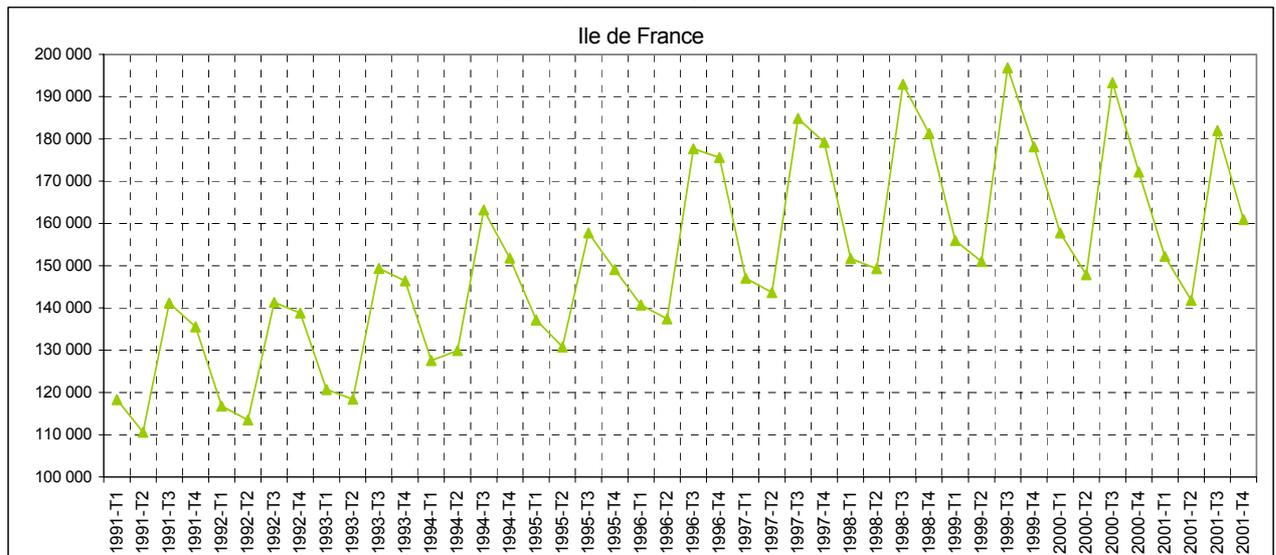
Grande Couronne

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	1 688 984	1 713 004	1 732 756	1 750 740	1 771 582	1 800 016	1 815 574	1 835 468	1 854 355	1 876 426	1 899 008
<i>dont hors compt.collectifs</i>	1 653 339	1 676 840	1 696 155	1 713 745	1 734 135	1 761 902	1 777 116	1 796 575	1 815 040	1 836 634	1 858 729
raccordements au réseau	173 104	170 029	174 722	188 506	191 088	211 309	216 024	223 302	231 304	227 824	222 226
dont :											
- réabonnements	179 495	175 548	179 369	192 254	195 225	216 289	221 176	227 885	235 662	232 667	227 627
- abandons	-6 391	-5 519	-4 647	-3 748	-4 137	-4 980	-5 152	-4 583	-4 358	-4 843	-5 401
taux de mobilité (%)	10,5	10,1	10,3	11,0	11,0	12,0	12,2	12,4	12,7	12,4	12,0

1.1.3. Une mobilité plus forte de près de 30% pendant la période de rentrée scolaire

La mobilité est aussi variable au cours de l'année. Selon les données EDF, des variations de l'ordre de 30% sont observables entre les trimestres où les ménages déménagent le moins (les deux premiers trimestres, de janvier à juin) et ceux où les ménages déménagent le plus (3^{ème} et 4^{ème} trimestres, de juillet à décembre). Ces variations infra-annuelles sont principalement initiées par les cycles scolaires, universitaires et par les cycles d'embauches des entreprises.

Evolution trimestrielle du nombre de ménages ayant déménagé au cours des années 1991 à 2001 (données EDF)



1.2. Le dénombrement des logements vacants (analyse à partir des données RP 1999)

La progression de la vacance en Île-de-France et dans les autres grandes agglomérations françaises : des évolutions comparables

Le nombre de logements vacants progresse en Île-de-France. En 1999, selon le dernier recensement de la population de l'Insee, 410 000 logements étaient recensés comme vacants en Île-de-France¹⁶, soit 8,1% des logements franciliens. C'est 100 000 logements vacants de plus que lors du recensement de 1990.

Cette vacance est plus élevée dans le centre de l'agglomération parisienne. Elle concerne 10,3% des logements à Paris, 8,2% des logements de Petite couronne et 6,4% des logements de Grande couronne. C'est aussi dans le centre de l'agglomération que la progression a été la plus vive au cours des quarante dernières années (1962-1999).

Île-de-France : taux de vacance par département depuis 1962

Département	Logements vacants en 1999			Logements vacants en 1990		
	nb total de logts	Nb de lgts vacants	Taux de vacance	nb total de logts	Nb de lgts vacants	Taux de vacance
Paris	1 322 540	136 554	10,3%	1 304 331	118 296	9,1%
Hauts-de-Seine	702 458	59 337	8,4%	656 851	43 578	6,6%
Seine-Saint-Denis	580 479	49 116	8,5%	551 686	33 333	6,0%
Val-de-Marne	550 154	41 147	7,5%	510 728	27 896	5,5%
Petite couronne	1 833 091	149 600	8,2%	1 719 265	104 807	6,1%
Seine-et-Marne	486 353	31 888	6,6%	420 412	22 894	5,4%
Yvelines	551 730	34 143	6,2%	502 892	26 246	5,2%
Essonne	460 753	30 391	6,6%	412 687	20 156	4,9%
Val-d'Oise	428 188	26 915	6,3%	386 193	19 095	4,9%
Grande couronne	1 927 024	123 337	6,4%	1 722 184	88 391	5,1%
Île-de-France	5 082 655	409 491	8,1%	4 745 780	311 494	6,6%

Source : Insee, recensements de la population de 1990 (exhaustif) et de 1999 (exploitation principale)

Département	Logements vacants en 1982			Logements vacants en 1975		
	nb total de logts	Nb de lgts vacants	Taux de vacance	nb total de logts	Nb de lgts vacants	Taux de vacance
Paris	1 279 324	125 456	9,8%	1 237 660	90 745	7,3%
Hauts-de-Seine	625 840	43 156	6,9%	595 495	36 975	6,2%
Seine-Saint-Denis	523 820	39 716	7,6%	494 090	37 685	7,6%
Val-de-Marne	481 904	28 680	6,0%	462 870	30 110	6,5%
Petite couronne	1 631 564	111 552	6,8%	1 552 455	104 770	6,7%
Seine-et-Marne	356 632	24 748	6,9%	300 065	22 795	7,6%
Yvelines	449 084	26 660	5,9%	385 565	26 035	6,8%
Essonne	364 764	22 188	6,1%	324 350	20 495	6,3%
Val-d'Oise	340 304	22 652	6,7%	297 015	20 270	6,8%
Grande couronne	1 510 784	96 248	6,4%	1 306 995	89 595	6,9%
Île-de-France	4 421 672	333 256	7,5%	4 097 110	285 110	7,0%

Source : Insee, recensements de la population de 1975 (1/5) et de 1982 (1/4)

Département	Logements vacants en 1968			Logements vacants en 1962		
	nb total de logts	Nb de lgts vacants	Taux de vacance	nb total de logts	Nb de lgts vacants	Taux de vacance
Paris	1 222 708	44 340	3,6%	1 234 761	20 007	1,6%
Hauts-de-Seine	545 888	22 456	4,1%	496 334	12 250	2,5%
Seine-Saint-Denis	428 604	19 660	4,6%	369 961	8 137	2,2%
Val-de-Marne	392 808	18 496	4,7%	335 127	9 127	2,7%
Petite couronne	1 367 300	60 612	4,4%	1 201 422	29 514	2,5%
Seine-et-Marne	236 812	15 660	6,6%	201 990	9 131	4,5%
Yvelines	291 228	19 428	6,7%	229 357	7 124	3,1%
Essonne	234 972	14 744	6,3%	170 807	5 528	3,2%
Val-d'Oise	233 432	13 952	6,0%	185 560	6 498	3,5%
Grande couronne	996 444	63 784	6,4%	787 714	28 281	3,6%
Île-de-France	3 586 452	168 736	4,7%	3 223 897	77 802	2,4%

Source : Insee, recensements de la population de 1962 (exhaustif) et de 1968 (1/4)

¹⁶ Cf. encadré « Les problèmes que pose le repérage des logements vacants lors d'un recensement ».

Un taux de vacance élevé s'observe aussi dans les villes centres des autres grandes agglomérations françaises (de 200 000 habitants ou plus), et en particulier dans les plus grandes d'entre elles. Parmi les dix plus grandes villes de France (hors Paris)¹⁷, sept affichent un taux de vacance de 10% ou plus.

La vacance dans les villes de 200 000 habitants ou plus selon la taille du parc des résidences principales en 1999

Villes centres dont le nombre de logts du parc total est supérieur à 100 000		Nb total de logements	Nb de logts vacants	Taux de vacance	
Les onze plus grandes villes de France	1	PARIS	1 323 464	136 018	10%
	2	MARSEILLE	385 534	32 072	8%
	3	LYON	251 362	27 116	11%
	4	TOULOUSE	224 809	21 326	9%
	5	NICE	211 966	27 420	13%
	6	NANTES	142 420	9 066	6%
	7	BORDEAUX	132 781	15 570	12%
	8	STRASBOURG	132 714	13 158	10%
	9	MONTPELLIER	128 213	12 403	10%
	10	RENNES	108 145	6 131	6%
	11	LILLE	104 875	14 482	14%
Ensemble (hors Paris)		1 822 819	178 744	10%	

Villes centres dont le nombre de logts du parc total est compris entre 50 000 et 99 999		Nb total de logements	Nb de logts vacants	Taux de vacance	
Les 15 plus grandes villes suivantes	1	SAINT-ETIENNE	95 526	10 625	11%
	2	REIMS	91 707	6 919	8%
	3	HAVRE	86 557	5 726	7%
	4	TOULON	86 400	9 623	11%
	5	GRENOBLE	83 990	6 983	8%
	6	DIJON	80 713	7 385	9%
	7	BREST	76 954	5 245	7%
	8	CLERMONT-FERRAND	76 835	6 660	9%
	9	ANGERS	76 547	4 390	6%
	10	TOURS	74 309	6 045	8%
	11	ROUEN	61 626	6 233	10%
	12	NANCY	61 526	7 327	12%
	13	METZ	58 144	4 474	8%
	14	ORLEANS	56 660	4 357	8%
	15	MULHOUSE	51 904	5 143	10%
Ensemble		1 119 398	97 135	9%	

Villes centres dont le nombre de logts du parc total est inférieur à 50 000		Nb total de logements	Nb de logts vacants	Taux de vacance	
Les 10 plus petites villes des grandes villes	1	AVIGNON	44 051	4 956	11%
	2	ROUBAIX	38 864	4 418	11%
	3	TOURCOING	36 920	2 624	7%
	4	VALENCIENNES	20 202	1 490	7%
	5	DOUAI	18 196	1 296	7%
	6	LENS	16 003	973	6%
	7	LIEVIN	12 711	406	3%
	8	BETHUNE	12 589	822	7%
	9	BRUAY-LA-BUISSIÈRE	10 737	550	5%
	10	HENIN-BEAUMONT	10 391	526	5%
Ensemble		220 664	18 061	8%	

Total des villes centres des agglomérations de plus de 200 000 habitants	3 162 881	293 940	9%
---	------------------	----------------	-----------

Source : Insee, recensement de la population de 1999 (dénombrement)

Cette progression de la vacance constatée depuis plusieurs décennies résulte essentiellement de la détente générale des marchés du logement. Le développement considérable du parc de logements depuis les années soixante, en France comme en Île-de-France, ainsi que les facilités de déplacement qui élargissent les choix résidentiels des ménages ont, en effet, facilité l'accès au logement des ménages français.

Les difficultés de repérage des logements vacants lors d'un recensement

¹⁷ Qui ont un parc de logements supérieur à 100 000 unités. Il s'agit des villes de Marseille-Aix-en-Provence, Lyon, Toulouse, Nice, Nantes, Bordeaux, Strasbourg, Montpellier, Rennes et Lille.

Le premier problème concerne le repérage des logements vacants proprement dits. Les logements vacants en tant que tels n'existent pas. Cette qualification est une qualification par défaut. Tous les logements qui ne sont pas principaux (occupés de façon permanente), secondaires ou occasionnels (occupés de temps en temps à intervalles réguliers ou irrégulièrement) sont donc réputés vacants.

Cette qualification « par défaut » pose sans aucun doute des difficultés car elle est parfois délicate à réaliser. En effet, pour les agents recenseurs, un logement vacant est d'abord une porte obstinément fermée sans savoir ce qu'elle dissimule : un logement principal, un local professionnel (bureaux, ateliers...), un placard à balais, des toilettes d'étage, une deuxième entrée, des chambres rattachées à un autre logement, un logement secondaire ou occasionnel... Faute de renseignements sérieux fournis par le voisinage (1), l'agent recenseur cochera en définitive et sans trop de certitude la case « logement vacant », et au final ces décisions augmenteront le volume global de la vacance.

Par ailleurs, le renforcement des contrôles de la collecte mis en œuvre au cours des derniers recensements n'ont pas concerné spécifiquement le repérage des logements vacants. Le recours, entre autre, au fichier de la taxe d'habitation dans les grandes agglomérations pour confronter le nombre de logements comptabilisés par les services des impôts de l'Etat et celui établi par l'agent recenseur, ne fut d'aucune aide pour améliorer la connaissance des situations de vacance du parc, même si cette mise en cohérence a permis d'améliorer le repérage global de l'ensemble des logements, en révélant l'incohérence de certaines situations locales.

La surestimation de la vacance semble plus sensible pour certaines fractions du parc. Selon l'enquête qualité menée par l'Insee en 1990, les petits logements des cœurs des villes, occupés par des ménages de petite taille et qui changent souvent d'occupants, font partie de ceux les plus souvent omis (oubliés lors du recensement) et les plus souvent mal classés (résidence principale classée en résidence secondaire ou occasionnelle et inversement) (2).

Selon l'enquête de qualité de 1990, environ 0,9% des résidences principales ont été classées de manière incorrecte : 0,3% en logements vacants et 0,6% en résidences secondaires ou logements occasionnels. Le pourcentage atteint 2,0% lorsque le ménage est constitué d'une seule personne (dont 0,7% en logements vacants), 1,5% lorsque le ménage habite en immeuble collectif (dont 0,5% en logements vacants) et 1,5% lorsque le ménage vit en région parisienne (dont 0,5% en logements vacants). Autrement dit, c'est à Paris, là où le parc immobilier est composé de petits logements, occupés pour une bonne part par une personne seule, que les agents recenseurs ont la probabilité la plus forte de passer pendant l'absence de l'occupant.

Le cumul de ces caractéristiques (petit ménage vivant en immeuble collectif dans une grande agglomération), qui caractérise fortement la situation francilienne, et particulièrement celle de Paris, donnerait vraisemblablement des pourcentages d'erreurs de classement plus élevés qu'ailleurs. Le taux de classement par erreur dans le parc total francilien donnerait un nombre de logements abusivement classés vacants compris entre 19 000 et 27 000 (3) au maximum. Dans le parc parisien, comportant au total 1 323 000 logements dont 95% relèvent du parc collectif et 58% comprennent une ou deux pièces, le nombre de logements abusivement classés vacants serait en proportion plus élevée et pourrait atteindre entre 5 500 et 9 500 (4) au maximum.

Compte tenu de la qualification par défaut du parc vacant, c'est-à-dire par défaut d'informations sur la réalité d'un statut de résidence principale ou de résidence secondaire, les erreurs de classement doivent être plus fréquentes dans le sens résidences principales classées en logements vacants que dans le sens inverse. Le recensement semble donc surestimer quelque peu la vacance francilienne mais dans des proportions relativement faibles.

(1) Le manuel de l'agent recenseur recommande en effet aux enquêteurs de s'informer auprès du voisinage pour déterminer, d'une part, si le logement repéré est bien vide et d'autre part, si l'inoccupation correspond à une situation de vacance. Signalons que l'enquêteur est guidé dans cette deuxième phase puisque les situations de vacance sont dûment définies par le manuel. Elles sont au nombre de sept et correspondent aux logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants : 1/proposé à la vente, 2/proposé à la location, 3/déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, 4/en attente de règlement de succession et en attente d'occupation, 5/conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, 6/gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire, conservé par le propriétaire pour un usage futur, par exemple au profit de parents ou d'amis et 7/inoccupé suite au départ de leur(s) occupant(s) dans une communauté (maison de retraite, hôpital pour une longue durée).

(2) Ce type d'erreur est accentué lorsque les ménages sont absents pendant la période de recensement, lorsque les membres d'un ménage effectuent des déplacements fréquents et ont des horaires particuliers, ou enfin lorsque les ménages partagent leur temps entre deux résidences. De même, le déménagement pendant la période de recensement génère aussi plus d'oublis ou d'erreurs de classement. La période de recensement des logements est, en effet, étalée sur plusieurs semaines. Quand un ménage change pendant ce laps de temps de résidence principale, son logement risque d'être classé vacant à son ancienne et à sa nouvelle adresse ou, au contraire, d'être classé résidence principale aux deux endroits.

(3) Si l'on considère un taux d'erreur compris entre 0,5% (hypothèse basse) et 1,0% (hypothèse haute) pour 34,3% du parc francilien comprenant 1 ou 2 pièces et un taux d'erreur de 0,3% pour les autres logements, le volume de logements abusivement classés vacants s'élèverait entre 19 000 (a) et 27 000 (b) :

(a) $19\ 000 = \{8\ 700 = [(5\ 082\ 655 * 34,3\% \text{ 1-2 pièces}) * 0,5\%] + 10\ 000 = [(5\ 082\ 655 * 65,7\% \text{ autres logements}) * 0,3\%]\}$

(b) $27\ 000 = \{17\ 000 = [(5\ 082\ 655 * 34,3\% \text{ 1-2 pièces}) * 1,0\%] + 10\ 000 = [(5\ 082\ 655 * 65,7\% \text{ autres logements}) * 0,3\%]\}$

(4) Si l'on considère un taux d'erreur compris entre 0,5% (hypothèse basse) et 1% (hypothèse haute) pour 58,1% du parc parisien comprenant 1 ou 2 pièces et un taux d'erreur de 0,3% pour les autres logements, le volume de logements abusivement classés vacants à Paris s'élèverait entre 5 500 (c) et 9 500 (d) :

(c) $5\ 500 = \{3\ 800 = [(1\ 322\ 540 * 58,1\% \text{ 1-2 pièces}) * 0,5\%] + 1\ 700 = [(1\ 322\ 540 * 41,9\% \text{ autres logements}) * 0,3\%]\}$

(d) $9\ 400 = \{7\ 700 = [(1\ 322\ 540 * 58,1\% \text{ 1-2 pièces}) * 1,0\%] + 1\ 700 = [(1\ 322\ 540 * 41,9\% \text{ autres logements}) * 0,3\%]\}$

1.3. Le lien entre la mobilité et la vacance : la durée d'inoccupation

Si l'on part du principe que le départ d'occupants de logements est suivi d'une réoccupation immédiate et que les logements inoccupés pour des raisons techniques (travaux à réaliser) ou pour cause d'obsolescence sont peu nombreux, la vacance devrait afficher des effectifs peu importants. Or, il y a, en 1999 près de 410 000 logements vacants en Île-de-France, ce qui suppose que les logements libérés restent vides pendant une certaine période pour qu'un stock important de logements inoccupés soit repéré lors d'une enquête comme le recensement.

Actuellement, cette durée n'est pas connue par enquête. Comment la connaître ?

A défaut de sources, il est possible d'en établir une par calcul, même si cette estimation reste très théorique. Si l'on considère, en effet, que 675 000 installations se sont effectuées au cours de l'année 1998¹⁸ selon les données EDF, soit 1 850 par jour, le stock de 410 000 logements vides, constaté le 8 mars 1999 lors du recensement, correspondrait donc à une durée moyenne d'inoccupation de 222 jours¹⁹ (soit un peu plus de 7 mois). Ce qui indiquerait qu'en moyenne, la durée d'inoccupation n'excéderait pas 7 mois si tous les logements avaient une durée d'inoccupation égale. Cette durée théorique constitue, en fait, le lien entre la mobilité et la vacance constatée lors du recensement et explique que les 410 000 logements vacants repérés le 8 mars 1999 ont été générés par près de 2 000 installations quotidiennes au cours de la période 1998-1999.

Cette durée ainsi estimée d'environ sept mois n'est cependant qu'une moyenne, qu'il est difficile d'assimiler à une durée de vacance, et peut refléter :

- soit la moyenne d'une **distribution homogène** (dans ce cas-là, la durée de la vacance est majoritairement comprise entre quelques dizaines de jours et quelques mois), ce qui correspondrait à une vacance très liée à la mobilité. Le temps d'inoccupation correspondrait au temps nécessaire entre le départ du dernier occupant et la réoccupation d'un logement ;
- soit celle d'une **dispersion hétérogène** (lorsque les valeurs statistiques sont très disparates) qui masquerait une proportion plus ou moins importante de vacances de très longue durée plutôt déconnectée de la mobilité et correspondant à une vacance de logements hors marché ;
- soit une **situation intermédiaire**.

Compte tenu du mode de calcul, il est difficile d'aller plus avant dans l'estimation de la durée moyenne de vacance qui, en définitive, agrège des réalités de vacance très différentes d'une catégorie de logement à une autre, voire d'un logement à un autre

¹⁸ Le choix de l'année 1998 a été retenu pour être cohérent avec les données du recensement.

¹⁹ $1\ 850 = 675\ 000 / 365$ jours. Détails du calcul : entre le 8 mars 1998 et le 8 mars 1999, il y a 365 jours de mobilité. Durant cette période, 675 000 emménagements ont été dénombrés dans des logements. A la date du 8 mars 1999, 410 000 logements ont été classés vacants. Le rapport entre ce nombre de logements vacants et cette mobilité théorique journalière ($410\ 000 / 1\ 850$) donne un nombre de jours théorique de vacance de 222 jours, soit 7 mois et 12 jours.

2. La vacance, reflet de la mobilité ou état d'un parc en partie hors marché ?

L'analyse des caractéristiques des logements occupés récemment (donc récemment vacants) et celles du parc vacant actuel est, en effet, susceptible d'apporter un éclairage sur la nature de la vacance :

- est-elle consécutive à la mobilité et donc liée au fonctionnement du marché (les vacances très longues sont peu importantes) ?
- ou pour une part non négligeable, est-elle vacance consécutive à des dysfonctionnements du marché, où des logements sont hors marchés et donc longuement inoccupés ?

Pour comprendre si l'impact de la mobilité sur la vacance est prépondérant ou non, il est nécessaire dans un premier temps de comprendre comment s'effectue la mobilité dans le parc. En d'autres termes, quels sont les logements le plus souvent libérés et ceux qui le sont le moins, et pour quelles raisons ?

2.1. Les caractéristiques des logements à forte ou à faible rotation (analyse à partir des données du Recensement et de l'Enquête Logement)

Parmi les variables descriptives du parc de logements et de son occupation figurant dans le recensement de 1999 (RGP99) et l'Enquête Nationale Logement de 1996 (ENL96), quelques-unes présentent un intérêt particulier.

Le statut d'occupation et la taille des logements reflètent plus que d'autres les modes de vie des ménages, les étapes du parcours résidentiel et les changements importants ou les accidents de la vie qui sont à l'origine de la mobilité des ménages. Ces deux variables sont de loin les plus discriminantes en matière de mobilité.

Pour tenir compte de la sous-estimation de la mobilité dans le recensement et l'Enquête Logement, l'analyse a été faite sur les périodes les plus proches des dates de collecte afin de réduire au maximum cet effet de sous-estimation des emménagements multiples au cours d'une année (*Cf. encadré en fin de chapitre*).

2.1.1. Une rotation particulièrement forte dans le secteur locatif privé (secteur libre, sous-location, meublé)

Pour mesurer la fréquence des emménagements selon telle ou telle caractéristique des logements, deux indicateurs ont été utilisés :

- le premier fournit une statistique sur les seuls ménages mobiles (proportions par rapport à l'ensemble des ménages mobiles) ;
- le deuxième fournit une statistique sur les ménages mobiles par rapport à l'ensemble des ménages (taux de rotation).

Parmi les logements, ce sont les logements des secteurs locatifs privé et meublé ou sous-loué qui connaissent la rotation la plus forte.

Ces secteurs, réunis, représentent autour de 55%²⁰ de l'ensemble des emménagements annuels (Cf. *tableau*), alors que ce parc ne représente que 25% du parc total de logement. Le taux de rotation mensuel est près de trois à six fois plus fort que dans les logements sociaux ou occupés en propriété²¹.

L'analyse des emménagements sur une période plus longue confirme la forte rotation dans ces deux segments puisque environ 60%²² des occupants du secteur locatif libre et plus de 80%²³ de ceux de la sous-location, des meublés... vivent depuis moins de 5 ans dans leur logement, soit des propensions nettement plus fortes que celles des propriétaires (23 %²⁴), des locataires du secteur public (41 %²⁵) ou des personnes logées gratuitement (47 %²⁶).

Nombre d'installations au cours des deux derniers mois précédant la date de collecte selon le statut d'occupation (Enquête Logement 1996 et Recensement 1999)

Île de France	ENL 1996							RGP 1999			
	1996			Ensemble (8 semaines)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales (h)	taux de rotation annuel (%) (i)=(g*12)/(h)	Ensemble (9 semaines) (1.01.99 à 8.03.99) (f)	moyenne mensuelle (g)=(f/9)*4	Nb de résidences principales (h)	taux de rotation annuel (%) (i)=(g*12)/(h)
	juillet-août (a)	août-sept. (b)	sept.-oct. (c)								
Secteur d'occupation	(a)	(b)	(c)	(d)=(b+c)	e=(d/8)*4						
Locatif libre	22 333	26 611	30 025	56 635	28 318	934 573	36,4	65 835	29 260	1 147 717	30,6
en %	45,5	47,2	46,8	47,0	47,0			46,4	46,4		
Sous-location, meublé...	4 159	5 892	7 117	13 009	6 504	89 639	87,1	10 029	4 457	101 718	52,6
en %	8,5	10,5	11,1	10,8	10,8			7,1	7,1		
Ensemble locatif privé	26 492	32 502	37 142	69 644	34 822	1 024 212	40,8	75 864	33 717	1 249 435	32,4
en %	54,0	57,7	57,9	57,8	57,8			53,5	53,5		
locatif social	12 241	9 073	10 330	19 403	9 702	1 135 247	10,3	27 478	12 212	1 055 018	13,9
en %	24,9	16,1	16,1	16,1	16,1			19,4	19,4		
propriétaire accédant	6 399	7 615	8 272	15 886	7 943	895 572	10,6	30 565	13 584		
en %	13,0	13,5	12,9	13,2	13,2			21,5	21,5		
prop. non-accédant	1 911	1 962	1 495	3 457	1 729	1 117 017	1,9				
en %	3,9	3,5	2,3	2,9	2,9						
ensemble propriétaires	8 309	9 577	9 767	19 343	9 672	2 012 589	5,8	30 565	13 584	1 996 667	8,2
en %	16,9	17,0	15,2	16,0	16,0			21,5	21,5		
logé gratuitement	1 516	4 468	6 546	11 014	5 507	256 706	25,7	7 996	3 554	209 249	20,4
en %	3,1	7,9	10,2	9,1	9,1			5,6	5,6		
loi de 1948	522	740	414	1 154	577	94 009	7,4				
en %	1,1	1,3	0,6	1,0	1,0						
TOTAL	49 079	56 359	64 200	120 559	60 279	4 522 763	16,0	141 903	63 068	4 510 369	16,8
en %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			100,0	100,0		

(a), (b) et (c) correspondent à des moyennes mobiles de 2 mois calées sur 4 semaines (Cf. encadré fin de chapitre).

²⁰ Les chiffres de 53,5% (RGP) et 57,8% (ENL), calculés sur les deux derniers mois (cf. tableaux ci-avant) du recensement et de l'Enquête Logement, ne sont pas minimisés. La probabilité qu'un ménage ait déménagé deux fois ou plus au cours de cette période est quasiment nulle.

²¹ Le taux de rotation des logements du secteur locatif privé est de 32,4% selon le RGP et de 40,8% selon ENL contre 10,3% (RGP) et 13,9% (ENL) pour les logements du secteur social. Le taux de rotation des logements du secteur locatif privé est de 32,4% selon le RGP et de 40,8% selon l'ENL, contre 5,8% (RGP) et 8,2% (ENL) pour les logements occupés en propriété.

²² 59,6% dans le RGP et 64,1% dans l'ENL.

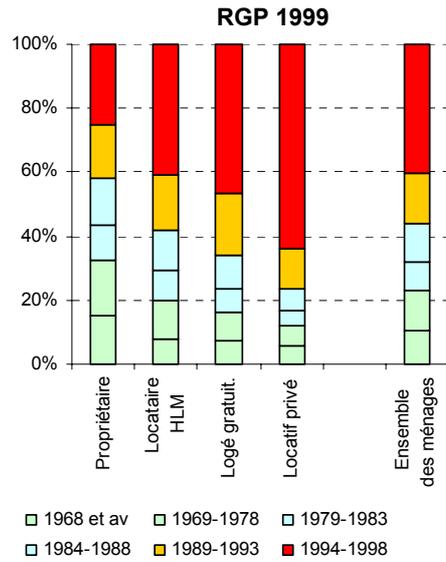
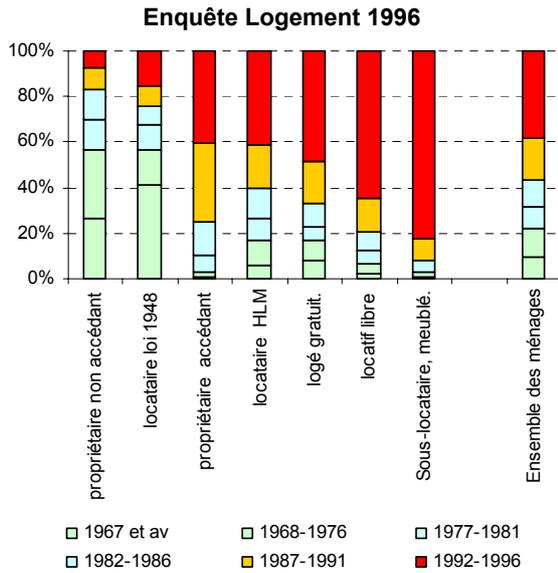
²³ 82,6% dans l'ENL.

²⁴ 24,9% dans le RGP et 22,0% dans l'ENL dont accédants 40,4% (ENL) et non accédants 7,3% (ENL).

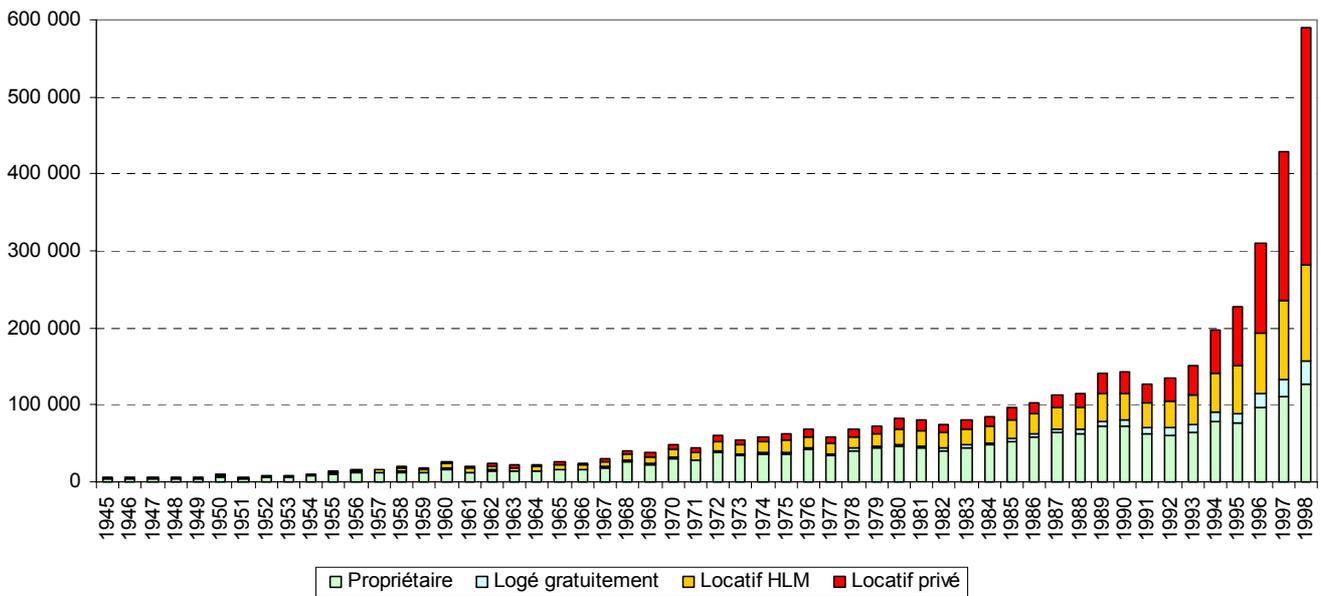
²⁵ 40,6% dans le RGP et 41,5% dans l'ENL.

²⁶ 46,8% dans le RGP et 48,2% dans l'ENL.

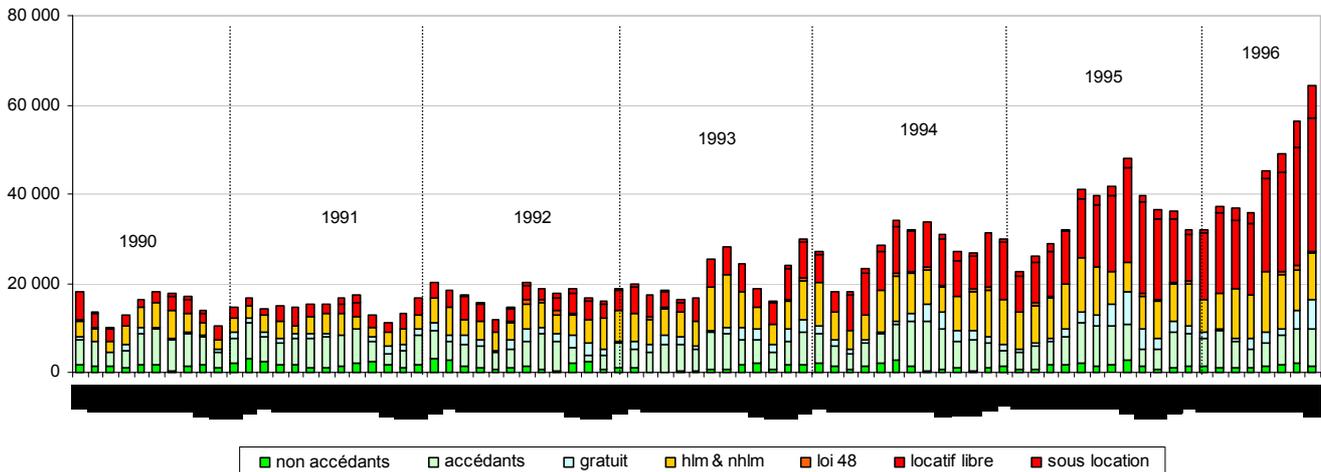
Répartition des ménages selon l'année d'installation et le statut d'occupation



Répartition des ménages franciliens selon l'année d'emménagement et le statut d'occupation (RGP 1999)

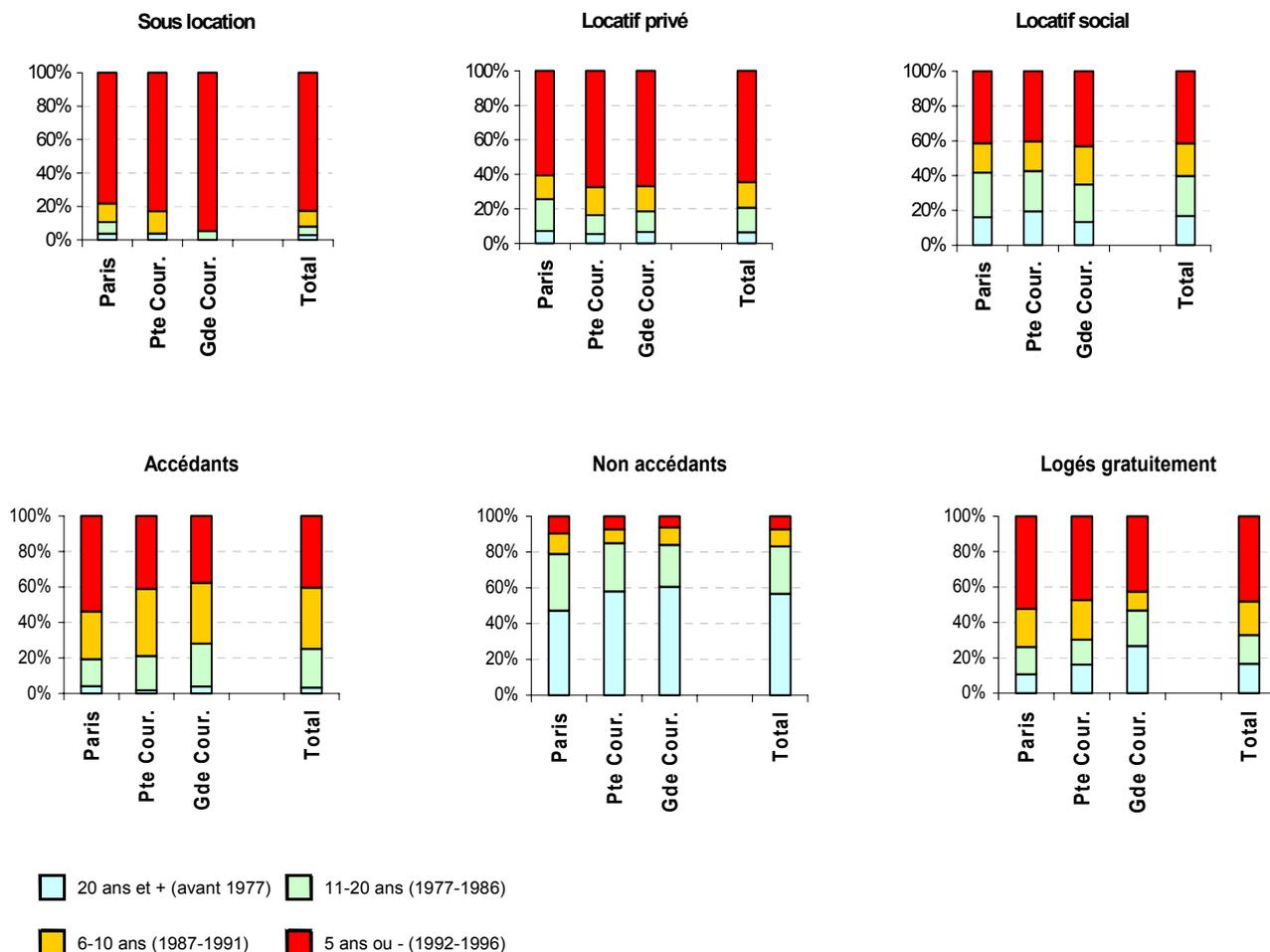


Répartition des ménages installés dans leur logement depuis 1990 selon l'année, le mois d'installation et le statut d'occupation (ENL 1996) - série lissée (cf encadré fin chapitre 2)



L'analyse selon la localisation confirme aussi la forte rotation de ces deux segments d'occupation. Quel que soit l'endroit où l'on s'installe en Île-de-France, le secteur locatif privé et la sous location « tournent » toujours plus vite que les autres secteurs.

Répartition des ménages selon la date d'emménagement, le statut d'occupation et la localisation (ENL 1996)



2.1.2. Une rotation très forte dans le parc des petits logements

Comme le statut d'occupation, la taille du logement est une variable discriminante en matière de mobilité. Les 1 ou 2 pièces réunis représentent plus de la moitié (57 %) ²⁷ de l'ensemble des emménagements observés sur les derniers mois précédant la collecte, alors que ce parc représente 32% du parc total. En proportion, ce parc tourne près de trois à cinq fois plus que les logements de 4 ou 5 pièces ou plus ²⁸.

Nombre d'installations au cours des deux derniers mois précédant la date de collecte selon la taille du logement (Enquête Logement 1996 et Recensement 1999)

Île de France	ENL 1996						RGP 1999				
	1996			Ensemble (8 semaines)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales (h)	taux de rotation annuelle (%) (i)=(g*12)/(h)	Ensemble (9 semaines) (1.01.99 à 8.03.99) (f)	moyenne mensuelle (g)=(f/9)*4	Nb de résidences principales (h)	taux de rotation annuelle (%) (i)=(g*12)/(h)
	juillet-août (a)	août-sept. (b)	sept.-octol (c)								
Taille du logement				(d)=(b)+(c)	e=(d/8)*4						
1 pièce	9 726	15 905	19 394	35 299	17 650	483 578	43,8	36 621	16 276	533 681	36,6
en %	19,8	28,2	30,2	29,3	29,3			25,8	25,8		
2 pièces	14 125	15 714	19 157	34 870	17 435	906 357	23,1	41 590	18 484	919 291	24,1
en %	28,8	27,9	29,8	28,9	28,9			29,3	29,3		
1 pièce et 2 pièces	23 851	31 619	38 551	70 169	35 085	1 389 935	30,3	78 211	34 760	1 452 972	28,7
en %	48,6	56,1	60,0	58,2	58,2			55,1	55,1		
3 pièces	12 689	12 389	14 032	26 421	13 211	1 166 976	13,6	32 570	14 476	1 191 951	14,6
en %	25,9	22,0	21,9	21,9	21,9			23,0	23,0		
4 pièces	5 937	6 027	7 139	13 166	6 583	987 020	8,0	18 537	8 239	988 073	10,0
en %	12,1	10,7	11,1	10,9	10,9			13,1	13,1		
5 pièces ou plus	6 602	6 325	4 478	10 803	5 401	978 832	6,6	12 585	8 239	877 373	11,3
en %	13,5	11,2	7,0	9,0	9,0			13,1	13,1		
TOTAL	49 079	56 359	64 200	120 559	60 279	4 522 763	16,0	141 903	63 068	4 510 369	16,8
en %	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0			100,0	100,0		

(a), (b) et (c) correspondent à des moyennes mobiles de 2 mois calées sur 4 semaines (Cf. encadré fin de chapitre).

De même, l'analyse des emménagements sur une période plus longue confirme la forte rotation des 1 ou 2 pièces puisque environ deux tiers (65 %) ²⁹ des occupants des 1 pièce et 53 % ³⁰ de ceux des 2 pièces) vivent depuis moins de 5 ans dans leur logement, soit des taux sensiblement plus forts que ceux observables dans les 3, 4 ou 5 pièces ou plus (respectivement 38 %, 30 % et 26 %).

²⁷ 55,1% dans le RGP et 58,2% dans l'ENL.

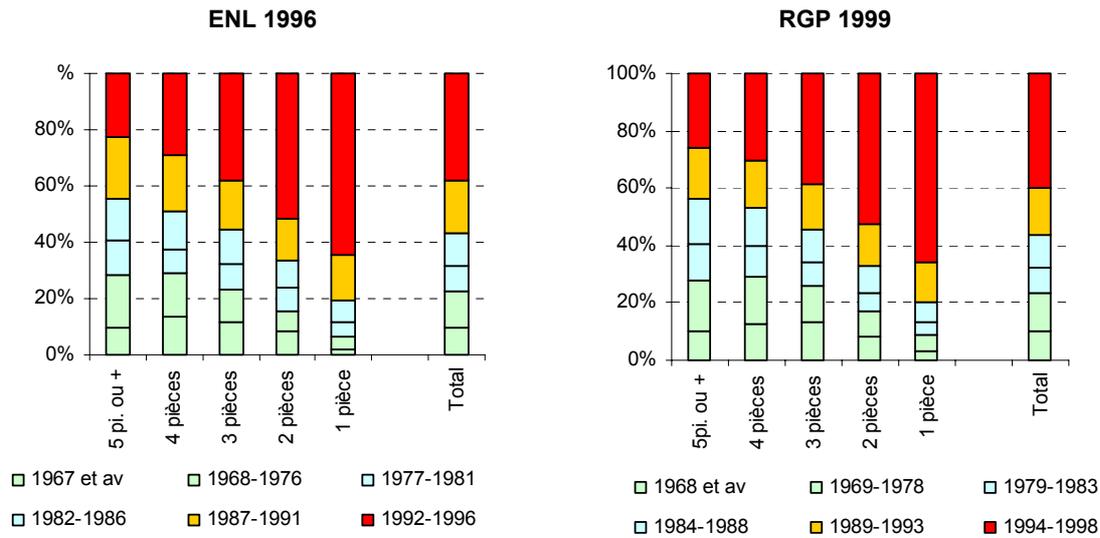
²⁸ Le taux de rotation des logements d'une ou deux pièces est de 30,3% selon le RGP et de 28,7% selon l'ENL contre 8,0% (RGP) et 10,0% (ENL) pour les logements de quatre pièces.

Le taux de rotation des logements d'une ou deux pièces est de 30,3% selon le RGP et de 28,7% selon ENL contre 6,6% (RGP) et 11,3% (ENL) pour les logements de cinq pièces ou plus.

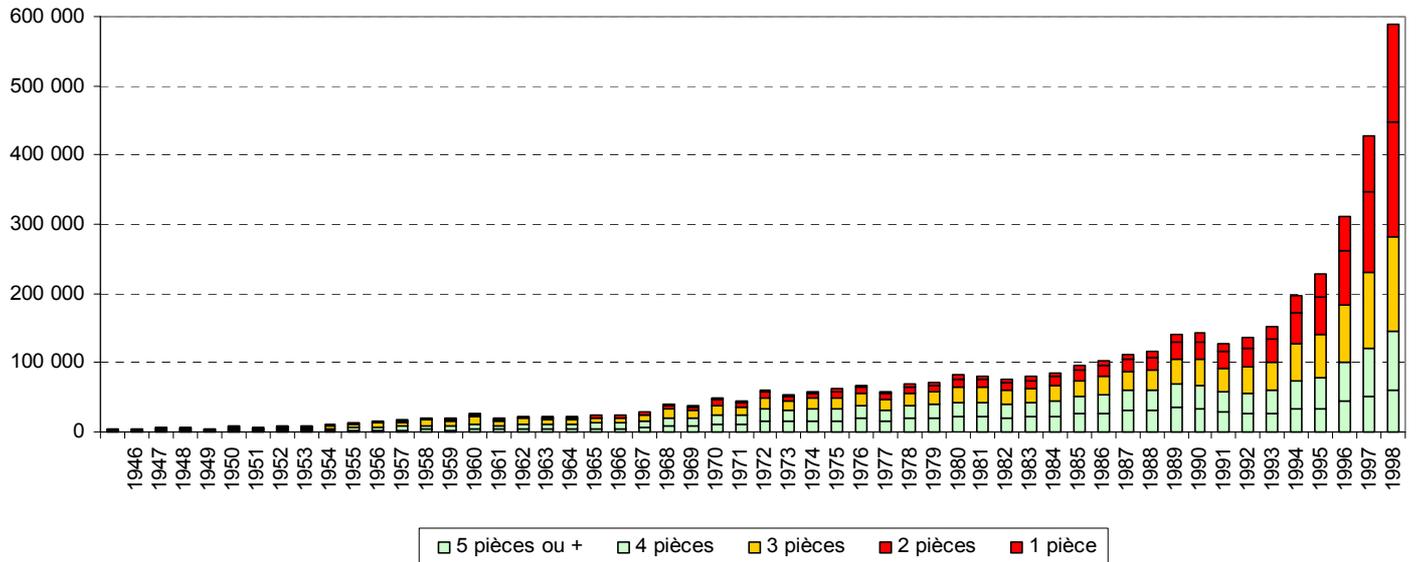
²⁹ 66,0% dans le RGP et 64,6% dans l'ENL.

³⁰ 54,5% dans le RGP et 52,4% dans l'ENL.

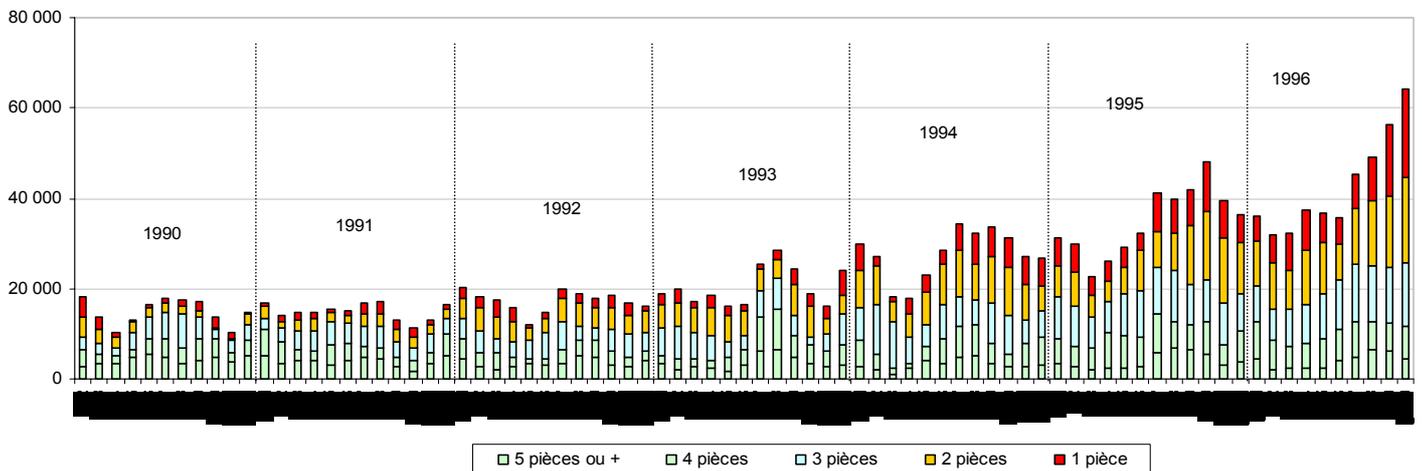
Répartition des ménages selon l'année d'installation et la taille du logement



Répartition des ménages franciliens selon l'année d'emménagement et la taille du logement (RGP 1999)

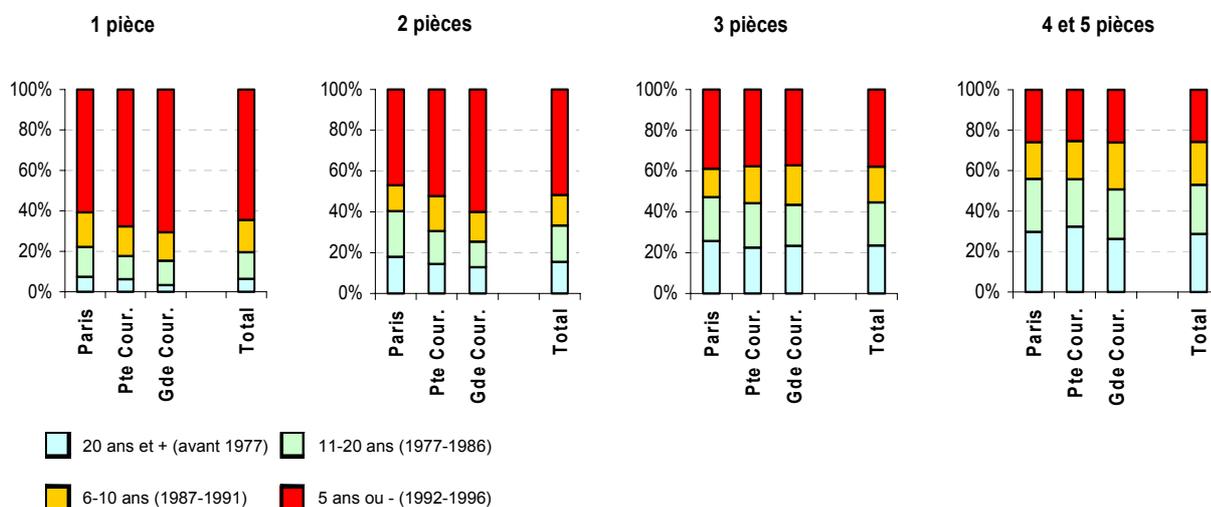


Répartition des ménages installés dans leur logement depuis 1990 selon l'année, le mois et la taille du logement (ENL 1996) - série lissée (cf encadré fin chapitre 2)



L'analyse selon la localisation confirme également la forte rotation des petits logements. Quel que soit le lieu d'installation en Île-de-France, les 1 ou 2 pièces tournent toujours plus vite que les 3, 4 ou 5 pièces ou plus.

Répartition des ménages selon la date d'emménagement, la taille du logement et la localisation (ENL 1996)



En conclusion, le statut et la taille reflètent donc fortement le mode de vie et les événements intervenant dans la vie des ménages, et induisent des rotations plus ou moins rapides.

Les logements à forte rotation sont donc petits, appartenant au secteur locatif privé et localisés dans le centre de l'agglomération

L'association du secteur d'occupation et de la taille du logement montre que les petits logements relevant du secteur locatif privé tournent nettement plus vite que les autres puisqu'ils représentent près de 40%³¹ à eux seuls des logements nouvellement occupés sur les derniers mois précédant la collecte, alors que le parc des 1 ou 2 pièces des secteurs locatifs libre et sous-loué, meublé... ne représente que 17,6% du parc total.

Les logements à faible rotation sont grands et relèvent, soit de l'occupation en propriété, soit du secteur locatif social

Parmi les ménages ayant emménagé au cours des deux derniers mois précédant l'Enquête Logement ou le Recensement, 15 %³² sont propriétaires et enfin un peu plus de 10%³³ occupent un grand logement dans le secteur social.

Cette association montre ainsi **deux régimes de rotation** :

- une rotation rapide correspondant aux logements « d'accueil » des jeunes ménages et des nouveaux venus dans la région ; en général, il s'agit de logements de petite taille et relevant plutôt du secteur locatif privé ;
- une rotation moins rapide correspondant aux « deuxièmes logements », qui traduit une occupation plus durable ; ils s'agit en général de logements plus grands et qui relèvent souvent de l'occupation en propriété ou du secteur locatif social.

³¹ 38,4% dans le RGP et 43,8% dans l'ENL.

³² 15,8% dans le RGP et 12,5% dans l'ENL.

³³ 11,7% dans le RGP et 10,3% dans l'ENL.

Ce différentiel de mobilité explique que ce sont les **petits logements (1-2 pièces) locatifs du secteur privé de Paris** qui tournent le plus : ils représentent entre **17 et 21%** de la totalité des emménagements d'Île-de-France, en raison de la structure du parc de cette ville dont un tiers des logements sont des 1-2 pièces relevant du secteur locatif privé, et dont le taux de rotation oscille selon l'époque entre 35% et 43%³⁴ (Cf. annexe).

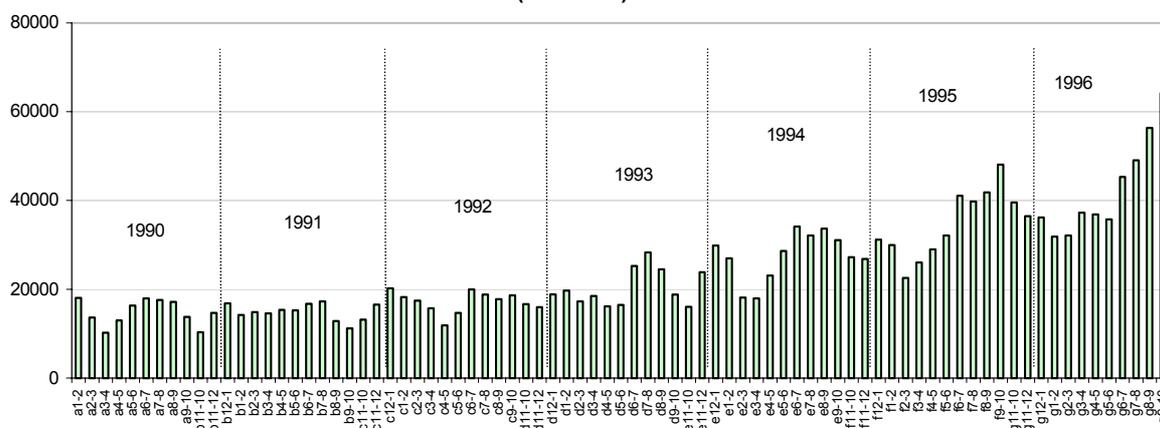
Nombre d'installations au cours des deux derniers mois avant la date de collecte de l'Enquête Logement et du Recensement 1999 selon le statut d'occupation et la taille du logement

Île de France		ENL 1996						RGP 1999				
Secteur d'occupation	Taille du logement	1996			Ensemble (8 semaines) (d)=(b+c)	moyenne mensuelle e=(d/8)*4	Nb de résidences principales (h)	taux de rotation annuel (%) (i)=(e*12)/(h)	Ensemble (9 semaines) (1.01.99 à 8.03.99) (f)	moyenne mensuelle (g)=(f/9)*4	Nb de résidences principales (j)	taux de rotation annuel (%) (k)=(g*12)/(j)
		juillet-août (a)	août-sept. (b)	sept.-oct. (c)								
Locatif privé	1-2 pièces	17 683	24 101	28 739	52 840	26 420	664 782	47,7	54 456	24 203	748 730	38,8
	en %	36,0	42,8	44,8	43,8	43,8	14,7	38,4	38,4	16,6	16,6	16,6
	3 pièces ou +	9 331	9 141	8 817	17 958	8 979	453 439	23,8	21 408	9 515	500 705	22,8
	en %	19,0	16,2	13,7	14,9	14,9	10,0	15,1	15,1	11,1	11,1	11,1
Locatif social	1-2 pièces	5 296	3 576	3 431	7 007	3 504	325 022	12,9	10 814	4 806	304 655	18,9
	en %	10,8	6,3	5,3	5,8	5,8	7,2	7,6	7,6	6,8	6,8	6,8
	3 pièces ou +	6 945	5 497	6 898	12 396	6 198	810 225	9,2	16 664	7 406	750 363	11,8
	en %	14,2	9,8	10,7	10,3	10,3	17,9	11,7	11,7	16,6	16,6	16,6
Propriétaire	1-2 pièces	872	1 849	2 403	4 252	2 126	295 887	8,6	8 169	3 631	308 358	14,1
	en %	1,8	3,3	3,7	3,5	3,5	6,5	5,8	5,8	6,8	6,8	6,8
	3 pièces ou +	7 437	7 728	7 364	15 092	7 546	1 716 702	5,3	22 396	9 954	1 688 309	7,1
	en %	15,2	13,7	11,5	12,5	12,5	38,0	15,8	15,8	37,4	37,4	37,4
logé gratuitement	1-2 p.	0	2 093	3 977	6 070	3 035	104 244	34,9	4 772	2 121	91 229	27,9
	en %	0,0	3,7	6,2	5,0	5,0	2,3	3,4	3,4	2,0	2,0	2,0
	3 pièces ou +	1 516	2 375	2 570	4 944	2 472	152 462	19,5	3 224	1 433	118 020	14,6
	en %	3,1	4,2	4,0	4,1	4,1	3,4	2,3	2,3	2,6	2,6	2,6
TOTAL		49 079	56 359	64 200	120 559	60 279	4 522 763	16,0	141 903	63 068	4 510 369	16,8
en %		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(a), (b) et (c) correspondent à des moyennes mobiles de 2 mois calées sur 4 semaines (Cf. encadré fin de chapitre).

³⁴ 42,6% de rotation dans les 1 ou 2 pièces du parc parisien locatif privé en août-septembre-octobre (données ENL) et 34,8% en janvier-février (données RP 1999).

Répartition des ménages installés dans leur logement depuis 1990 selon l'année et le mois (ENL 1996) - série lissée



Dans l'Enquête Logement, l'année de l'emménagement d'un ménage est connue quelle que soit la date. Le mois n'est renseigné qu'à partir des emménagements réalisés à partir de 1990. L'emménagement décrit correspond à la dernière installation du ménage. Les personnes ayant déménagé plusieurs fois au cours d'une même année ne sont donc comptabilisées qu'une seule fois.

Ceci n'empêche pas cependant de mener une analyse sur la mobilité. La connaissance de la dernière date d'installation donne une photographie de la mobilité la plus ancienne à la plus récente même si la mobilité totale est quelque peu minimisée. Toutefois, pour la période la plus proche de la date d'enquête, la mobilité est par contre maximum et correspond à la mobilité totale. Au cours des deux trois mois qui précèdent l'enquête, la probabilité pour qu'un ménage ait déménagé plusieurs fois est, en effet, pratiquement nulle.

L'enquête Nationale Logement (ENL) et le décalage avec les données EDF

L'enquête Nationale Logement, qui prend aussi en compte le dernier emménagement, affiche aussi une sous-estimation du nombre d'emménagements (cf ci-dessus). Le décalage entre ces deux sources est cependant plus important puisqu'il atteint 22% au lieu de 8% au recensement. Selon l'Enquête Logement 518 000 ménages ont emménagé au cours de la dernière année et 631 000 réabonnements ont été réalisés au cours de la même période selon les données EDF. Cet écart plus fort est cependant à relativiser car l'Enquête logement, de par sa nature (il s'agit d'un échantillonnage), fournit des effectifs d'une moins grande précision. Les calculs de précision des effectifs de l'enquête de 1996 montrent qu'un effectif pondéré de 500 000 oscille en réalité entre 475 000 et 555 000.

Par ailleurs, l'Enquête Logement de 1996 sous-représente aussi les ménages les plus récemment installés. Une partie des ménages installés entre novembre 1996 et février 1997 n'a pu être interrogée en raison de la date de démarrage de l'enquête. Les premières enquêtes ont été réalisées, en effet, à partir des premiers jours de novembre 1996.

Le calcul de l'écart entre les données Enquête Logement et EDF basé sur des valeurs tenant compte de ces deux « anomalies » de l'Enquête Logement aboutirait à une proportion peu différente de celle obtenue avec le recensement de 1999 (8,0%).

ENL 1996 – Série lissée – Méthodologie

L'Enquête Nationale Logement sous estime le nombre d'emménagements (Cf. encadré).

Pour minimiser cette sous estimation, l'analyse de la mobilité a été effectuée sur la période la plus proche de la date de collecte, à savoir la période juillet 1996 - octobre 1996.

Des corrections ont également été apportées aux valeurs originales afin d'améliorer leur représentation graphique : on parle alors de série lissée.

La méthode de lissage retenue est celle de la moyenne mobile sur deux mois.

La première valeur lissée, intitulée dans les graphiques 'a1-a2', correspond donc à la moyenne arithmétique des mois de janvier 90 et février 90, la deuxième 'a2-a3' à celle des mois de février 90 et mars 90, et ainsi de suite jusqu'à 'g9-g10' qui est la moyenne des valeurs de septembre 96 et octobre 96.

Par ailleurs, il a été également procédé au re-calcul des mois de septembre et octobre 1996 pour tenir compte de la saisonnalité. Dans l'Enquête Logement, le mois d'octobre 96 affiche en effet un effectif trop élevé et surtout trop décalé par rapport à celui de septembre 96, qui est théoriquement le mois de l'année où s'effectue le plus grand nombre d'emménagements.

La valeur de septembre a donc été recalculée et est égale à la moyenne arithmétique des mois de septembre 96 et octobre 96 pour compenser une partie de ce déséquilibre et ne pas perdre toute l'information donnée par le mois d'octobre.

De même, la valeur du mois d'octobre 96 a été recalculée et correspond à 90% de la nouvelle valeur de septembre 96 ; en effet, le ratio entre le nombre d'emménagements des mois de septembre et d'octobre, s'établit respectivement à 55% pour 1993, 65% pour 1994, 85% pour 1995, soit une proportion plus élevée au fur et à mesure que l'on se rapproche de la date d'enquête. Il semble donc logique de respecter cette évolution, d'où la proportion retenue de 90% pour octobre 1996.

2.2. L'impact réel de la mobilité sur la vacance

La rotation des ménages dans le parc libre donc des logements aux caractéristiques définies. Comparer les logements vacants aux logements occupés récemment devrait indiquer si le parc vacant est à l'image de la mobilité, ou si, au contraire, il présente des caractéristiques en partie éloignées et correspond plutôt à un parc déconnecté de cette dernière.

2.2.1. le parc occupé récemment et le parc vacant : des caractéristiques de logements qui diffèrent peu

L'analyse comparative entre les caractéristiques des logements vacants et celles du parc récemment occupé (entre le 1^{er} janvier 1999 et le 8 mars 1999) montre effectivement un rapport étroit entre les deux. Ainsi :

- les **appartements** représentent respectivement 86,8% des effectifs totaux dans le parc occupé récemment et 84,8% dans le parc vacant, soit – **2 points** d'écart.
- les logements **localisés dans le centre de l'agglomération** (Paris et Petite couronne) représentent respectivement 66,7% des logements dans le parc occupé récemment et 69,9% des logements dans le parc vacant, soit + **3 points** d'écart.

On constate d'ailleurs que la proportion des emménagés récents à Paris, en Petite couronne et en Grande couronne est comparable à la part des logements vacants dans chacune de ces zones.

Localisation	Emménagés récents (entre le 01.01.1999 et le 08.03.1999)		Parc vacant (au 08.03.1999)	
	Effectif	% colonne	Effectif	% colonne
Paris	42 992	30	136 554	33
Petite couronne	51 560	36	149 600	37
Grande couronne	47 351	33	123 337	30
Ensemble	141 903	100	409 491	100

Source : RP 1999 exploitation principale

- les **petits appartements** (1-2 pièces) représentent respectivement 53,4% des appartements dans le parc occupé récemment et 47,9% dans le parc vacant, soit – **5,5 points** d'écart. Il y a donc moins de petits logements vacants que le laisserait supposer la rotation observable dans ce parc. Ce « manque » de petits logements vacants semble résulter de la forte rotation qui affecte particulièrement ce parc et qui diminue donc sa probabilité d'être repéré vacant lors d'une enquête.
- les **logements inconfortables**³⁵ représentent respectivement 6,4% des logements dans le parc occupé récemment et 10,3% dans le parc vacant, soit + **3,9 points** d'écart.
Ce différentiel s'explique par l'absence du confort indispensable dans les logements. Cette absence pose inévitablement de plus grandes difficultés pour relouer ou revendre un logement. Ceci est sans doute visible dans toutes les fractions du parc inconfortable. Il est à noter cependant que les logements sans confort trouvent malgré tout preneur. En d'autres termes, le parc vacant sans confort qui « ne tournerait pas ou tournerait nettement plus lentement » ne représenterait, au total, que peu de logements en volume.
- les **logements anciens** représentent respectivement 39,5% des logements dans le parc occupé récemment et 50,7% dans le parc vacant, soit + **11 points** d'écart. Cet écart

³⁵ Logements qui ne disposent pas du confort minimum, c'est-à-dire ayant à la fois des W.-C. et au moins une salle d'eau. Les logements inconfortables sont ceux ne disposant que d'un de ces éléments de confort, voire aucun des deux. Certains n'ont même pas l'eau courante.

comparativement aux quatre autres variables est sensiblement plus fort. La date d'achèvement de l'immeuble semble donc discriminer plus fortement le parc vacant que le parc occupé récemment.

Cet écart selon l'époque de construction mérite cependant attention. Ce différentiel de proportions selon la date d'achèvement provient essentiellement de la nature différente des biens. Les logements vacants anciens ont, en effet, un profil particulier.

Globalement, les logements anciens, notamment en Grande couronne, sont plus proches des centres anciens, souvent mieux équipés en commerces et services (poste, médecins...) et mieux desservis par les transports en commun lourds (métro, RER, trains). Ces logements, plus exigus, moins bien agencés correspondent plus à des logements de début de parcours résidentiel. Ils connaissent donc une rotation plus fréquente. Toutefois, ces logements sont, en partie, concurrencés par les logements plus récents (plus conformes à la demande d'espace ou de confort actuelle) même s'ils sont plus éloignés des centres urbains. Cette alternative (potentielle) est peut être cause d'hésitations qui influent et retardent la prise de décisions des ménages, et allonge probablement la durée de la vacance dans les logements anciens.

Les caractéristiques du parc vacant et du parc occupé récemment (en 1999) en ÎLE-DE-FRANCE selon le RP de 1999

REGION	PARC OCCUPE PAR LES MENAGES AYANT EMMENAGE AU COURS DES 9 PREMIERES SEMAINES DE 1999							PARC VACANT le 8 mars 1999										
	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	%	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%			
Appartements	1-2 pièces		75 748	Avant 1949	37 718	26,6	Sans conf.	7 286	5,1	1-2 pièces		196 147	Avant 1949	121 407	29,6	Sans conf.	32 579	8,0
	en %		53,4	1949 ou +	38 030	26,8	Conf.min	68 462	48,2	en %		47,9	1949 ou +	74 740	18,3	Conf.min	163 568	39,9
				Ensemble	75 748	53,4	Ensemble	75 748	53,4				Ensemble	196 147	47,9	Ensemble	196 147	47,9
	3 pièces		28 967	Avant 1949	8 161	5,8	Sans conf.	731	0,5	3 pièces		83 670	Avant 1949	33 870	8,3	Sans conf.	3 471	0,8
	en %		20,4	1949 ou +	20 806	14,7	Conf.min	28 236	19,9	en %		20,4	1949 ou +	49 800	12,2	Conf.min	80 199	19,6
				Ensemble	28 967	20,4	Ensemble	28 967	20,4				Ensemble	83 670	20,4	Ensemble	83 670	20,4
	4 p. ou +		18 448	Avant 1949	3 892	2,7	Sans conf.	398	0,3	4 p. ou +		67 229	Avant 1949	21 420	5,2	Sans conf.	1 598	0,4
	en %		13,0	1949 ou +	14 556	10,3	Conf.min	18 050	12,7	en %		16,4	1949 ou +	45 809	11,2	Conf.min	65 631	16,0
				Ensemble	18 448	13,0	Ensemble	18 448	13,0				Ensemble	67 229	16,4	Ensemble	67 229	16,4
	Ensemble		123 163	Avant 1949	49 771	35,1	Sans conf.	8 415	5,9	Ensemble		347 046	Avant 1949	176 697	43,2	Sans conf.	37 648	9,2
	en %		86,8	1949 ou +	73 392	51,7	Conf.min	114 748	80,9	en %		84,8	1949 ou +	170 349	41,6	Conf.min	309 398	75,6
				Ensemble	123 163	86,8	Ensemble	123 163	86,8				Ensemble	347 046	84,8	Ensemble	347 046	84,8
Maisons	Ensemble		18 740	Avant 1949	6 273	4,4	Sans conf.	627	0,4	Ensemble		62 445	Avant 1949	30 751	7,5	Sans conf.	4 461	1,1
	en %		13,2	1949 ou +	12 467	8,8	Conf.min	18 113	12,8	en %		15,2	1949 ou +	31 694	7,7	Conf.min	57 984	14,2
				Ensemble	18 740	13,2	Ensemble	18 740	13,2				Ensemble	62 445	15,2	Ensemble	62 445	15,2
TOTAL	Ensemble		141 903	Avant 1949	56 044	39,5	Sans conf.	9 042	6,4	Ensemble		409 491	Avant 1949	207 448	50,7	Sans conf.	42 109	10,3
	en %		100,0	1949 ou +	85 859	60,5	Conf.min	132 861	93,6	en %		100,0	1949 ou +	202 043	49,3	Conf.min	367 382	89,7
				Ensemble	141 903	100,0	Ensemble	141 903	100,0				Ensemble	409 491	100,0	Ensemble	409 491	100,0

2.2.2. Une vacance fortement impactée par la mobilité mais qui peut être aussi très variable

Le parc parisien : un parc rapidement et massivement reloué ou vendu, mais aussi un parc où sévissent la spéculation et le gel de logements pour convenance personnelle

Dans le parc parisien, les petits appartements (1-2 pièces) sont plus nombreux dans le parc occupé récemment, en comparaison du parc vacant. C'est l'inverse pour les appartements de 3 pièces ou plus³⁶.

En terme de confort et de façon globale, les logements anciens et sans confort sont toujours un peu plus fréquemment vacants que les autres³⁷.

Les caractéristiques du parc vacant et du parc occupé récemment (en 1999) à PARIS selon le RP de 1999

PARIS	PARC OCCUPE PAR LES MENAGES AYANT EMMENAGE AU COURS DES 9 PREMIERES SEMAINES DE 1999							PARC VACANT le 8 mars 1999										
	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appartements	1-2 pièces	31 642	Avant 1949	22 840	53,1	Sans conf.	4 226	9,8	1-2 pièces	93 385	Avant 1949	75 656	55,4	Sans conf.	21 248	15,6		
		en %	73,6	1949 ou +	8 802	20,5	Conf.min	27 416		63,8	en %	68,4	1949 ou +	17 729	13,0	Conf.min	72 137	52,8
				Ensemble	31 642	73,6	Ensemble	31 642		73,6			Ensemble	93 385	68,4	Ensemble	93 385	68,4
	3 pièces	6 724	Avant 1949	4 340	10,1	Sans conf.	210	0,5	3 pièces	24 087	Avant 1949	17 589	12,9	Sans conf.	1 462	1,1		
		en %	15,6	1949 ou +	2 384	5,5	Conf.min	6 514		15,2	en %	17,6	1949 ou +	6 498	4,8	Conf.min	22 625	16,6
				Ensemble	6 724	15,6	Ensemble	6 724		15,6			Ensemble	24 087	17,6	Ensemble	24 087	17,6
	4 p. ou +	4 313	Avant 1949	2 503	5,8	Sans conf.	118	0,3	4 p. ou +	18 128	Avant 1949	12 448	9,1	Sans conf.	614	0,4		
		en %	10,0	1949 ou +	1 810	4,2	Conf.min	4 195		9,8	en %	13,3	1949 ou +	5 680	4,2	Conf.min	17 514	12,8
				Ensemble	4 313	10,0	Ensemble	4 313		10,0			Ensemble	18 128	13,3	Ensemble	18 128	13,3
		Ensemble	42 679	Avant 1949	29 683	69,0	Sans conf.	4 554	10,6	Ensemble	135 600	Avant 1949	105 693	77,4	Sans conf.	23 324	17,1	
	en %	99,3	1949 ou +	12 996	30,2	Conf.min	38 125	88,7	en %	99,3	1949 ou +	29 907	21,9	Conf.min	112 276	82,2		
			Ensemble	42 679	99,3	Ensemble	42 679	99,3			Ensemble	135 600	99,3	Ensemble	135 600	99,3		
Maisons	Ensemble	238	Avant 1949	238	0,6	Sans conf.	33	0,1	Ensemble	954	Avant 1949	803	0,6	Sans conf.	90	0,1		
	en %	0,6	1949 ou +	75	0,2	Conf.min	280	0,7	en %	0,7	1949 ou +	151	0,1	Conf.min	864	0,6		
			Ensemble	313	0,7	Ensemble	313	0,7			Ensemble	954	0,7	Ensemble	954	0,7		
TOTAL	Ensemble	42 992	Avant 1949	29 921	69,6	Sans conf.	4 587	10,7	Ensemble	136 554	Avant 1949	106 496	78,0	Sans conf.	23 414	17,1		
	en %	100,0	1949 ou +	13 071	30,4	Conf.min	38 405	89,3	en %	100,0	1949 ou +	30 058	22,0	Conf.min	113 140	82,9		
			Ensemble	42 992	100,0	Ensemble	42 992	100,0			Ensemble	136 554	100,0	Ensemble	136 554	100,0		

La ville capitale, située au cœur d'une agglomération de plus de 11 millions d'habitants, bénéficie d'une situation exceptionnelle dans de nombreux domaines (politique, culturel, économique, universitaire,...). Elle est donc particulièrement recherchée. Cet attrait fait que la demande est largement supérieure à l'offre, et explique la tension actuelle du marché parisien qui se traduit pour une très grande majorité de logements par des prix particulièrement élevés. Il est vraisemblable que Paris présente aussi, de ce point de vue, une certaine spécificité : à côté d'un parc important reloué ou revendu rapidement, existe sans doute un parc à vacance sensiblement plus longue en raison du caractère plus hétérogène et plus spéculatif du marché parisien, mais aussi en raison du rôle important des propriétaires personnes physiques dans la détention du parc locatif privé et du parc des logements gratuits.

Le parc parisien est, en effet, un parc majoritairement locatif : 60%³⁸ des logements de cette ville (680 000) sont loués, dont 43% (490 000) relèvent du secteur locatif privé. C'est le parc locatif privé le

³⁶ Les appartements de 1 ou 2 pièces représentent 68,4% des logements vacants et 73,6% du parc occupé récemment. Les appartements de 3 pièces ou plus représentent 30,9% de logements vacants et 25,6% du parc occupé récemment.

³⁷ Logements vacants anciens (78,0% du total), inconfortables (17,1% du total) ; logements occupés récemment anciens (69,6% du total), inconfortables (10,7% du total).

³⁸ Données Enquête Logement 1996.

plus important de la région : 44% de la totalité du parc locatif privé francilien³⁹ (libre, meublé et loi de 1948). Ce parc présente aussi la caractéristique d'être, très majoritairement, la propriété de personnes physiques⁴⁰. On peut supposer qu'une partie d'entre elles peut à tout moment ne plus louer ou vendre un bien pour convenances personnelles : attente pour mieux vendre ou « geler » un logement dans l'attente de la venue d'un membre de la famille ou de l'entourage. Compte tenu de l'importance de ce parc, cela peut représenter un volume non négligeable de logements qui peuvent être comptabilisés vacants le jour d'un recensement, même si la proportion reste modeste.

Par ailleurs, l'offre de logements à Paris présente aussi un aspect assez particulier. L'ancienneté du parc et les modifications régulières qui l'ont affecté ont dessiné, au fil du temps, des profils de logements assez atypiques. Beaucoup de logements présentent, en effet, des tailles de faible dimension, des plateaux tout en longueur ou disposés sur plusieurs niveaux, des expositions au soleil médiocres ou subissent des nuisances sonores importantes. Ces logements diffèrent donc fortement des normes actuelles d'espace ou de confort. Cette hétérogénéité est peut être à l'origine de décalages entre l'offre et de la demande surtout lorsque les prix sont élevés. Des hésitations sont donc probables et peuvent allonger, en moyenne, la durée de la vacance d'une partie des logements anciens au profil atypique. Après réflexion, des ménages peuvent être tentés de s'éloigner de la capitale pour disposer d'un logement plus grand et plus classique et abandonner leurs projets initiaux.

Enfin, Paris se distingue aussi par l'importance du parc occupé gratuitement : 110 000 logements (42% de la totalité du parc régional). Ces logements, qui appartiennent majoritairement à des personnes physiques (52% selon l'Enquête Logement de 1996) peuvent également être « gelés » pendant un certain temps pour permettre à un membre de la famille du propriétaire d'en bénéficier le moment venu (rentrée universitaire, premier emploi...). Ces logements en attente d'occupation peuvent représenter un certain volume de logements inoccupés, même si la proportion reste là également faible.

En Grande couronne : un taux de vacance moins élevé et qui concerne plutôt les grands logements majoritairement destinés à la vente

La situation en Grande couronne est, quant à elle, sensiblement différente de la situation parisienne. Le parc de logements correspond plus dans son ensemble à un parc de « deuxième logement » (ou de logement définitif) plutôt qu'à un parc de logements d'accueil comme celui de Paris. Il « tourne » donc moins et affiche plus souvent une vacance de grands logements destinés majoritairement à la vente.

En Grande Couronne, la structure du parc vacant comparée à celle du parc occupé récemment est un peu décalée⁴¹. La proportion de maisons individuelles, y compris les plus grandes (4 pièces ou plus), dans le parc des logements vacants est peu différente de celle du parc occupé récemment (21,4% contre 20,4%). Les grands logements individuels semblent d'ailleurs trouver plus rapidement preneurs que les grands logements du parc collectif. Enfin, les logements anciens et sans confort sont plus fréquemment représentés dans le parc de logements vacants que dans celui des emménagés récents⁴² (*Cf. supra*).

³⁹ 1 118 000 logements locatifs libres, meublés et régis par la loi de 1948 en région Île-de-France (données Enquête Logement 1996).

⁴⁰ Selon l'Enquête Logement de 1996, 72 % du parc parisien est possédé par des personnes physiques dont 35 % de propriétaires bailleurs et 6 % de propriétaires non bailleurs (occupation gratuite).

⁴¹ 27,8 % d'appartements vacants d'1 ou 2 pièces contre 36,0 % dans le parc occupé récemment et 19,4 % d'appartements vacants de 4 pièces ou plus contre 14,5 % dans le parc occupé récemment.

⁴² Logements vacants anciens (29,3 % du total), inconfortables (5,2 % du total); logements occupés récemment anciens (20,8 % du total), inconfortables (3,4 % du total).

On peut ajouter également que la vacance ayant pour origine la spéculation immobilière est probablement moins importante en Grande couronne que dans la zone centrale du fait d'une offre plus diversifiée et plus importante. Par ailleurs, le parc présente aussi un caractère moins hétérogène car il est plus récent et l'offre y est surtout une offre d'occupation en propriété, en phase avec la demande de logements « définitifs », où la maison individuelle occupe une place importante (le parc de la grande couronne est occupé à près de 60% par des propriétaires occupants dont 45% vivent dans une maison individuelle).

Les caractéristiques du parc vacant et du parc occupé récemment (en 1999) en GRANDE COURONNE selon le RP de 1999

GDE COUR.	PARC OCCUPE PAR LES MENAGES AYANT EMMENAGE AU COURS DES 9 PREMIERES SEMAINES DE 1999								PARC VACANT le 8 mars 1999									
	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appartements	1-2 pièces	17 029	Avant 1949	4 144	8,8	Sans conf.	851	1,8	1-2 pièces	34 238	Avant 1949	9 859	8,0	Sans conf.	2 445	2,0		
		en %	36,0	1949 ou +	12 885	27,2	Conf.min	16 178		34,2	en %	27,8	1949 ou +	24 379	19,8	Conf.min	31 793	25,8
				Ensemble	17 029	36,0	Ensemble	17 029		36,0			Ensemble	34 238	27,8	Ensemble	34 238	27,8
	3 pièces	9 951	Avant 1949	1 179	2,5	Sans conf.	226	0,5	3 pièces	24 135	Avant 1949	4 036	3,3	Sans conf.	522	0,4		
		en %	21,0	1949 ou +	8 772	18,5	Conf.min	9 725		20,5	en %	19,6	1949 ou +	20 099	16,3	Conf.min	23 613	19,1
				Ensemble	9 951	21,0	Ensemble	9 951		21,0			Ensemble	24 135	19,6	Ensemble	24 135	19,6
	4 p. ou +	6 856	Avant 1949	535	1,1	Sans conf.	133	0,3	4 p. ou +	23 912	Avant 1949	3 151	2,6	Sans conf.	431	0,3		
		en %	14,5	1949 ou +	6 321	13,3	Conf.min	6 723		14,2	en %	19,4	1949 ou +	20 761	16,8	Conf.min	23 481	19,0
				Ensemble	6 856	14,5	Ensemble	6 856		14,5			Ensemble	23 912	19,4	Ensemble	23 912	19,4
		Ensemble	33 836	Avant 1949	5 858	12,4	Sans conf.	1 210	2,6	Ensemble	82 285	Avant 1949	17 046	13,8	Sans conf.	3 398	2,8	
	en %	71,5	1949 ou +	27 978	59,1	Conf.min	32 626	68,9	en %	66,7	1949 ou +	65 239	52,9	Conf.min	78 887	64,0		
			Ensemble	33 836	71,5	Ensemble	33 836	71,5			Ensemble	82 285	66,7	Ensemble	82 285	66,7		
Maisons	1-2 pièces	1 479	Avant 1949	728	1,5	Sans conf.	87	0,2	1-2 pièces	5 751	Avant 1949	3 587	2,9	Sans conf.	1 196	1,0		
		en %	3,1	1949 ou +	751	1,6	Conf.min	1 392		2,9	en %	4,7	1949 ou +	2 164	1,8	Conf.min	4 555	3,7
				Ensemble	1 479	3,1	Ensemble	1 479		3,1			Ensemble	5 751	4,7	Ensemble	5 751	4,7
	3 pièces	2 377	Avant 1949	1 034	2,2	Sans conf.	109	0,2	3 pièces	8 929	Avant 1949	4 953	4,0	Sans conf.	900	0,7		
		en %	5,0	1949 ou +	1 343	2,8	Conf.min	2 268		4,8	en %	7,2	1949 ou +	3 976	3,2	Conf.min	8 029	6,5
				Ensemble	2 377	5,0	Ensemble	2 377		5,0			Ensemble	8 929	7,2	Ensemble	8 929	7,2
	4 p. ou +	9 659	Avant 1949	2 220	4,7	Sans conf.	214	0,5	4 p. ou +	26 372	Avant 1949	10 501	8,5	Sans conf.	958	0,8		
		en %	20,4	1949 ou +	7 439	15,7	Conf.min	9 445		19,9	en %	21,4	1949 ou +	15 871	12,9	Conf.min	25 414	20,6
				Ensemble	9 659	20,4	Ensemble	9 659		20,4			Ensemble	26 372	21,4	Ensemble	26 372	21,4
		Ensemble	13 515	Avant 1949	3 982	8,4	Sans conf.	410	0,9	Ensemble	41 052	Avant 1949	19 041	15,4	Sans conf.	3 054	2,5	
	en %	28,5	1949 ou +	9 533	20,1	Conf.min	13 105	27,7	en %	33,3	1949 ou +	22 011	17,8	Conf.min	37 998	30,8		
			Ensemble	13 515	28,5	Ensemble	13 515	28,5			Ensemble	41 052	33,3	Ensemble	41 052	33,3		
TOTAL	Ensemble	47 351	Avant 1949	9 840	20,8	Sans conf.	1 620	3,4	Ensemble	123 337	Avant 1949	36 087	29,3	Sans conf.	6 452	5,2		
		en %	100,0	1949 ou +	37 511	79,2	Conf.min	45 731		96,6	en %	100,0	1949 ou +	87 250	70,7	Conf.min	116 885	94,8
				Ensemble	47 351	100,0	Ensemble	47 351		100,0			Ensemble	123 337	100,0	Ensemble	123 337	100,0

La Petite couronne, un parc intermédiaire entre Paris et la Grande couronne

En Petite couronne, la structure du parc, plus proche de celle de Paris que de celle de la Grande couronne (13,7% de logements individuels contre 0,7% à Paris et 33,3% en Grande couronne, 48,5% de petits logements contre 68,7% à Paris et 32,4% en Grande couronne et 43,4% de logements construits avant 1949 contre 78,0% à Paris et 29,3% en Grande couronne), explique que la vacance ressemble, en partie, à celle de Paris. Les appartements de petite taille sont, en effet, moins nombreux dans le parc vacant que dans le parc occupé récemment, alors que les grands logements y sont plus nombreux⁴³. De même, les logements anciens et sans confort sont un peu plus fréquemment vacants que les autres⁴⁴.

Les caractéristiques du parc vacant et du parc occupé récemment (en 1999) en PETITE COURONNE selon le RP de 1999

PETITE COUR.	PARC OCCUPE PAR LES MENAGES AYANT EMMENAGE AU COURS DES 9 PREMIERES SEMAINES DE 1999							PARC VACANT le 8 mars 1999								
	Nombre de pièces	dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces	dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appart.	1-2 pièces	27 077	Avant 1949	10 734	20,8	Sans conf.	2 209	4,3	1-2 pièces	68 524	Avant 1949	35 892	24,0	Sans conf.	8 886	5,9
	en %	52,5	1949 ou +	16 343	31,7	Conf.min	24 868	48,2	en %	45,8	1949 ou +	32 632	21,8	Conf.min	59 638	39,9
			Ensemble	27 077	52,5	Ensemble	27 077	52,5			Ensemble	68 524	45,8	Ensemble	68 524	45,8
	3 pièces	12 292	Avant 1949	2 642	5,1	Sans conf.	295	0,6	3 pièces	35 448	Avant 1949	12 245	8,2	Sans conf.	1 487	1,0
	en %	23,8	1949 ou +	9 650	18,7	Conf.min	11 997	23,3	en %	23,7	1949 ou +	23 203	15,5	Conf.min	33 961	22,7
			Ensemble	12 292	23,8	Ensemble	12 292	23,8			Ensemble	35 448	23,7	Ensemble	35 448	23,7
	4 p. ou +	7 279	Avant 1949	854	1,7	Sans conf.	147	0,3	4 p. ou +	25 189	Avant 1949	5 821	3,9	Sans conf.	553	0,4
	en %	14,1	1949 ou +	6 425	12,5	Conf.min	7 132	13,8	en %	16,8	1949 ou +	19 368	12,9	Conf.min	24 636	16,5
			Ensemble	7 279	14,1	Ensemble	7 279	14,1			Ensemble	25 189	16,8	Ensemble	25 189	16,8
		Ensemble	46 648	Avant 1949	14 230	27,6	Sans conf.	2 651	5,1	Ensemble	129 161	Avant 1949	53 958	36,1	Sans conf.	10 926
	en %	90,5	1949 ou +	32 418	62,9	Conf.min	43 997	85,3	en %	86,3	1949 ou +	75 203	50,3	Conf.min	118 235	79,0
		Ensemble	46 648	90,5	Ensemble	46 648	90,5			Ensemble	129 161	86,3	Ensemble	129 161	86,3	
Maisons	Ensemble	4 912	Avant 1949	2 053	4,0	Sans conf.	184	0,4	Ensemble	20 439	Avant 1949	10 907	7,3	Sans conf.	1 317	0,9
	en %	9,5	1949 ou +	2 859	5,5	Conf.min	4 728	9,2	en %	13,7	1949 ou +	9 532	6,4	Conf.min	19 122	12,8
			Ensemble	4 912	9,5	Ensemble	4 912	9,5			Ensemble	20 439	13,7	Ensemble	20 439	13,7
TOTAL	Ensemble	51 560	Avant 1949	16 283	31,6	Sans conf.	2 835	5,5	Ensemble	149 600	Avant 1949	64 865	43,4	Sans conf.	12 243	8,2
	en %	100,0	1949 ou +	35 277	68,4	Conf.min	48 725	94,5	en %	100,0	1949 ou +	84 735	56,6	Conf.min	137 357	91,8
			Ensemble	51 560	100,0	Ensemble	51 560	100,0			Ensemble	149 600	100,0	Ensemble	149 600	100,0

Les faibles différences entre les caractéristiques du parc vacant et du parc occupé récemment, quelles que soient les caractéristiques observées (*type d'habitat, de la localisation, de la taille du logement ou du niveau de confort, voire de l'ancienneté de la construction*), tendent à démontrer que le parc vacant est à l'image du parc occupé récemment.

Cela suggère, en d'autres termes, que la vacance est largement consécutive au fonctionnement du marché et ne correspond donc pas à un « stock » de logements délaissés.

⁴³ Les appartements de 1 ou 2 pièces représentent 45,8 % des logements vacants et 52,5 % du parc occupé récemment. Les appartements de 3 pièces ou plus représentent 40,5 % de logements vacants et 37,9% du parc occupé récemment.

⁴⁴ Logements vacants anciens (43,4 %) et inconfortables (8,2 %) ; logements occupés récemment anciens (31,6 %) et inconfortables (5,5 %).

2.2.3. Les caractéristiques du parc vacant relativement à celles du parc principal : une comparaison faussée

La comparaison des caractéristiques des logements vacants avec celles du parc principal montre des différences assez fortes et plutôt négatives (logements plus petits, moins confortables...), laissant croire que le parc vacant est un parc décalé par rapport à la demande.

Cette impression est donnée par les termes de la comparaison, qui met en parallèle l'ensemble du parc occupé avec la fraction du parc voué à la mobilité (dont le parc vacant est le reflet) et plutôt recherché par les ménages en début de parcours résidentiel.

Comparativement, les logements vacants sont, en effet :

- souvent des **appartements** : 84,8% des logements vacants sont des appartements, alors que les appartements ne représentent que 72,6% du parc principal, soit **12,2** points d'écart (contre 2 points avec le parc occupé récemment) ;
- plus fréquemment **localisés dans le centre de l'agglomération (Paris et Petite couronne)** : 69,9% des logements vacants y figurent (dont Paris 33,3%), contre 61,2% dans les résidences principales (dont Paris 24,6%), soit **8,7** points d'écart (contre 3 points avec le parc occupé récemment) (Cf. tableaux annexes) ;
- plutôt **petits** : 47,9 % d'appartements vacants ne comportent qu'une pièce ou deux, alors que le parc des petits appartements franciliens ne représente 30,7 % du parc principal, soit **17,2** points d'écart (contre 4,5 points avec le parc occupé récemment) ;
- un peu plus souvent **inconfortables** : 10,3% des logements vacants sont sans confort, contre 5,2% dans le parc principal, soit **5,1** points d'écart (contre 3,9 points avec le parc occupé récemment) ;
- plutôt **anciens** : 50,7% des logements vacants appartiennent à des immeubles construits avant 1949, contre 33,7% dans le parc principal, soit **17** points d'écart (contre 11 points avec le parc occupé récemment).

Les caractéristiques du parc principal et du parc vacant en ÎLE-DE-FRANCE selon le RP de 1999

REGION	PARC PRINCIPAL							PARC VACANT								
	Nombre de pièces	dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces	dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appartements	1-2 pièces	1 385 291	Avant 1949	664 755	14,7	Sans conf.	148 408	3,3	1-2 pièces	196 147	Avant 1949	121 407	29,6	Sans conf.	32 579	8,0
	en %	30,7	1949 ou +	720 536	16,0	Conf.min	1 236 883	27,4	en %	47,9	1949 ou +	74 740	18,3	Conf.min	163 568	39,9
			Ensemble	1 385 291	30,7	Ensemble	1 385 291	30,7			Ensemble	196 147	47,9	Ensemble	196 147	47,9
	3 pièces	988 088	Avant 1949	265 815	5,9	Sans conf.	31 242	0,7	3 pièces	83 670	Avant 1949	33 870	8,3	Sans conf.	3 471	0,8
	en %	21,9	1949 ou +	722 273	16,0	Conf.min	956 846	21,2	en %	20,4	1949 ou +	49 800	12,2	Conf.min	80 199	19,6
			Ensemble	988 088	21,9	Ensemble	988 088	21,9			Ensemble	83 670	20,4	Ensemble	83 670	20,4
	4 p. ou +	903 066	Avant 1949	190 893	4,2	Sans conf.	18 102	0,4	4 p. ou +	67 229	Avant 1949	21 420	5,2	Sans conf.	1 598	0,4
	en %	20,0	1949 ou +	712 173	15,8	Conf.min	884 964	19,6	en %	16,4	1949 ou +	45 809	11,2	Conf.min	65 631	16,0
			Ensemble	903 066	20,0	Ensemble	903 066	20,0			Ensemble	67 229	16,4	Ensemble	67 229	16,4
		Ensemble	3 276 445	Avant 1949	1 121 463	24,9	Sans conf.	197 752	4,4	Ensemble	347 046	Avant 1949	176 697	43,2	Sans conf.	37 648
	en %	72,6	1949 ou +	2 154 982	47,8	Conf.min	3 078 693	68,3	en %	84,8	1949 ou +	170 349	41,6	Conf.min	309 398	75,6
		Ensemble	3 276 445	72,6	Ensemble	3 276 445	72,6			Ensemble	347 046	84,8	Ensemble	347 046	84,8	
Maisons	Ensemble	1 233 924	Avant 1949	398 340	8,8	Sans conf.	37 878	0,8	Ensemble	62 445	Avant 1949	30 751	7,5	Sans conf.	4 461	1,1
	en %	27,4	1949 ou +	835 584	18,5	Conf.min	1 196 046	26,5	en %	15,2	1949 ou +	31 694	7,7	Conf.min	57 984	14,2
			Ensemble	1 233 924	27,4	Ensemble	1 233 924	27,4			Ensemble	62 445	15,2	Ensemble	62 445	15,2
TOTAL	Ensemble	4 510 369	Avant 1949	1 519 803	33,7	Sans conf.	235 630	5,2	Ensemble	409 491	Avant 1949	207 448	50,7	Sans conf.	42 109	10,3
	en %	100,0	1949 ou +	2 990 566	66,3	Conf.min	4 274 739	94,8	en %	100,0	1949 ou +	202 043	49,3	Conf.min	367 382	89,7
			Ensemble	4 510 369	100,0	Ensemble	4 510 369	100,0			Ensemble	409 491	100,0	Ensemble	409 491	100,0

De tous les secteurs géographiques, Paris affiche le plus grand écart de confort entre le parc vacant et le parc principal (17,1 % des logements vacants n'ont pas le confort contre 10,0 % des logements du parc principal).

Les caractéristiques du parc principal et du parc vacant à PARIS selon le RP de 1999

PARIS	PARC PRINCIPAL							PARC VACANT								
	Nombre de pièces	dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces	dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appartements	1-2 pièces	619 007	Avant 1949	430 109	38,7	Sans conf.	92 342	8,3	1-2 pièces	93 385	Avant 1949	75 656	55,4	Sans conf.	21 248	15,6
	en %	55,7	1949 ou +	188 898	17,0	Conf.min	526 665	47,4	en %	68,4	1949 ou +	17 729	13,0	Conf.min	72 137	52,8
			Ensemble	619 007	55,7	Ensemble	619 007	55,7			Ensemble	93 385	68,4	Ensemble	93 385	68,4
	3 pièces	255 067	Avant 1949	152 824	13,8	Sans conf.	11 870	1,1	3 pièces	24 087	Avant 1949	17 589	12,9	Sans conf.	1 462	1,1
	en %	23,0	1949 ou +	102 243	9,2	Conf.min	243 197	21,9	en %	17,6	1949 ou +	6 498	4,8	Conf.min	22 625	16,6
			Ensemble	255 067	23,0	Ensemble	255 067	23,0			Ensemble	24 087	17,6	Ensemble	24 087	17,6
	4 p. ou +	225 916	Avant 1949	129 552	11,7	Sans conf.	5 638	0,5	4 p. ou +	18 128	Avant 1949	12 448	9,1	Sans conf.	614	0,4
	en %	20,3	1949 ou +	96 364	8,7	Conf.min	220 278	19,8	en %	13,3	1949 ou +	5 680	4,2	Conf.min	17 514	12,8
			Ensemble	225 916	20,3	Ensemble	225 916	20,3			Ensemble	18 128	13,3	Ensemble	18 128	13,3
		Ensemble	1 099 990	Avant 1949	712 485	64,1	Sans conf.	109 850	9,9	Ensemble	135 600	Avant 1949	105 693	77,4	Sans conf.	23 324
	en %	99,0	1949 ou +	387 505	34,9	Conf.min	990 140	89,1	en %	99,3	1949 ou +	29 907	21,9	Conf.min	112 276	82,2
		Ensemble	1 099 990	99,0	Ensemble	1 099 990	99,0			Ensemble	135 600	99,3	Ensemble	135 600	99,3	
Maisons	Ensemble	10 922	Avant 1949	9 010	0,8	Sans conf.	971	0,1	Ensemble	954	Avant 1949	803	0,6	Sans conf.	90	0,1
	en %	1,0	1949 ou +	1 912	0,2	Conf.min	9 951	0,9	en %	0,7	1949 ou +	151	0,1	Conf.min	864	0,6
			Ensemble	10 922	1,0	Ensemble	10 922	1,0			Ensemble	954	0,7	Ensemble	954	0,7
TOTAL	Ensemble	1 110 912	Avant 1949	721 495	64,9	Sans conf.	110 821	10,0	Ensemble	136 554	Avant 1949	106 496	78,0	Sans conf.	23 414	17,1
	en %	100,0	1949 ou +	389 417	35,1	Conf.min	1 000 091	90,0	en %	100,0	1949 ou +	30 058	22,0	Conf.min	113 140	82,9
			Ensemble	1 110 912	100,0	Ensemble	1 110 912	100,0			Ensemble	136 554	100,0	Ensemble	136 554	100,0

En Petite couronne, l'écart le plus marqué concerne le parc des petits appartements et l'âge de la construction : 45,8% des appartements du parc vacant ne dépassent pas deux pièces et 43,4% ont été construits avant 1949, contre respectivement 30,7% et 28,0% dans le parc principal.

Les caractéristiques du parc principal et du parc vacant en PETITE COURONNE selon le RP de 1999

PETITE COUR	PARC PRINCIPAL							PARC VACANT										
	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appartements	1-2 pièces		505 751	Avant 1949	182 705	11,1	Sans conf.	43 715	2,7	1-2 pièces		68 524	Avant 1949	35 892	24,0	Sans conf.	8 886	5,9
	en %		30,7	1949 ou +	323 046	19,6	Conf.min	462 036	28,0	en %		45,8	1949 ou +	32 632	21,8	Conf.min	59 638	39,9
				Ensemble	505 751	30,7	Ensemble	505 751	30,7				Ensemble	68 524	45,8	Ensemble	68 524	45,8
	3 pièces		441 039	Avant 1949	84 992	5,2	Sans conf.	12 889	0,8	3 pièces		35 448	Avant 1949	12 245	8,2	Sans conf.	1 487	1,0
	en %		26,8	1949 ou +	356 047	21,6	Conf.min	428 150	26,0	en %		23,7	1949 ou +	23 203	15,5	Conf.min	33 961	22,7
				Ensemble	441 039	26,8	Ensemble	441 039	26,8				Ensemble	35 448	23,7	Ensemble	35 448	23,7
	4 p. ou +		366 463	Avant 1949	40 589	2,5	Sans conf.	6 992	0,4	4 p. ou +		25 189	Avant 1949	5 821	3,9	Sans conf.	553	0,4
	en %		22,2	1949 ou +	325 874	19,8	Conf.min	359 471	21,8	en %		16,8	1949 ou +	19 368	12,9	Conf.min	24 636	16,5
				Ensemble	366 463	22,2	Ensemble	366 463	22,2				Ensemble	25 189	16,8	Ensemble	25 189	16,8
	Ensemble		1 313 253	Avant 1949	308 286	18,7	Sans conf.	63 596	3,9	Ensemble		129 161	Avant 1949	53 958	36,1	Sans conf.	10 926	7,3
en %		79,7	1949 ou +	1 004 967	61,0	Conf.min	1 249 657	75,8	en %		86,3	1949 ou +	75 203	50,3	Conf.min	118 235	79,0	
			Ensemble	1 313 253	79,7	Ensemble	1 313 253	79,7				Ensemble	129 161	86,3	Ensemble	129 161	86,3	
Maisons	Ensemble		335 464	Avant 1949	153 043	9,3	Sans conf.	12 301	0,7	Ensemble		20 439	Avant 1949	10 907	7,3	Sans conf.	1 317	0,9
	en %		20,3	1949 ou +	182 421	11,1	Conf.min	323 163	19,6	en %		13,7	1949 ou +	9 532	6,4	Conf.min	19 122	12,8
				Ensemble	335 464	20,3	Ensemble	335 464	20,3				Ensemble	20 439	13,7	Ensemble	20 439	13,7
TOTAL	Ensemble		1 648 717	Avant 1949	461 329	28,0	Sans conf.	75 897	4,6	Ensemble		149 600	Avant 1949	64 865	43,4	Sans conf.	12 243	8,2
	en %		100,0	1949 ou +	1 187 388	72,0	Conf.min	1 572 820	95,4	en %		100,0	1949 ou +	84 735	56,6	Conf.min	137 357	91,8
				Ensemble	1 648 717	100,0	Ensemble	1 648 717	100,0				Ensemble	149 600	100,0	Ensemble	149 600	100,0

En Grande couronne, l'écart le plus marqué concerne surtout le parc des petits appartements où 27,8% des logements du parc vacant ne dépassent pas deux pièces contre 14,9 % dans le parc principal de cette zone géographique.

Les caractéristiques du parc principal et du parc vacant en GRANDE COURONNE selon le RP de 1999

GRANDE COUR	PARC PRINCIPAL							PARC VACANT										
	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%	Nombre de pièces		dont	effectif	%	dont	effectif	%		
Appartements	1-2 pièces		260 533	Avant 1949	51 941	3,0	Sans conf.	12 351	0,7	1-2 pièces		34 238	Avant 1949	9 859	8,0	Sans conf.	2 445	2,0
	en %		14,9	1949 ou +	208 592	11,9	Conf.min	248 182	14,2	en %		27,8	1949 ou +	24 379	19,8	Conf.min	31 793	25,8
				Ensemble	260 533	14,9	Ensemble	260 533	14,9				Ensemble	34 238	27,8	Ensemble	34 238	27,8
	3 pièces		291 982	Avant 1949	27 999	1,6	Sans conf.	6 483	0,4	3 pièces		24 135	Avant 1949	4 036	3,3	Sans conf.	522	0,4
	en %		16,7	1949 ou +	263 983	15,1	Conf.min	285 499	16,3	en %		19,6	1949 ou +	20 099	16,3	Conf.min	23 613	19,1
				Ensemble	291 982	16,7	Ensemble	291 982	16,7				Ensemble	24 135	19,6	Ensemble	24 135	19,6
	4 p. ou +		310 687	Avant 1949	20 752	1,2	Sans conf.	5 472	0,3	4 p. ou +		23 912	Avant 1949	3 151	2,6	Sans conf.	431	0,3
	en %		17,7	1949 ou +	289 935	16,6	Conf.min	305 215	17,4	en %		19,4	1949 ou +	20 761	16,8	Conf.min	23 481	19,0
				Ensemble	310 687	17,7	Ensemble	310 687	17,7				Ensemble	23 912	19,4	Ensemble	23 912	19,4
	Ensemble		863 202	Avant 1949	100 692	5,8	Sans conf.	24 306	1,4	Ensemble		82 285	Avant 1949	17 046	13,8	Sans conf.	3 398	2,8
en %		49,3	1949 ou +	762 510	43,6	Conf.min	838 896	47,9	en %		66,7	1949 ou +	65 239	52,9	Conf.min	78 887	64,0	
			Ensemble	863 202	49,3	Ensemble	863 202	49,3				Ensemble	82 285	66,7	Ensemble	82 285	66,7	
Maisons	Ensemble		887 538	Avant 1949	236 287	13,5	Sans conf.	24 606	1,4	Ensemble		41 052	Avant 1949	19 041	15,4	Sans conf.	3 054	2,5
	en %		50,7	1949 ou +	651 251	37,2	Conf.min	862 932	49,3	en %		33,3	1949 ou +	22 011	17,8	Conf.min	37 998	30,8
				Ensemble	887 538	50,7	Ensemble	887 538	50,7				Ensemble	41 052	33,3	Ensemble	41 052	33,3
TOTAL	Ensemble		1 750 740	Avant 1949	336 979	19,2	Sans conf.	48 912	2,8	Ensemble		123 337	Avant 1949	36 087	29,3	Sans conf.	6 452	5,2
	en %		100,0	1949 ou +	1 413 761	80,8	Conf.min	1 701 828	97,2	en %		100,0	1949 ou +	87 250	70,7	Conf.min	116 885	94,8
				Ensemble	1 750 740	100,0	Ensemble	1 750 740	100,0				Ensemble	123 337	100,0	Ensemble	123 337	100,0

Ces caractéristiques particulières du parc vacant sont confirmées par l'examen des taux de vacance proprement dits, puisque les taux les plus élevés concernent précisément les logements sans le confort sanitaire, plutôt petits et figurant dans des immeubles anciens. On constate aussi que les taux de vacance sont particulièrement élevés dans les immeubles du parc locatif privé, à savoir là où la rotation est la plus forte, c'est-à-dire là où la probabilité de repérer un logement vide lors d'une enquête est la plus élevée.

Île-de-France : taux de vacance en 1999 selon la nature du logement

Nature du logement	Logements		Taux de vacance
	Vacants	Total	
Maison individuelle construite avant 1949	30 751	450 483	6,80%
Maison individuelle construite en 1949 ou après	31 694	887 669	3,60%
Logement dans un immeuble collectif HLM	60 946	1 141 367	5,30%
Logement dans un immeuble collectif non HLM	277 124	2 459 185	11,30%
<i>dont, logement d'une pièce construit avant 1949</i>	50 383	266 489	18,90%
<i>dont, logement de 2 pièces construit avant 1949</i>	62 525	446 454	14,00%
<i>dont, logement de 3 pièces construit avant 1949</i>	30 642	258 574	11,90%
<i>dont, logement de 4 pièces ou + construit avant 1949</i>	19 902	195 055	10,20%
<i>dont, logement d'une pièce construit après 1948</i>	27 697	226 409	12,20%
<i>dont, logement de 2 pièces construit après 1948</i>	28 720	292 406	9,80%
<i>dont, logement de 3 pièces construit après 1948</i>	30 000	381 717	7,90%
<i>dont, logement de 4 pièces ou + construit après 1948</i>	27 255	392 081	7,00%
Logement-foyer pour personnes âgées	2 056	25 914	7,90%
Autres	6 920	118 037	5,90%
Ensemble des logements	409 491	5 082 655	8,10%
<i>dont, logement. dans un immeuble non HLM 100 % locatif</i>	55 666	370 676	15,00%
<i>dont logement. sans baignoire, ni douche, W.-C. extérieurs</i>	18 583	92 055	20,20%
<i>dont logement. sans baignoire, ni douche, W.-C. intérieurs</i>	9 357	61 491	15,20%
<i>dont, studio dans un immeuble non HLM 100 % locatif</i>	2 550	8 666	29,40%
<i>dont, studio sans aucun élément de confort dans un immeuble non HLM 100 % locatif construit avant 1915</i>	1 436	4 442	32,30%

Source : Insee, recensement de la population de 1999 (exploitation principale)

Conclusion

Depuis plusieurs années, le parc vacant suscite un intérêt tout particulier. Cet intérêt s'appuie sur l'idée que ce parc important inoccupé est, pour une grande part, soit fortement inadapté à la demande (voir les écarts de caractéristiques entre le parc vacant et le parc principal) soit maintenu vide de façon délibéré (convenance personnelles, spéculation...). Il serait donc disponible après « réhabilitation » ou pourrait être réintroduit sur le marché, afin de satisfaire les besoins en logements des ménages vivant dans une région où sévit encore une pénurie de logements.

Cette idée d'un « parc mobilisable » ne semble pas correspondre à la réalité. En effet, les caractéristiques du parc occupé récemment et celles du parc vacant diffèrent peu, ce qui explique qu'il y ait en proportion et en valeurs absolues :

- plus de logements vacants à Paris qu'en Grande couronne,
- plus de petits logements vacants que de grands,
- plus de logements anciens vacants que de récents.

Les logements vacants repérés dans le Recensement correspondent donc dans la très grande majorité des cas aux logements rendus disponibles ou laissés par les ménages mobiles quelques mois ou jours seulement avant la date du Recensement (dont une partie restera encore vacante quelques mois ou jours après cette date). **Le parc vacant reflète donc plutôt la structure du parc voué à la mobilité que celle du parc de résidences principales.**

Le lien entre la mobilité et la vacance est donc réel et explique le parallélisme que l'on peut constater entre l'évolution de la vacance et celle de la mobilité. La baisse de la vacance constatée par la dernière Enquête Logement de 2002 s'inscrit dans cette logique et confirme ainsi la baisse de la mobilité observable depuis l'année 2000 (Cf. Données EDF).

Le fonctionnement du marché du logement est évidemment complexe et la durée de la vacance est sans doute différente d'une catégorie de logements à une autre, voire d'un logement à un autre. Les écarts de durée s'expliquent, en effet, principalement par les caractéristiques propres des logements, leur coût et l'adéquation entre l'offre et la demande locales à un instant donné.

Ainsi, les logements les moins chers, principalement les petits logements du secteur locatif privé et l'ensemble des logements du secteur social, affichent probablement les durées de vacance les plus courtes, alors que les logements au coût élevé (principalement les grands logements du secteur locatif privé ou les grands logements occupés en propriété), affichent sans doute les durées de vacance les plus longues. Par ailleurs, des logements plus en phase avec la demande actuelle sont aussi plus recherchés. Les logements les plus récents sont probablement moins longuement inoccupés que les logements anciens. De même, la vacance des maisons (qui sont plus particulièrement recherchées), est probablement plus courte que celle des appartements.

Dans la plupart des cas, les logements vacants sortiront donc tôt ou tard de la situation d'inoccupation dans laquelle ils sont, ou disparaîtront. La vacance est donc un état provisoire en perpétuel renouvellement.

Au final, l'immense majorité des logements repérés inoccupés le jour du recensement participe donc du fonctionnement du marché et ne constitue aucunement une réserve importante de logements supplémentaires qui s'ajouterait à l'offre de logements occupés. Ceci concerne aussi les logements inconfortables qui sont malgré tout largement et régulièrement loués ou vendus, montrant que la vacance provenant de logements considérés comme obsolètes (qui ne correspondent plus à la demande), soit pour des raisons de vétusté, de petitesse, d'inconfort, soit parce qu'ils se situent dans des secteurs dévalorisés, ne concerne que faiblement la région. La demande est suffisamment forte et différenciée pour que de tels logements trouvent une clientèle et que le parc délaissé compte peu de logements. La vacance provenant du parc « délaissé » est plutôt caractéristique

des zones géographiques où la demande de logements est faible comme, par exemple, les secteurs ruraux ou des zones en déclin économique qui sont en voie de dépeuplement et dont l'habitat est souvent ancien. On sait, en effet, que trouver un studio à Paris a toujours été un exercice difficile quels que soient sa taille, son âge, voire son confort ou son prix.

Ces résultats expliquent le peu d'efficacité des politiques mises en œuvre pour remettre sur le marché des logements vacants. Mal ciblées, les aides n'ont pu donner les résultats escomptés.

L'analyse menée dans cet article n'a cependant pu aborder précisément la question de la durée de la vacance, faute de données. Connaître cette durée permettrait de mieux comprendre le fonctionnement du marché et d'être en capacité d'agir sur ce dernier pour minimiser, par exemple, les temps d'inoccupation dans les cas d'indivisions très longues ou dans les situations de « gels » (« blocage » du logement pour un membre de la famille, pour mener des travaux ou vendre à un prix plus élevé).

Cette question, sans aucun doute ardue, demeure d'une grande actualité et mériterait des travaux complémentaires et la réalisation d'enquêtes spécifiques.

Annexes de la première partie

Evolution du nombre de ménages ayant déménagé au cours des années 1991 à 2001 et taux de mobilité selon la localisation (données EDF) - Niveau départemental

Île de France

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	4 700 187	4 732 094	4 758 662	4 779 667	4 806 143	4 840 082	4 869 327	4 917 035	4 965 704	5 020 422	5 073 110
<i>dont hors compt.collectifs</i>	4 422 884	4 454 121	4 480 073	4 500 752	4 526 782	4 559 867	4 587 784	4 632 832	4 678 804	4 730 712	4 780 822
raccordements au réseau	505 588	510 441	534 862	572 517	574 855	631 435	654 703	675 190	681 947	671 122	636 812
dont :											
- réabonnements	526 734	530 959	555 256	591 209	592 115	647 085	670 604	692 208	700 758	687 099	654 932
- abandons	-21 146	-20 518	-20 394	-18 692	-17 260	-15 650	-15 901	-17 018	-18 811	-15 977	-18 120
taux de mobilité (%)	11,4	11,5	11,9	12,7	12,7	13,8	14,3	14,6	14,6	14,2	13,3

Paris

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	1 322 901	1 319 743	1 317 379	1 314 075	1 309 633	1 307 889	1 311 443	1 322 324	1 333 357	1 342 727	1 350 565
<i>dont hors compt.collectifs</i>	1 165 476	1 162 694	1 160 611	1 157 700	1 153 787	1 152 250	1 155 381	1 164 967	1 174 688	1 182 942	1 189 848
raccordements au réseau	159 758	167 431	177 109	190 182	188 141	203 720	212 530	218 197	215 300	206 683	189 320
dont :											
- réabonnements	167 231	174 317	185 180	198 143	193 815	208 153	217 855	224 058	220 033	211 515	194 567
- abandons	-7 473	-6 886	-8 071	-7 961	-5 674	-4 433	-5 325	-5 861	-4 733	-4 832	-5 247
taux de mobilité (%)	13,7	14,4	15,3	16,4	16,3	17,7	18,4	18,7	18,3	17,5	15,9

Hauts de Seine

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	646 515	649 775	653 386	656 240	660 948	665 099	671 264	681 304	689 612	700 807	711 287
<i>dont hors compt.collectifs</i>	604 492	607 540	610 916	613 584	617 986	621 868	627 632	637 019	644 787	655 255	665 053
raccordements au réseau	70 408	69 850	75 902	80 632	80 911	89 817	94 156	98 039	95 181	98 409	93 366
dont :											
- réabonnements	73 354	74 016	79 339	83 994	83 527	92 061	96 488	100 959	101 405	101 383	96 940
- abandons	-2 946	-4 166	-3 437	-3 362	-2 616	-2 244	-2 332	-2 920	-6 224	-2 974	-3 574
taux de mobilité (%)	11,6	11,5	12,4	13,1	13,1	14,4	15,0	15,4	14,8	15,0	14,0

Seine Saint Denis

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	537 138	540 811	543 870	545 079	547 362	547 664	548 564	550 951	556 223	562 473	568 230
<i>dont hors compt.collectifs</i>	515 115	518 638	521 571	522 731	524 920	525 210	526 073	528 362	533 418	539 412	544 933
raccordements au réseau	52 521	53 111	55 368	57 775	58 622	64 448	67 880	69 952	71 814	69 869	67 562
dont :											
- réabonnements	54 624	54 690	57 360	59 932	61 526	66 656	69 428	71 521	73 571	71 749	69 484
- abandons	-2 103	-1 579	-1 992	-2 157	-2 904	-2 208	-1 548	-1 569	-1 757	-1 880	-1 922
taux de mobilité (%)	10,2	10,2	10,6	11,1	11,2	12,3	12,9	13,2	13,5	13,0	12,4

Val de Marne

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	504 649	508 761	511 271	513 533	516 618	519 414	522 482	526 988	532 157	537 989	544 020
<i>dont hors compt.collectifs</i>	484 463	488 411	490 820	492 992	495 953	498 637	501 583	505 908	510 871	516 469	522 259
raccordements au réseau	49 797	50 020	51 761	55 422	56 093	62 141	64 113	65 700	68 348	68 337	64 338
dont :											
- réabonnements	52 030	52 388	54 008	56 886	58 022	63 926	65 657	67 785	70 087	69 785	66 314
- abandons	-2 233	-2 368	-2 247	-1 464	-1 929	-1 785	-1 544	-2 085	-1 739	-1 448	-1 976
taux de mobilité (%)	10,3	10,2	10,5	11,2	11,3	12,5	12,8	13,0	13,4	13,2	12,3

Petite Couronne

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	1 688 302	1 699 347	1 708 527	1 714 852	1 724 928	1 732 177	1 742 310	1 759 243	1 777 992	1 801 269	1 823 537
<i>dont hors compt.collectifs</i>	1 604 070	1 614 588	1 623 307	1 629 307	1 638 860	1 645 715	1 655 287	1 671 290	1 689 076	1 711 136	1 732 245
raccordements au réseau	172 726	172 981	183 031	193 829	195 626	216 406	226 149	233 691	235 343	236 615	225 266
dont :											
- réabonnements	180 008	181 094	190 707	200 812	203 075	222 643	231 573	240 265	245 063	242 917	232 738
- abandons	-7 282	-8 113	-7 676	-6 983	-7 449	-6 237	-5 424	-6 574	-9 720	-6 302	-7 472
taux de mobilité (%)	10,8	10,7	11,3	11,9	11,9	13,1	13,7	14,0	13,9	13,8	13,0

Seine et Marne

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	422 216	429 901	436 662	442 862	449 276	454 416	459 974	466 176	472 574	479 483	486 455
<i>dont hors compt.collectifs</i>	409 550	417 004	423 562	429 576	435 798	440 784	446 175	452 191	458 397	465 099	471 861
raccordements au réseau	44 354	44 259	46 072	49 598	50 955	55 197	56 150	57 511	60 704	59 623	59 366
dont :											
- réabonnements	46 423	46 273	47 281	50 697	51 983	56 437	57 618	58 702	61 770	61 258	61 186
- abandons	-2 069	-2 014	-1 209	-1 099	-1 028	-1 240	-1 468	-1 191	-1 066	-1 635	-1 820
taux de mobilité (%)	10,8	10,6	10,9	11,5	11,7	12,5	12,6	12,7	13,2	12,8	12,6

Yvelines

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	483 438	489 340	494 199	498 065	503 402	520 267	523 728	528 869	534 057	539 517	545 236
<i>dont hors compt.collectifs</i>	471 352	477 107	481 844	485 613	490 817	507 260	510 635	515 647	520 706	526 029	531 605
raccordements au réseau	50 730	50 053	51 382	55 177	54 950	61 763	62 950	66 252	68 422	66 454	63 921
dont :											
- réabonnements	52 454	51 614	52 814	56 177	56 263	63 072	64 527	67 613	69 519	67 517	65 468
- abandons	-1 724	-1 561	-1 432	-1 000	-1 313	-1 309	-1 577	-1 361	-1 097	-1 063	-1 547
taux de mobilité (%)	10,8	10,5	10,7	11,4	11,2	12,2	12,3	12,8	13,1	12,6	12,0

Essonne

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	403 954	410 029	414 321	418 270	423 013	426 020	429 312	433 557	437 556	442 774	448 271
<i>dont hors compt.collectifs</i>	399 511	405 519	409 763	413 669	418 360	421 334	424 590	428 788	432 743	437 903	443 340
raccordements au réseau	41 786	40 269	40 364	43 540	44 856	49 023	50 946	52 050	53 880	53 836	51 797
dont :											
- réabonnements	42 988	41 365	41 552	44 404	45 746	50 091	51 925	52 889	54 725	54 740	52 825
- abandons	-1 202	-1 096	-1 188	-864	-890	-1 068	-979	-839	-845	-904	-1 028
taux de mobilité (%)	10,5	9,9	9,9	10,5	10,7	11,6	12,0	12,1	12,5	12,3	11,7

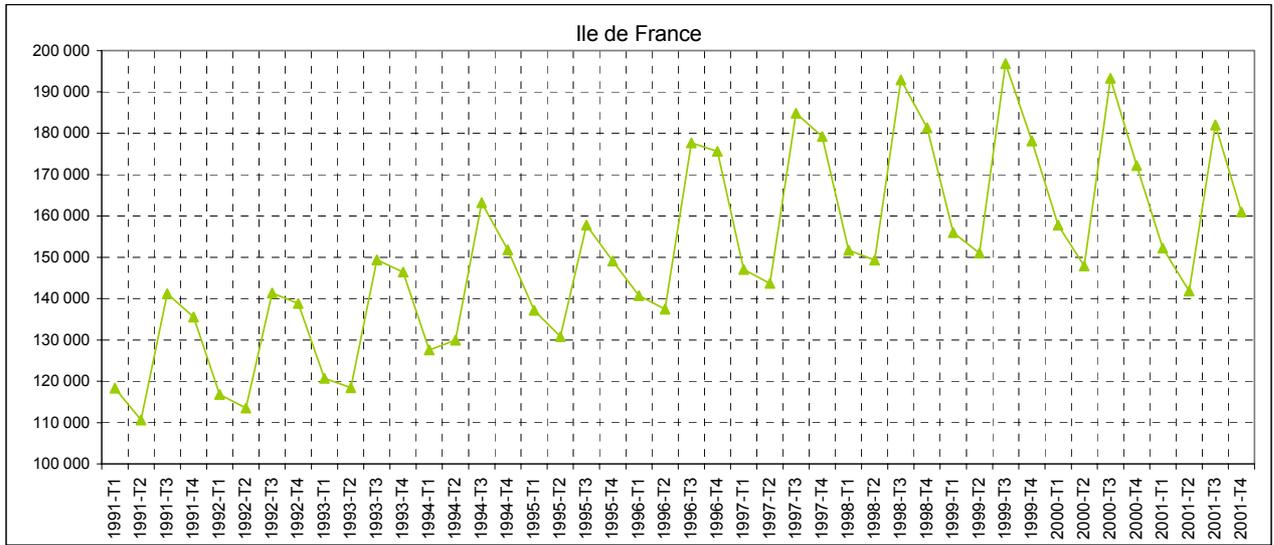
Val d'Oise

année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	379 376	383 734	387 574	391 543	395 891	399 313	402 560	406 866	410 168	414 652	419 046
<i>dont hors compt.collectifs</i>	372 927	377 211	380 985	384 887	389 161	392 525	395 716	399 949	403 195	407 603	411 922
raccordements au réseau	36 234	35 448	36 904	40 191	40 327	45 326	45 978	47 489	48 298	47 911	47 142
dont :											
- réabonnements	37 630	36 296	37 722	40 976	41 233	46 689	47 106	48 681	49 648	49 152	48 148
- abandons	-1 396	-848	-818	-785	-906	-1 363	-1 128	-1 192	-1 350	-1 241	-1 006
taux de mobilité (%)	9,7	9,4	9,7	10,4	10,4	11,5	11,6	11,9	12,0	11,8	11,4

Grande Couronne

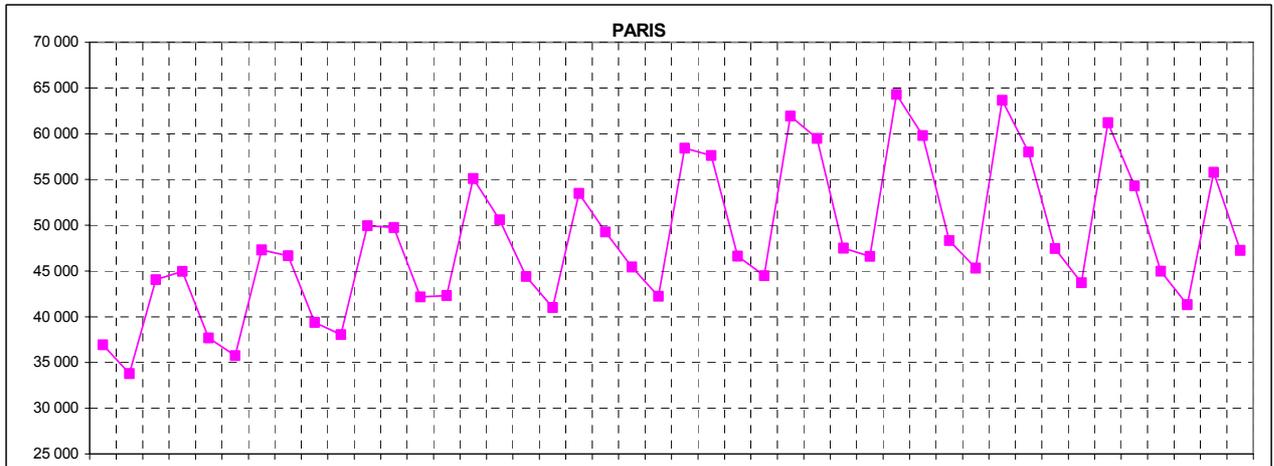
année	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
compteurs actifs totaux	1 688 984	1 713 004	1 732 756	1 750 740	1 771 582	1 800 016	1 815 574	1 835 468	1 854 355	1 876 426	1 899 008
<i>dont hors compt.collectifs</i>	1 653 339	1 676 840	1 696 155	1 713 745	1 734 135	1 761 902	1 777 116	1 796 575	1 815 040	1 836 634	1 858 729
raccordements au réseau	173 104	170 029	174 722	188 506	191 088	211 309	216 024	223 302	231 304	227 824	222 226
dont :											
- réabonnements	179 495	175 548	179 369	192 254	195 225	216 289	221 176	227 885	235 662	232 667	227 627
- abandons	-6 391	-5 519	-4 647	-3 748	-4 137	-4 980	-5 152	-4 583	-4 358	-4 843	-5 401
taux de mobilité (%)	10,5	10,1	10,3	11,0	11,0	12,0	12,2	12,4	12,7	12,4	12,0

Evolution trimestrielle du nombre de ménages ayant déménagé au cours des années 1991 à 2001 selon les données EDF - Niveau départemental

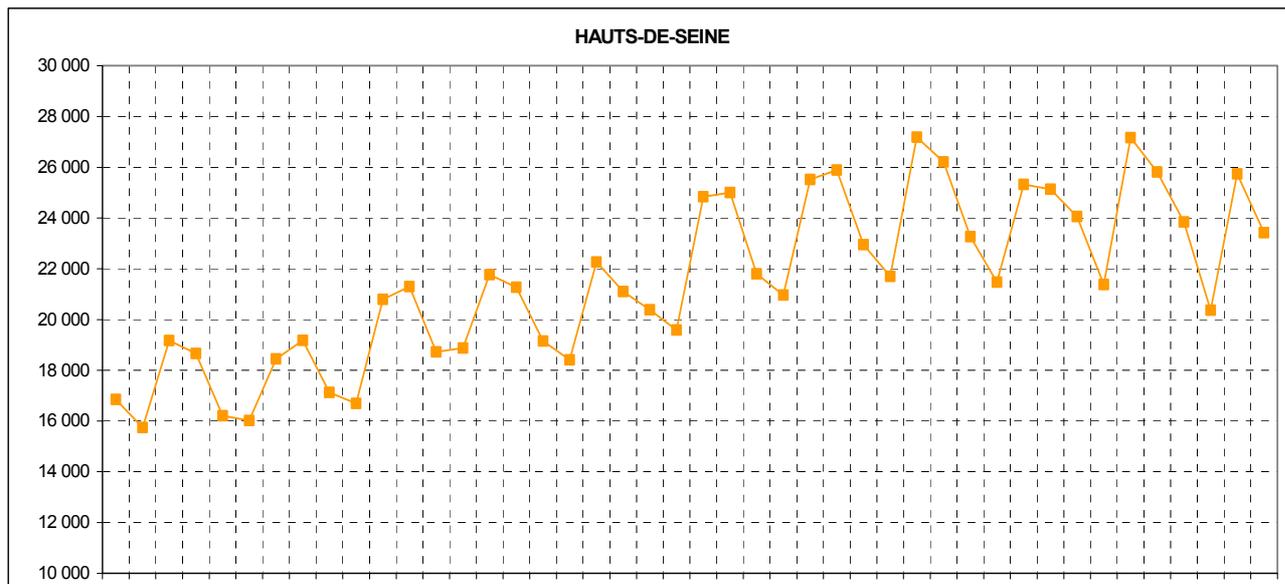


Ile de France	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	118 296	116 786	120 702	127 538	137 153	140 726	147 019	151 678	155 968	157 738	152 213
	T2	110 601	113 527	118 405	129 963	130 805	137 441	143 660	149 297	151 003	147 904	141 820
	T3	141 178	141 345	149 351	163 217	157 777	177 649	184 848	192 920	196 813	193 286	182 012
	T4	135 513	138 783	146 404	151 799	149 120	175 619	179 176	181 295	178 163	172 194	160 947
	Total	505 588	510 441	534 862	572 517	574 855	631 435	654 703	675 190	681 947	671 122	636 992

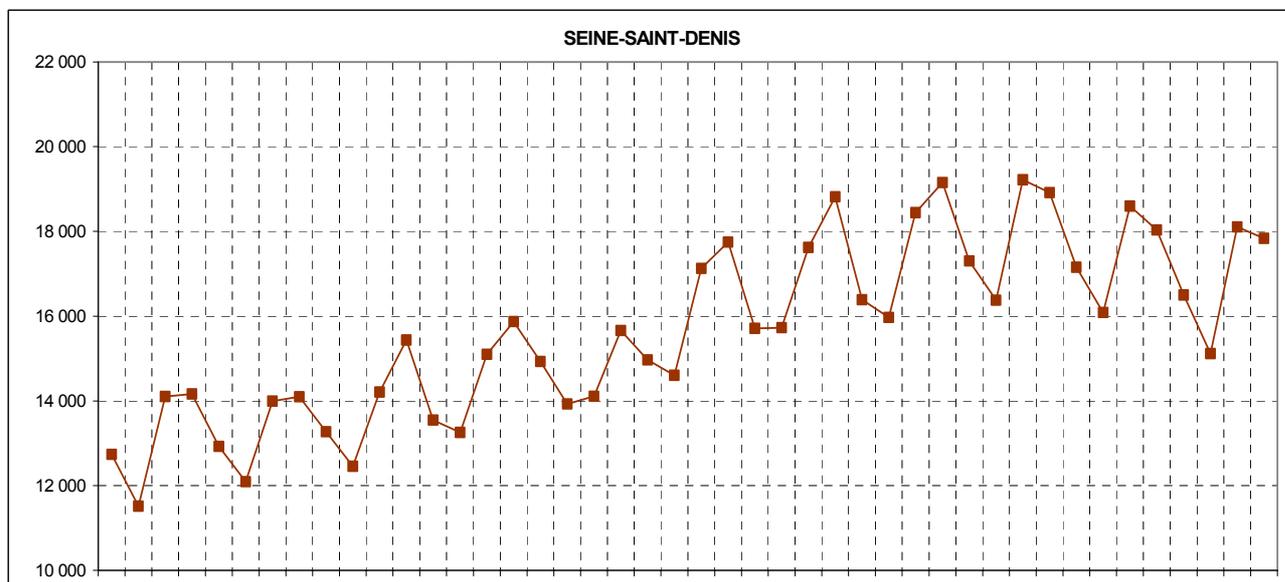
Lecture (1991-T1 : 118 296) : 118 296 contrats domestiques (abonnements ou réabonnements, moins les déposes de compteurs) ont été souscrits au premier trimestre de l'année 1991.



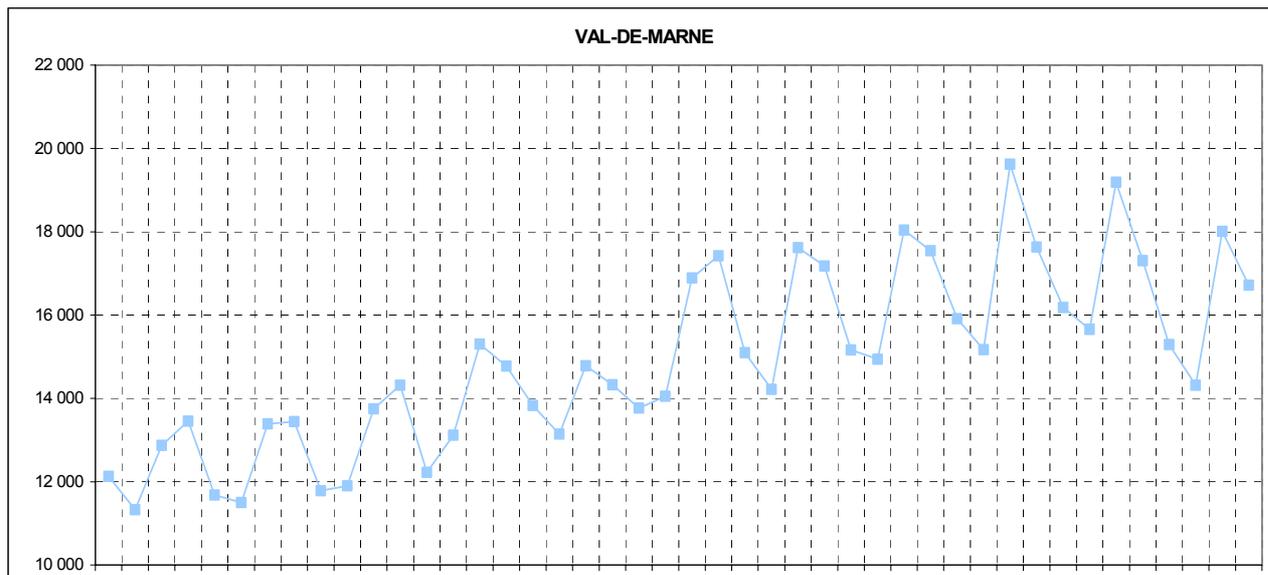
Paris	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	36 949	37 701	39 379	42 169	44 404	45 441	46 618	47 499	48 325	47 443	44 988
	T2	33 800	35 749	38 043	42 308	40 998	42 234	44 508	46 597	45 319	43 725	41 313
	T3	44 058	47 307	49 935	55 110	53 483	58 427	61 925	64 300	63 645	61 208	55 771
	T4	44 951	46 674	49 752	50 595	49 256	57 618	59 479	59 801	58 011	54 307	47 248
	Total	159 758	167 431	177 109	190 182	188 141	203 720	212 530	218 197	215 300	206 683	189 320



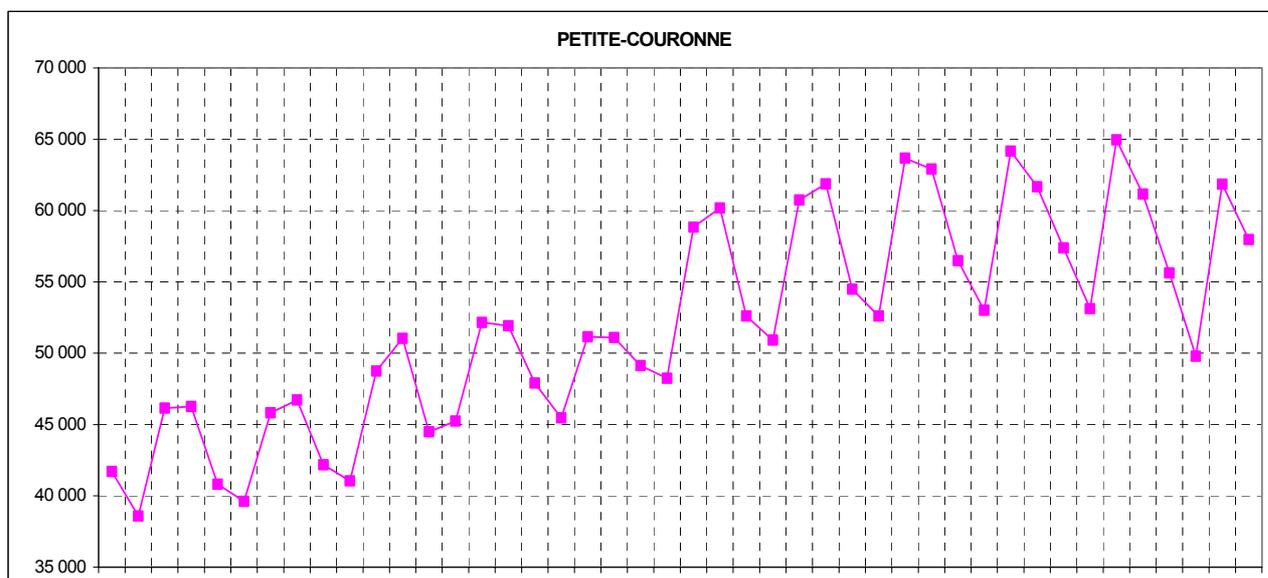
Hauts de Seine	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	16 847	16 203	17 125	18 721	19 148	20 388	21 801	22 946	23 267	24 052	23 841
	T2	15 740	16 024	16 686	18 871	18 404	19 589	20 961	21 692	21 468	21 377	20 366
	T3	19 167	18 441	20 793	21 768	22 258	24 835	25 509	27 188	25 316	27 170	25 733
	T4	18 654	19 182	21 298	21 272	21 101	25 005	25 885	26 213	25 130	25 810	23 426
	Total	70 408	69 850	75 902	80 632	80 911	89 817	94 156	98 039	95 181	98 409	93 366



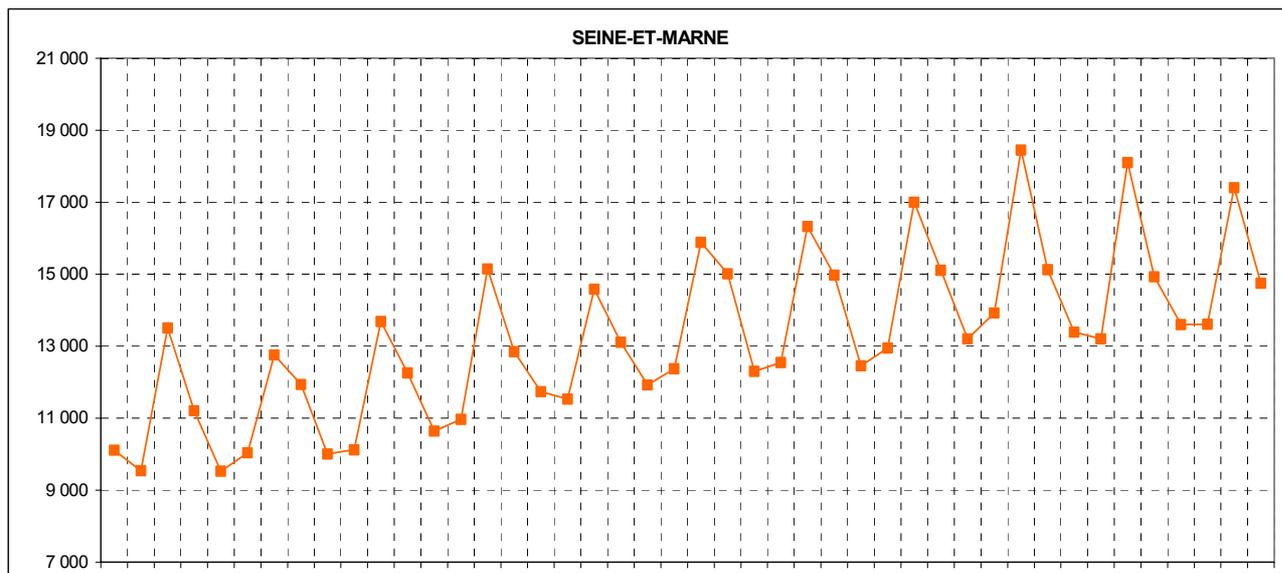
Seine Saint Denis	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	12 739	12 927	13 273	13 548	14 927	14 970	15 711	16 386	17 301	17 156	16 501
	T2	11 516	12 095	12 456	13 255	13 927	14 603	15 730	15 969	16 377	16 084	15 118
	T3	14 103	13 991	14 205	15 101	14 107	17 124	17 624	18 443	19 221	18 595	18 109
	T4	14 163	14 098	15 434	15 871	15 661	17 751	18 815	19 154	18 915	18 034	17 834
	Total	52 521	53 111	55 368	57 775	58 622	64 448	67 880	69 952	71 814	69 869	67 562



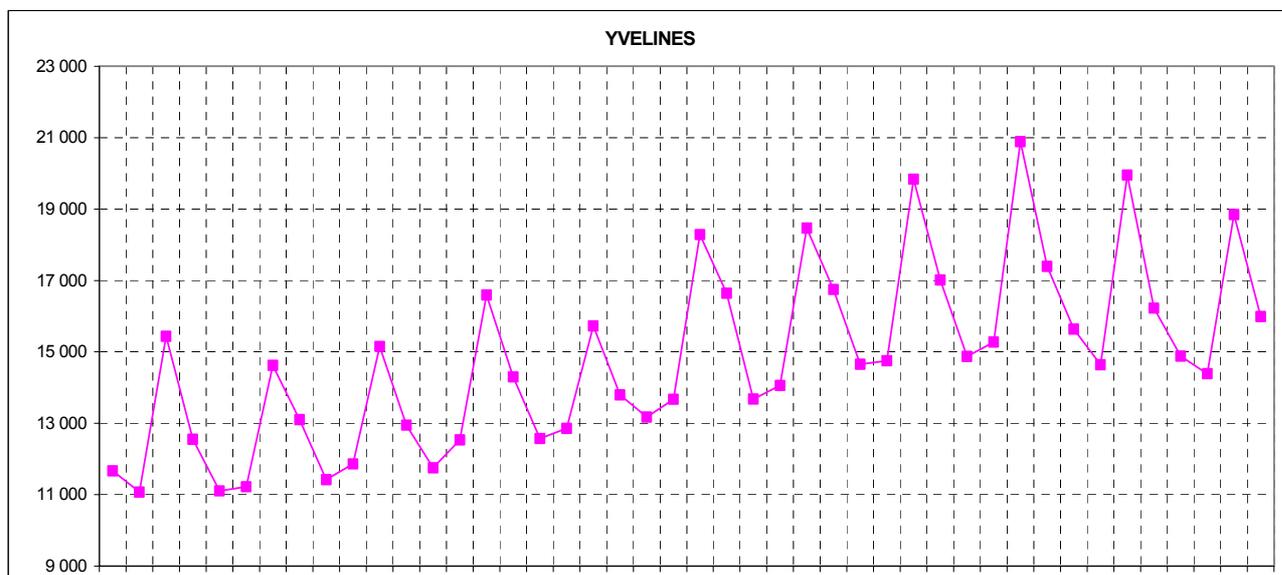
Val de Marne	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	12 134	11 683	11 785	12 229	13 831	13 770	15 096	15 163	15 916	16 182	15 295
	T2	11 333	11 502	11 901	13 117	13 142	14 054	14 218	14 944	15 173	15 659	14 317
	T3	12 874	13 387	13 754	15 303	14 789	16 892	17 620	18 045	19 624	19 190	18 008
	T4	13 456	13 448	14 321	14 773	14 331	17 425	17 179	17 548	17 635	17 306	16 718
	Total	49 797	50 020	51 761	55 422	56 093	62 141	64 113	65 700	68 348	68 337	64 338



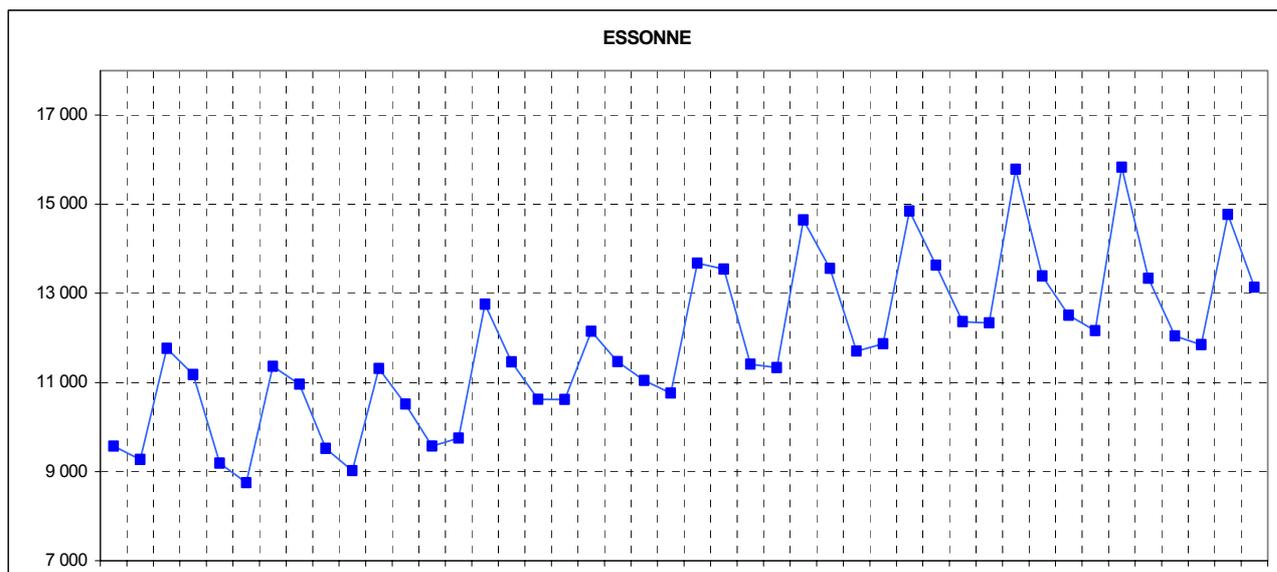
Petite Couronne	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	41 720	40 813	42 183	44 498	47 906	49 128	52 608	54 495	56 484	57 390	55 637
	T2	38 589	39 621	41 043	45 243	45 473	48 246	50 909	52 605	53 018	53 120	49 801
	T3	46 144	45 819	48 752	52 172	51 154	58 851	60 753	63 676	64 161	64 955	61 850
	T4	46 273	46 728	51 053	51 916	51 093	60 181	61 879	62 915	61 680	61 150	57 978
	Total	172 726	172 981	183 031	193 829	195 626	216 406	226 149	233 691	235 343	236 615	225 266



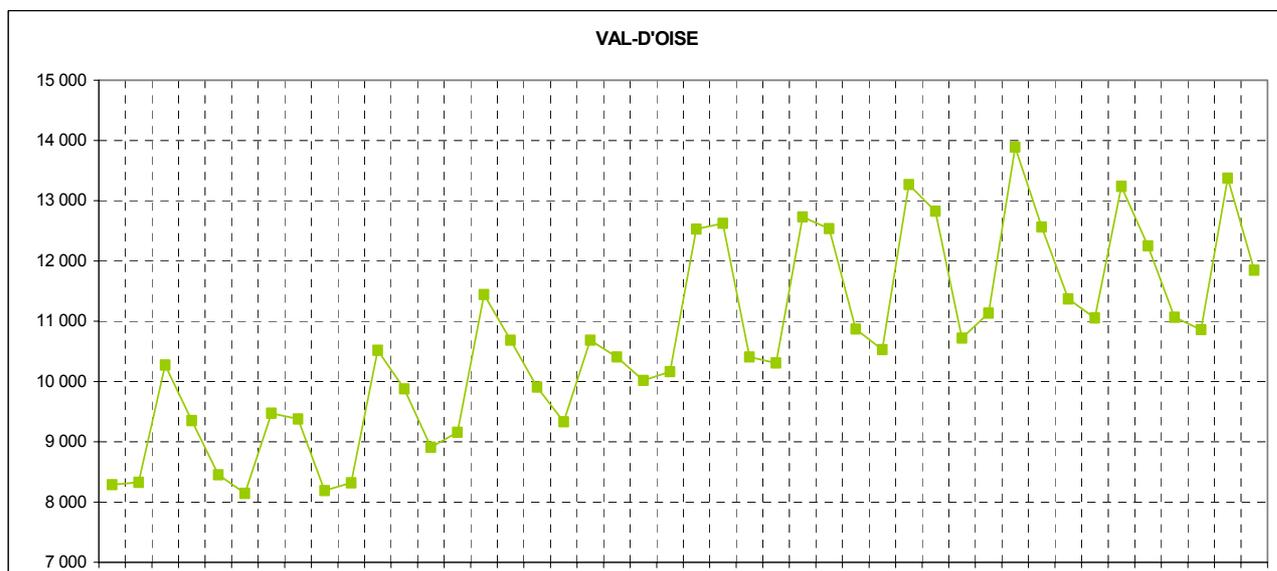
Seine et Marne	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	10 107	9 523	10 008	10 642	11 736	11 926	12 300	12 457	13 202	13 389	13 600
	T2	9 536	10 038	10 119	10 965	11 530	12 369	12 544	12 946	13 925	13 204	13 612
	T3	13 507	12 759	13 686	15 145	14 583	15 887	16 330	16 998	18 446	18 103	17 401
	T4	11 204	11 939	12 259	12 846	13 106	15 015	14 976	15 110	15 131	14 927	14 753
	Total	44 354	44 259	46 072	49 598	50 955	55 197	56 150	57 511	60 704	59 623	59 366



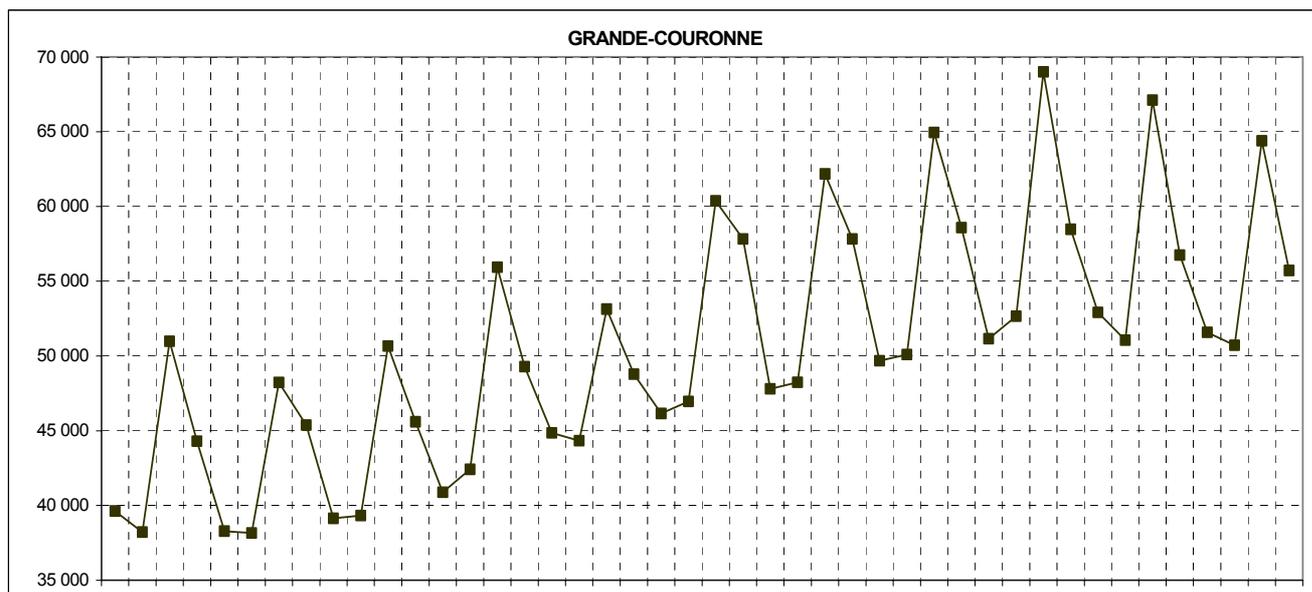
Yvelines	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	11 665	11 106	11 424	11 752	12 575	13 172	13 675	14 653	14 874	15 638	14 880
	T2	11 076	11 222	11 863	12 537	12 855	13 669	14 061	14 752	15 270	14 640	14 388
	T3	15 434	14 623	15 149	16 593	15 726	18 282	18 466	19 834	20 888	19 953	18 845
	T4	12 555	13 102	12 946	14 295	13 794	16 640	16 748	17 013	17 390	16 223	15 988
	Total	50 730	50 053	51 382	55 177	54 950	61 763	62 950	66 252	68 422	66 454	64 101



Essonne	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	9 569	9 191	9 518	9 570	10 624	11 042	11 411	11 703	12 366	12 507	12 042
	T2	9 273	8 753	9 019	9 752	10 616	10 762	11 331	11 869	12 337	12 162	11 848
	T3	11 764	11 364	11 311	12 756	12 149	13 675	14 644	14 846	15 787	15 831	14 771
	T4	11 180	10 961	10 516	11 462	11 467	13 544	13 560	13 632	13 390	13 336	13 136
	Total	41 786	40 269	40 364	43 540	44 856	49 023	50 946	52 050	53 880	53 836	51 797



Val d'Oise	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	8 286	8 452	8 190	8 907	9 908	10 017	10 407	10 871	10 717	11 371	11 066
	T2	8 327	8 144	8 318	9 158	9 333	10 161	10 307	10 528	11 134	11 053	10 858
	T3	10 271	9 473	10 518	11 441	10 682	12 527	12 730	13 266	13 886	13 236	13 374
	T4	9 350	9 379	9 878	10 685	10 404	12 621	12 534	12 824	12 561	12 251	11 844
	Total	36 234	35 448	36 904	40 191	40 327	45 326	45 978	47 489	48 298	47 911	47 142



Grande Couronne	Trimestre	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Nombre de contrats domestiques	T1	39 627	38 272	39 140	40 871	44 843	46 157	47 793	49 684	51 159	52 905	51 588
	T2	38 212	38 157	39 319	42 412	44 334	46 961	48 243	50 095	52 666	51 059	50 706
	T3	50 976	48 219	50 664	55 935	53 140	60 371	62 170	64 944	69 007	67 123	64 391
	T4	44 289	45 381	45 599	49 288	48 771	57 820	57 818	58 579	58 472	56 737	55 721
	Total	173 104	170 029	174 722	188 506	191 088	211 309	216 024	223 302	231 304	227 824	222 406

Annexes de la deuxième partie

Nombre d'installations au cours des deux derniers mois avant la date d'enquête de l'Enquête Logement et du Recensement 1999 selon le statut d'occupation et la taille du logement

Paris	ENL 1996							RGP 1999			
	1996			Ensemble (8 semaines)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales	taux de rotation annuel (%)	Ensemble (9 semaines) (1.01.99 à 8.03.99)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales	taux de rotation annuel (%)
	juillet-août (a)	août-sept. (b)	sept.-oct. (c)								
Secteur d'occupation											
Taille du logement											
Locatif privé 1-2 pièces	8 886	11 425	11 511	22 935	11 468	323 160	42,6	23 432	10 414	359 025	34,8
en %	18,1	20,3	17,9	19,0	19,0	28,5		16,5	16,5	32,3	
3 pièces & +	1 749	1 788	2 089	3 877	1 939	163 628	14,2	5 607	2 492	156 581	19,1
en %	3,6	3,2	3,3	3,2	3,2	14,5		4,0	4,0	14,1	
Locatif social 1-2 pièces	3 149	1 380	489	1 869	935	86 230	13,0	2 265	1 007	81 458	14,8
en %	6,4	2,4	0,8	1,6	1,6	7,6		1,6	1,6	7,3	
3 pièces & +	0	534	1 014	1 547	774	103 361	9,0	1 755	780	103 870	9,0
en %	0,0	0,9	1,6	1,3	1,3	9,1		1,2	1,2	9,3	
Propriétaire 1-2 pièces	0	736	1 397	2 133	1 066	133 573	9,6	3 299	1 466	128 002	13,7
en %	0,0	1,3	2,2	1,8	1,8	11,8		2,3	2,3	11,5	
3 pièces & +	486	246	466	712	356	214 704	2,0	3 029	1 346	201 111	8,0
en %	1,0	0,4	0,7	0,6	0,6	19,0		2,1	2,1	18,1	
logé gratuitement 1-2 p.	0	271	515	787	393	62 611	7,5	2 821	1 254	54 442	27,6
en %	0,0	0,5	0,8	0,7	0,7	5,5		2,0	2,0	4,9	
3 pièces & +	494	217	412	629	314	44 881	8,4	784	348	26 423	15,8
en %	1,0	0,4	0,6	0,5	0,5	4,0		0,6	0,6	2,4	
TOTAL	14 763	16 596	17 893	34 489	17 244	1 132 148	18,3	42 992	19 108	1 110 912	20,6
en %	30,1	29,4	27,9	28,6	28,6	100,0		30,3	30,3	100,0	

Petite Couronne	ENL 1996							RGP 1999			
	1996			Ensemble (8 semaines)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales	taux de rotation annuel (%)	Ensemble (9 semaines) (1.01.99 à 8.03.99)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales	taux de rotation annuel (%)
	juillet-août (a)	août-sept. (b)	sept.-oct. (c)								
Secteur d'occupation											
Taille du logement											
Locatif privé 1-2 pièces	7 341	8 936	10 978	19 914	9 957	229 291	52,1	18 511	8 227	250 212	39,5
en %	15,0	15,9	17,1	16,5	16,5	13,7		13,0	13,0	15,2	
3 pièces & +	2 842	2 849	2 906	5 755	2 877	159 309	21,7	7 462	3 316	177 286	22,4
en %	5,8	5,1	4,5	4,8	4,8	9,5		5,3	5,3	10,8	
Locatif social 1-2 pièces	647	885	452	1 336	668	152 567	5,3	5 081	2 258	141 935	19,1
en %	1,3	1,6	0,7	1,1	1,1	9,1		3,6	3,6	8,6	
3 pièces & +	4 670	3 019	3 295	6 314	3 157	403 458	9,4	7 594	3 375	356 461	11,4
en %	9,5	5,4	5,1	5,2	5,2	24,0		5,4	5,4	21,6	
Propriétaire 1-2 pièces	0	257	488	745	372	105 695	4,2	3 069	1 364	114 580	14,3
en %	0,0	0,5	0,8	0,6	0,6	6,3		2,2	2,2	6,9	
3 pièces & +	1 693	2 899	2 291	5 190	2 595	546 381	5,7	7 533	3 348	542 470	7,4
en %	3,4	5,1	3,6	4,3	4,3	32,6		5,3	5,3	32,9	
logé gratuitement 1-2 p.	0	1 559	2 961	4 520	2 260	29 217	92,8	1 225	544	23 946	27,3
en %	0,0	2,8	4,6	3,7	3,7	1,7		0,9	0,9	1,5	
3 pièces & +	0	532	1 011	1 543	771	52 124	17,8	1 085	482	41 827	13,8
en %	0,0	0,9	1,6	1,3	1,3	3,1		0,8	0,8	2,5	
TOTAL	17 193	20 934	24 382	45 316	22 658	1 678 042	16,2	51 560	22 916	1 648 717	16,7
en %	35,0	37,1	38,0	37,6	37,6	100,0		36,3	36,3	100,0	

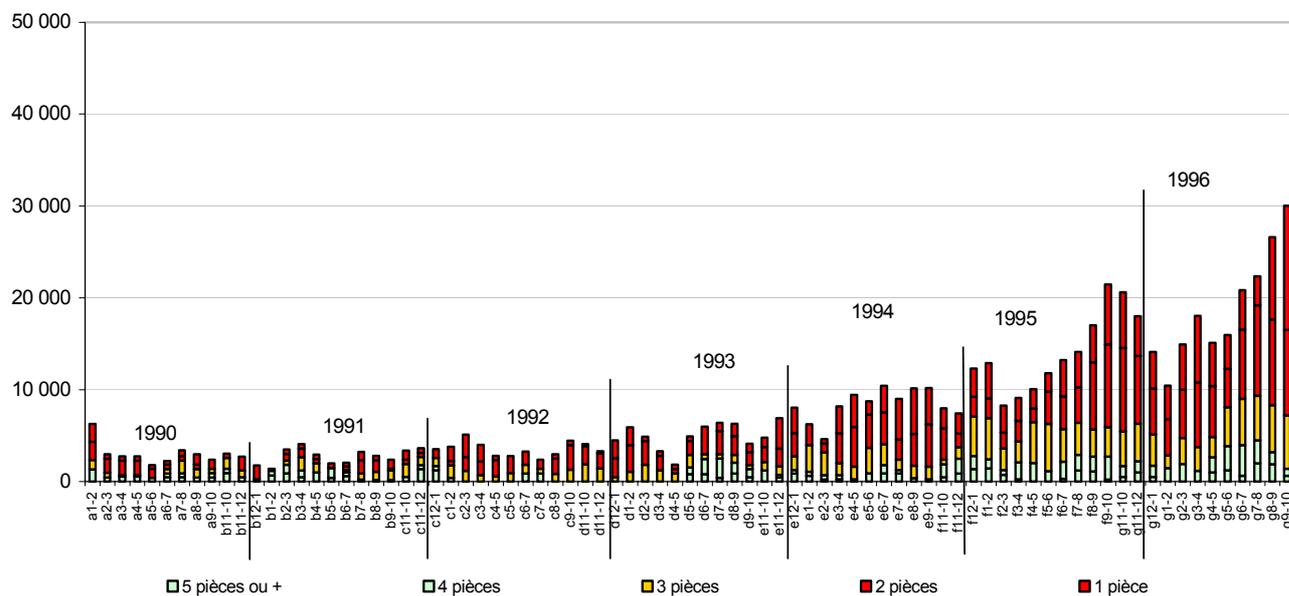
Grande Couronne	ENL 1996							RGP 1999			
	1996			Ensemble (8 semaines)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales	taux de rotation annuel (%)	Ensemble (9 semaines) (1.01.99 à 8.03.99)	moyenne mensuelle	Nb de résidences principales	taux de rotation annuel (%)
	juillet-août (a)	août-sept. (b)	sept.-oct. (c)								
Secteur d'occupation											
Taille du logement											
Locatif privé 1-2 pièces	1 457	3 741	6 251	9 991	4 996	112 331	53,4	12 513	5 561	139 493	47,8
en %	3,0	6,6	9,7	8,3	8,3	6,6		8,8	8,8	8,0	
3 pièces & +	4 740	4 505	3 822	8 326	4 163	130 502	38,3	8 339	3 706	166 838	26,7
en %	9,7	8,0	6,0	6,9	6,9	7,6		5,9	5,9	9,5	
Locatif social 1-2 pièces	1 501	1 311	2 491	3 802	1 901	86 225	26,5	3 468	1 541	81 262	22,8
en %	3,1	2,3	3,9	3,2	3,2	5,0		2,4	2,4	4,6	
3 pièces & +	2 276	1 945	2 590	4 535	2 267	303 406	9,0	7 315	3 251	290 032	13,5
en %	4,6	3,5	4,0	3,8	3,8	17,7		5,2	5,2	16,6	
Propriétaire 1-2 pièces	872	857	518	1 374	687	56 619	14,6	1 801	800	65 776	14,6
en %	1,8	1,5	0,8	1,1	1,1	3,3		1,3	1,3	3,8	
3 pièces & +	5 258	4 583	4 606	9 189	4 595	955 617	5,8	11 834	5 260	944 728	6,7
en %	10,7	8,1	7,2	7,6	7,6	55,8		8,3	8,3	54,0	
logé gratuitement 1-2 p.	0	263	500	763	382	12 416	36,9	726	323	12 841	30,2
en %	0,0	0,5	0,9	0,6	0,6	0,8		0,5	0,5	0,8	
3 pièces & +	1 022	1 626	1 147	2 773	1 386	55 457	30,0	1 355	602	49 770	14,5
en %	2,1	2,9	1,8	2,3	2,3	3,2		1,0	1,0	2,8	
TOTAL	17 124	18 830	21 924	40 754	20 377	1 712 573	14,3	47 351	21 045	1 750 740	14,4
en %	34,9	33,4	34,1	33,8	33,8	100,0		33,4	33,4	100,0	

Nombre d'installations entre 1990 et 1996 selon l'année et le mois - détail par secteur (ENL 1996)

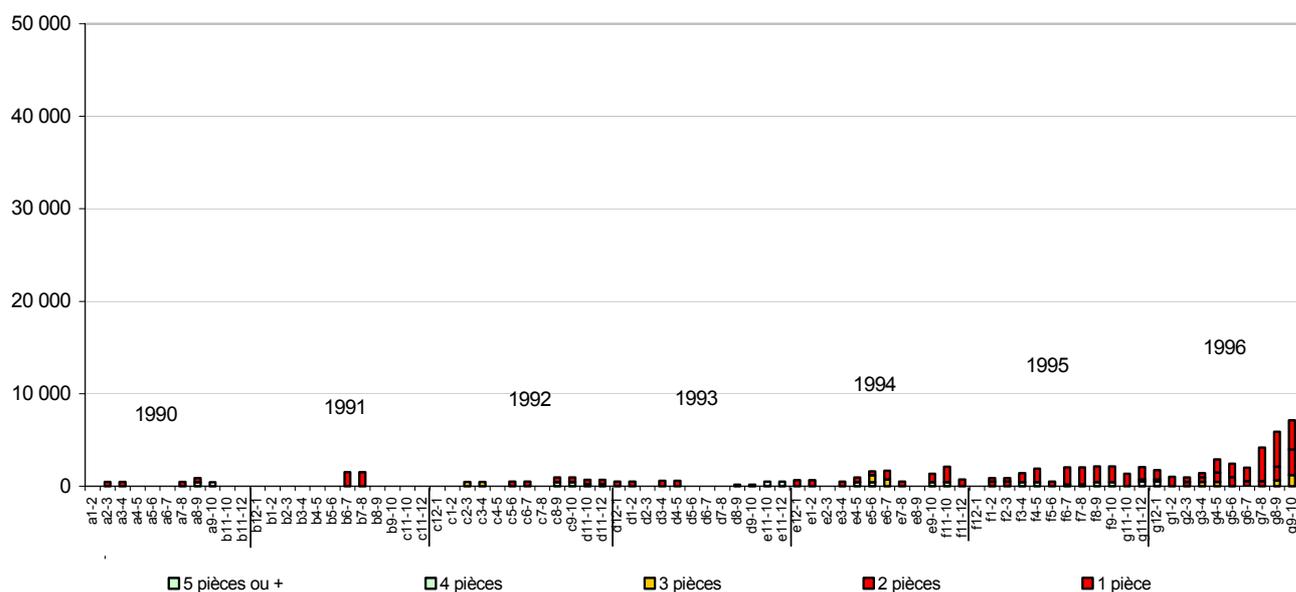
(a), (b) et (c) correspondent à des moyennes mobiles de 2 mois calées sur 4 semaines (Cf. encadré fin de chapitre)

Locatif libre

Dans le parc locatif libre, la rotation est particulièrement élevée. Les deux tiers des ménages ont emménagé au cours des cinq années précédant l'enquête et les petits logements représentent près des trois quarts des mouvements.



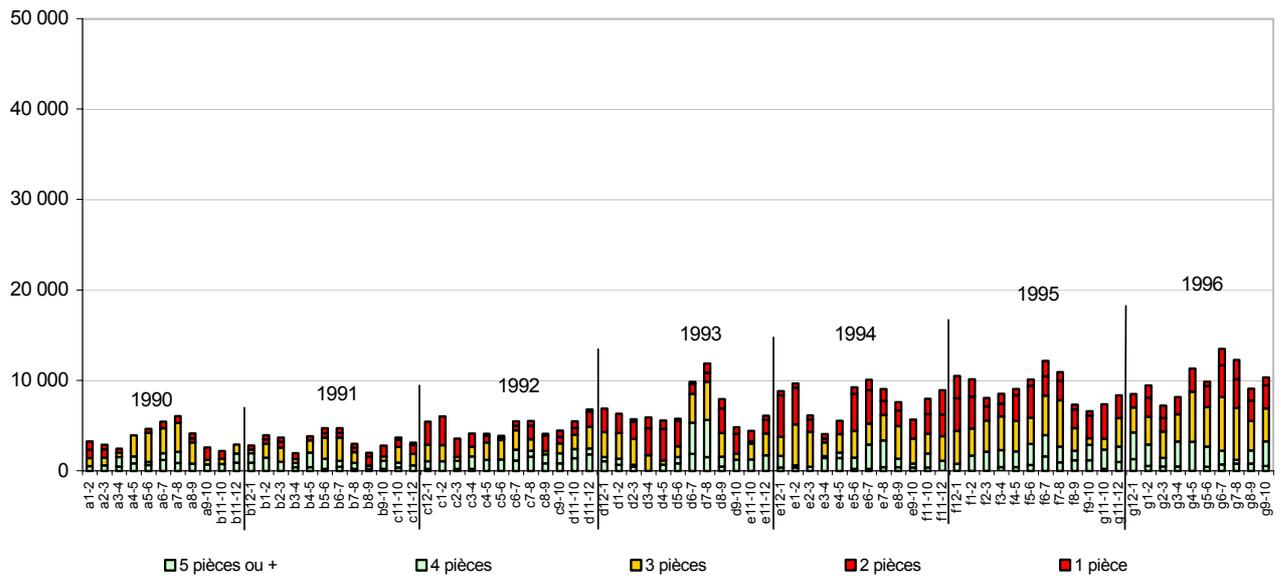
Sous-location, meublé



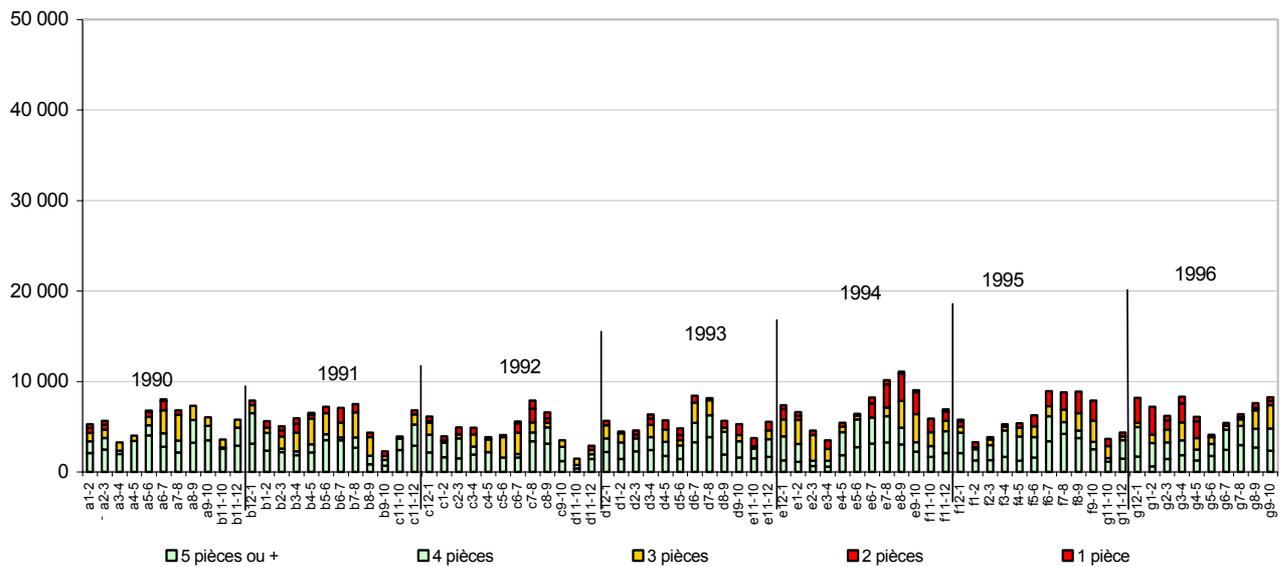
Dans le parc sous-loué, meublé..., la rotation est encore plus rapide. Plus de 55 % des ménages ont emménagé au cours des deux dernières années précédant l'enquête (dont 27 % au cours des 3-4 mois précédant l'enquête).

Le parc privé des 1-2 pièces dans son ensemble, surtout localisé dans le centre de l'agglomération, répond plutôt à la demande des ménages en début de parcours résidentiel, c'est-à-dire aux ménages accédant à l'indépendance, aux couples n'ayant pas encore d'enfant, souvent désireux d'être proches des zones ou des centres urbains animés.

Locatif social



Dans le parc social, la mobilité est globalement moins rapide. Les emménagements se font majoritairement dans les 3 pièces.



Accession

Dans le parc occupé en propriété, la mobilité est aussi globalement moins rapide. Les emménagements sont majoritaires dans le parc des grands logements et plus particulièrement dans les 4 pièces ou plus. Ces logements répondent plutôt à la demande des ménages en fin de parcours résidentiel, c'est-à-dire aux ménages « installés » professionnellement et qui vivent en famille.

Bibliographie :

Etude relative à la vacance dans le parc privé du Val-de-Marne, Fors Recherche sociale – Ville & Habitat, Créteil : DDE du Val-de-Marne, 2004

Bissuel (Bertrand), Les politiques sont impuissantes à résorber le nombre de logements vacants, in Le Monde, 27 décembre 2001, page 6

Joinet (Hélène), Mieux connaître le parc vacant à Paris, Paris : Apur, décembre 2001

Grobillon (Laurent), Emploi, logement et mobilité résidentielle, in Economie et Statistique n° 349-350, Paris : Insee, septembre-octobre 2001, pp. 77-98

Baccaïni (Brigitte), Les migrations internes en France de 1990 à 1999 : l'appel de l'Ouest, in Economie et Statistique n° 344, Paris : Insee, avril 2001, pp. 39-80

Baccaïni (Brigitte), Les échanges entre la région et les autres régions de métropole, Rhône-Alpes : Insee, février-avril 2000

Schweitzer (Geneviève), taxe sur les logements vacants : la pagaille, in Le Figaro, 27 novembre 1999

Tutin (Christian), Funes (Cyrille), L'émergence du risque de vacance dans le secteur HLM francilien, Paris : Aorif, CDC, Dreif, juillet 1999

Jousselin (Brigitte), La mobilité résidentielle dans les Hauts-de Seine, Paris : Olap, juin 1999

Brenot (Jacques), Mora (Béatrix), Prévenir et résorber la vacance HLM, Paris : Fédération nationale des sociétés anonymes et fondations d'HLM, 1999

Filippi (Benoît), La mobilité résidentielle et les marchés de l'habitat, Paris : Olap, juillet 1998

Courgeau (Daniel), La durée de résidence dans un même logement. Essai de mesure à l'aide de fichier EDF, in Population n° 2, mars-avril 1998

Serafini (Tonino), Logement vide : une taxe controversée, in Libération, 12 mars 1998, page 16

Jousselin (Brigitte), La mobilité résidentielle des ménages en Île-de-France en 1994, Paris : Olap, 1998

Courgeau (Daniel), Reconstruire des trajectoires de mobilité résidentielle : éléments d'une analyse biographique des données de l'EDP, in Economie et Statistique n° 316-317, Paris : Insee, 1998, pp. 163-173

Filippi (Benoît), Trajectoire résidentielle et effets de chaîne en Île-de-France, Paris : Olap, novembre 1997

Jean-Marie (Audry), Enquête auprès des propriétaires de logements vacants, Paris : Apur, octobre 1997

Riche (Corinne), La prime régionale pour la remise en location de logements vacants, Paris : Iaurif, décembre 1995

Brésard (Dominique), La place du parc locatif privé dans la mobilité résidentielle des ménages, Paris : Olap, 1995

Laine (Fanny), Bilan des études sur la vacance de logements dans le parc privé, Paris : Institut de Sociologie Urbaine, Anah, décembre 1994

Riche (Corinne), Les logements vacants en Île-de-France, Paris : Iaurif, juillet 1994

Jean-Marie (Audry), Les logements vacants à Paris, Paris : Apur, juin 1994

Jousselin (Brigitte), Les logements vacants dans le parc locatif privé parisien et les sorties du parc locatif privé, impact sur le stock de logements vacants, Paris : Olap, avril 1994

Jousselin (Brigitte), La mobilité résidentielle des ménages à Paris, Paris : Olap, septembre 1993

Vichrova (Eva), Remettre en location des logements vacants, in *Le particulier immobilier* n°76, avril 1993, pp. 61-67

Courgeau (Daniel), La mobilité géographique en France, in *Problèmes économiques* n° 2334, janvier 1993, pp. 1-4

Massot (André), Rey (Isabelle), Le problème des logements vides, in *Le particulier immobilier* n°69, septembre 1992, pp. 69-75

Robert (Claude), Coloos (Bernard), Rapport sur le fonctionnement du marché du logement et la vacance (Paris, Lyon et Marseille), Paris : Ministère de l'équipement et du logement, 1992

Courgeau (Daniel), Changement de logement, changements de département et cycle de vie, in *Espace géographique*, janvier 1987, pp. 289-306

Courgeau (Daniel), Analyse quantitative des migrations humaines, Paris : Masson, 1980