



OBSERVATOIRE  
**HABITAT**  
Octobre 2014



# *Les logements vacants sur Caen la mer*

*Premiers éléments  
de contexte*



<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>I. QU'EST-CE QUE LA VACANCE DES LOGEMENTS ?</b>	<b>7</b>
Définitions	7
Rôle de la vacance dans le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat	7
La durée : principal facteur d'appréhension de l'aspect structurel ou conjoncturel de la vacance	9
<b>II. MESURER LA VACANCE ? QUELLES SOURCES DE DONNÉES ?</b>	<b>11</b>
<b>III. UNE APPROCHE DE LA VACANCE DES LOGEMENTS SUR CAEN LA MER</b>	<b>13</b>
Un taux de vacance faible sur Caen la mer	13
La proportion de logements vacants la plus faible de nos territoires de comparaison	13
<b>IV. UNE ANALYSE DE LA VACANCE STRUCTURELLE DES LOGEMENTS SUR CAEN LA MER</b>	<b>15</b>
La vacance structurelle sur Caen la mer : 1 % du parc de logements total	15
Une vacance structurelle plutôt récente	17
Une vacance qui se concentre sur les secteurs les plus urbains du territoire communautaire, notamment Caen	17
Une spatialisation différente selon le type de vacance structurelle	19
<b>CE QU'IL FAUT RETENIR DE CETTE PREMIÈRE ANALYSE DE LA VACANCE DES LOGEMENTS SUR CAEN LA MER</b>	<b>23</b>

*Les principales mesures mises en oeuvre depuis 15 ans  
pour lutter contre la vacance des logements*

Dates	Lois / décrets	Contenu de la loi
29 Juillet 1998	Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions	Institue une taxe sur les logements vacants (TLV) dans huit agglomérations où le marché est tendu : Paris, Lyon, Lille, Bordeaux, Toulouse, Montpellier, Nice et Cannes-Grasse-Antibes. Les logements visés doivent être inoccupés depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et ne pas avoir changé de propriétaire pendant la période. Sont également prévues des « réquisitions avec attributaires » lorsque les locaux détenus par des personnes morales sont vacants depuis plus de 18 mois (la durée de la réquisition étant au maximum de six ans).
18 janvier 2005	Loi de programmation pour la cohésion sociale	Elle prévoit une exonération de la contribution sur les revenus locatifs pendant trois ans pour les propriétaires remettant en location (sous conditions de loyer) des logements vacants depuis plus d'un an (article 112).
13 juillet 2006	Loi portant engagement national pour le logement	Elle donne possibilité aux communes (ou EPCI) non concernées par la taxe sur les logements vacants, de soumettre à la taxe d'habitation les logements restés vacants depuis plus de cinq ans au 1er janvier de l'imposition.
25 mars 2009	Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion	<p>Instauration d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés dont l'objet est d'engager les actions nécessaires à une requalification globale des quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.</p> <p>Ce programme est dédié à des quartiers répondant à au moins un des deux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique sociale des habitants particulièrement difficile ;</li> <li>• Une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.</li> </ul>
2013	Loi de finances	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension du champ d'application de la taxe sur les logements vacants à 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants ; réduction du temps d'inoccupation à une année = taxe annuelle sur les logements vacants ;</li> <li>• Réduction du temps d'inoccupation à deux années pour la taxe d'habitation sur les logements vacants.</li> </ul>
30 juillet 2014	Décret n° 2014-854 relatif à l'encadrement des loyers lors de la mise en location d'un logement vacant	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le décret fixe un montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants dans les zones tendues (soumises à la taxe annuelle sur les logements vacants).</li> <li>• Principe : limitation au dernier loyer appliqué au précédent locataire.</li> </ul>

**L**e parc de logements vacants suscite, depuis plusieurs années, un grand intérêt car il représente un des gisements potentiels pour répondre aux besoins des ménages qui ont des difficultés à se loger.

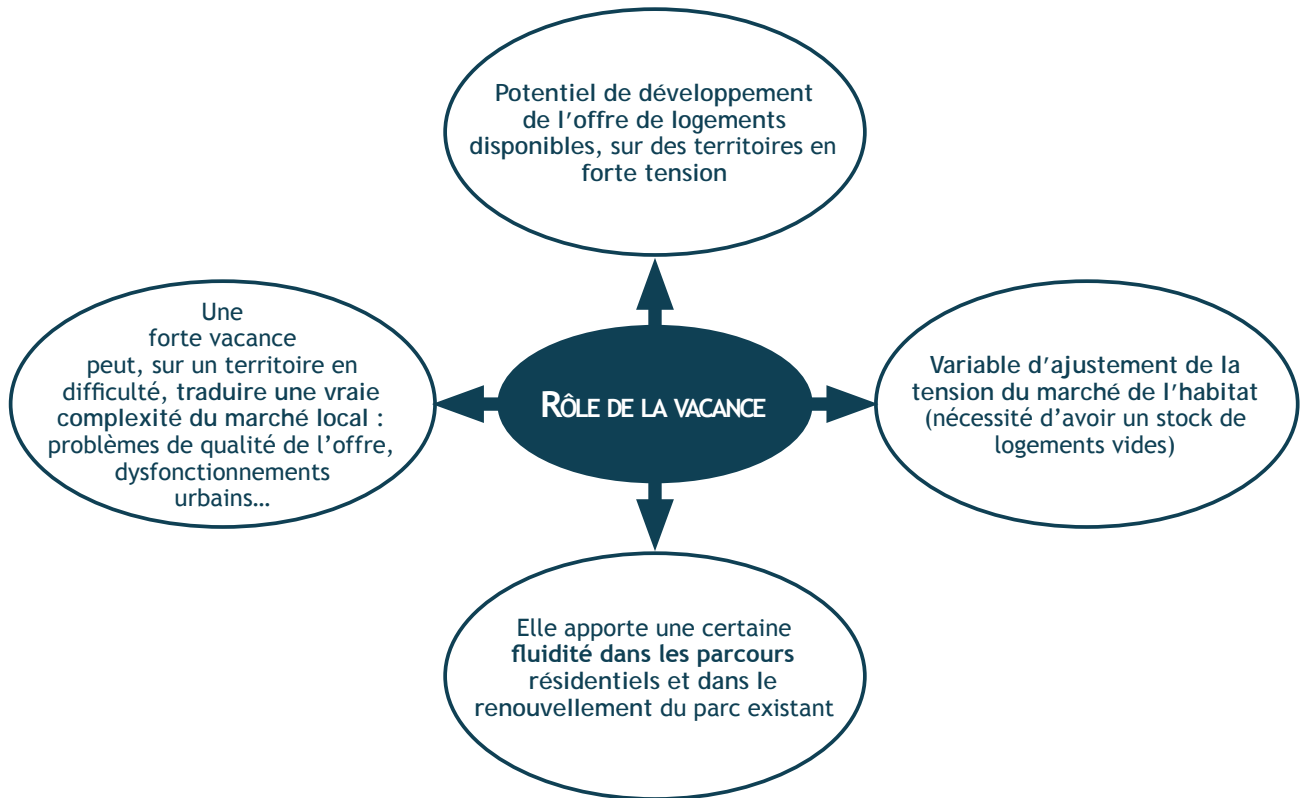
Évaluer les logements vacants est un exercice complexe à mettre en œuvre. Si les sources de données disponibles sont nombreuses, elles ne permettent pas de quantifier et de qualifier, de façon précise et juste, le phénomène de vacance tant la définition et les modalités de comptage diffèrent très nettement.

La présente note d'observation se propose d'apporter les premiers éléments contextuels de la vacance des logements sur le territoire de Caen la mer. Quel est le niveau de vacance sur le territoire communautaire ? Quel est le poids réel de la vacance structurelle (plus de trois ans) ?

Pour appréhender le phénomène de la vacance sur le territoire de Caen la mer, il est opportun, en premier lieu, de définir cette notion et d'apporter un éclairage sur son rôle dans le fonctionnement d'un marché local de l'habitat.



*Fonctionnement de la vacance dans un marché local de l'habitat*



*Hérouville Saint-Clair*



# I. Qu'est-ce que la vacance des logements ?

## DÉFINITIONS

Selon les sources de données disponibles, la vacance peut recouvrir des définitions différentes et, par conséquent altérer sensiblement sa quantification ayant pour corollaire une tendance à sa surestimation.

Selon la définition de 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, c'est-à-dire ceux proposés sur le marché de la vente ou de la location (qu'ils soient neufs ou anciens) et ceux destinés à un acheteur ou un locataire mais non encore occupés par le nouveau titulaire ;*
- *Les logements provisoirement indisponibles, car faisant l'objet des travaux ou en attente de règlement de succession ;*
- *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 du coût élevé des travaux).*

Pour la direction générale des finances publiques, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

## RÔLE DE LA VACANCE DANS LE FONCTIONNEMENT DES MARCHÉS LOCAUX DE L'HABITAT

Le rôle de la vacance dans le fonctionnement d'un territoire, et des marchés locaux de l'habitat notamment, est multiple. Selon son ampleur et ses caractéristiques, la vacance traduit différentes situations territoriales.

La vacance peut être d'abord considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour

répondre à une évolution de la demande en logements.

La vacance de certains types de logements peut aussi être la traduction d'une forme d'inadaptation entre l'offre de logements et la demande de la population. Elle apporte une certaine fluidité dans les parcours résidentiels et dans le renouvellement du parc existant.

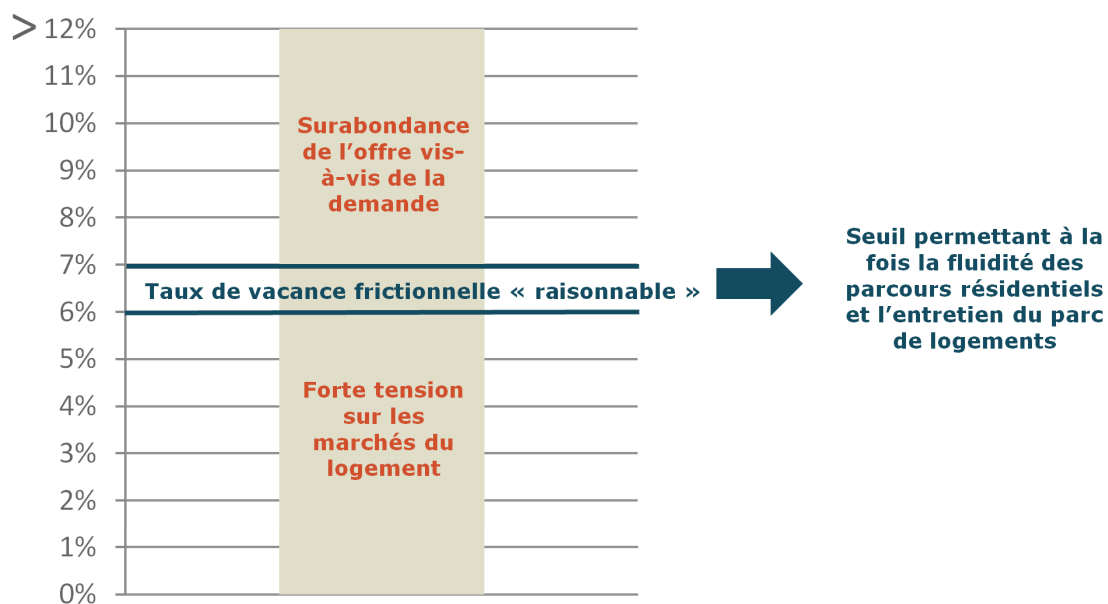
Au-delà de ces variations conjoncturelles, beaucoup voient aussi dans ce volume de logements non utilisé un potentiel de développement de l'offre de logements disponibles. Sur des territoires en tension, ces logements vacants peuvent apparaître comme un « gâchis ».

Pour d'autres, où les enjeux de développement sont forts, elle peut être un vivier dans lequel puiser pour améliorer l'offre en logements (au moins quantitativement). Sur un territoire en difficulté, une forte vacance peut aussi traduire une vraie complexité du marché local : problèmes de qualité de l'offre, dysfonctionnements urbains.

Quartier Gare (Caen)



*Le taux de vacance frictionnelle ou conjoncturelle : lecteur de l'indicateur*



*Logements rue de Branville (Caen)  
illustrant la vacance structurelle*



*Logements rue de Falaise (Caen)  
illustrant la vacance frictionnelle*



**LA DURÉE :**  
**PRINCIPAL FACTEUR D'APPRÉHENSION**  
**DE L'ASPECT STRUCTUREL OU**  
**CONJONCTUREL DE LA VACANCE**

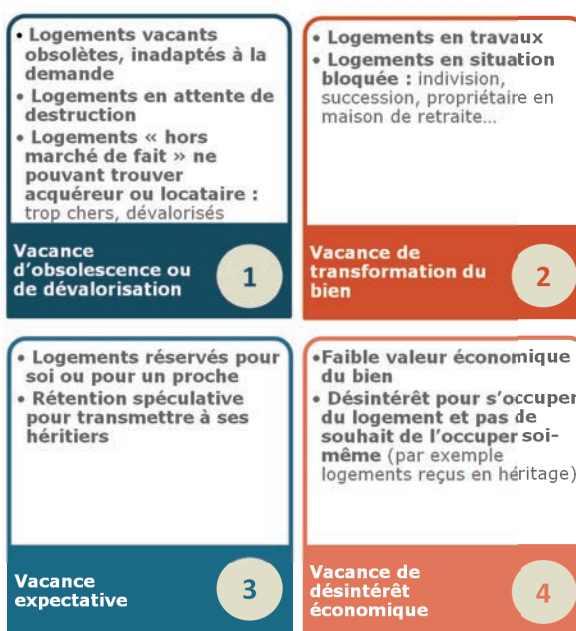
Il est possible de distinguer une vacance de courte durée d'une vacance de longue durée. La durée apparaît comme un facteur, parmi d'autres, d'appréhension de l'aspect structurel ou conjoncturel de la vacance.

**La vacance de courte durée (moins de trois ans), dite « frictionnelle » ou « conjoncturelle » :**

Cette notion de vacance, qualifiée d'incompressible, signifie qu'un minimum de vacance est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la vente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment. D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

**La vacance d'une durée d'inoccupation plus longue (plus de trois ans), dite « structurelle » :**

Elle concerne soit des logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande, soit des logements qui ne sont plus proposés sur le marché. La vacance structurelle se décompose en quatre catégories comme suit :



*Logements rive droite (Caen) illustrant la vacance frictionnelle*

## LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

Mise en place par la loi Engagement National pour le logement de 2006, elle est codifiée par l'article 1407 bis du Code général des impôts. Elle a pour origine la Taxe sur les logements vacants instituée par le décret n° 98-1249 du 28 décembre 1998, qui limitait cette dernière aux seules communes ou agglomérations de plus de 200 000 habitants (liste fixée par décret).

**Qui paie la THLV ?** Due par les propriétaires des logements vacants depuis **au moins deux années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition**. Les bailleurs sociaux et SEM sont aussi assujettis à la THLV.

**Des logements habitables mais vacants :** Il s'agit de logements à usage d'habitation ayant des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...).

### Les cas d'exonérations de la THLV

- Si au cours des deux années, le logement est occupé plus de 90 jours consécutifs.
- Si le logement ne peut être rendu habitable qu'au prix de travaux importants (réfection ou installation du chauffage, des équipements sanitaires élémentaires...)
- Si le logement est en situation de vacance involontaire : si le propriétaire ne trouve pas de locataire ni d'acheteur malgré toutes les démarches nécessaires ou si le logement va disparaître ou faire l'objet de travaux dans le cadre d'une opération d'urbanisme, de réhabilitation ou de démolition dans un délai proche (en pratique un an).

*Quartier Sainte-Thérèse  
(Caen)*



## II. Mesurer la vacance ? Quelles sources de données ?

Les sources à utiliser pour mesurer la vacance sont multiples et permettent des approches plus ou moins fiables en termes de précision, de justesse et de suivi dans le temps.

	SOURCE DE DONNÉES	Descriptif de la base source	AVANTAGES	LIMITES
1	Le recensement de la population INSEE <i>(disponible annuellement)</i>		Couvre une période longue : depuis 1968 Accessible pour toutes les communes de France	Problème en cas d'absence de l'occupant d'un logement le jour de l'entrevue
2	Le fichier des logements communaux (FILOCOM) <i>Disponible tous les deux ans (années impaires depuis 1997)</i>	Système d'observation statistique des logements correspondant à un traitement automatisé de données issues des fichiers fiscaux et fonciers	Donne des informations à la commune sur les caractéristiques des logements vacants : nombre de pièces, durée de la vacance, l'ancienneté et le confort du logement.	Surestimation de la vacance : elle est mesurée au 1er janvier de l'année d'imposition ( <i>date de prise en compte pour l'établissement de la taxe d'habitation</i> ) ; sont donc considérés comme vacants les logements sans occupants à cette date.
3	Le fichier de la Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) <i>Disponible annuellement</i>	Fournie par la DGFIP, cette base de données permet de recenser chaque logement enregistré comme vacant depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'imposition.	Disponible à l'adresse, cette base permet une géolocalisation précise des logements vacants Répertorie pour chaque logement vacant : la durée de la vacance ; le statut et la dénomination du propriétaire ( <i>cette information permettra de distinguer la vacance du marché privé de celle du secteur HLM</i> ) Disponible chaque année, le fichier permet un suivi dans le temps dans le cadre d'une observation permanente.	Surestimation de la vacance : elle s'explique par l'affectation d'un code vacant à certains logements assujettis à la taxe d'habitation. En effet, certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la taxe d'habitation sont classés comme vacants.
4	Fichier MAJIC2 <i>Disponible annuellement</i>	Fourni par la DGFIP, ce fichier recense tous les locaux d'habitation dans le cadastre	Source fiscale qui permet une comparaison possible avec les fichiers sur la vacance Données fournies au logement et à l'adresse Permet d'enrichir le fichier THLV en apportant des informations sur les caractéristiques du logement : âge, taille	Base de données complexe à analyser.
5	RPLS : Répertoire du parc locatif social	Fourni par la DREAL Basse-Normandie, ce fichier recense à l'adresse les logements locatifs sociaux	Base de données qui fournit les éléments sur la vacance (technique et commerciale) dans le parc locatif social	

*Nombre et part de logements vacants par commune sur Caen la mer*

	Recensement de la population 2011 (chiffres au 1er juillet 2014)			RP 2006 (chiffres au 1er juillet 2009)	Variation 2006-2011 du taux de vacance
	Nombre de logements vacants	Nombre total de logements	Taux de vacance	Taux de vacance	
AUTHIE	12	529	2,2%	2,4%	-
BENOUVILLE	26	805	3,2%	2,3%	+
BIEVILLE -BEUVILLE	42	1 017	4,1%	2,3%	+
BLAINVILLE-SUR-ORNE	76	2 419	3,1%	2%	+
BRETTEVILLE-SUR-ODON	83	1 704	4,9%	2,3%	+
CAEN	3 613	62 449	5,8%	5,6%	+
CAMBES EN PLAINE	13	508	2,6%	3%	-
CARPIQUET	50	940	5,3%	1,7%	+
COLLEVILLE-ONTGOMERY	47	1 148	4,1%	1,7%	+
COLOMBELLES	169	2 370	7,1%	3,8%	+
CORMELLES LE ROYAL	72	2 016	3,6%	2,2%	+
CUVERVILLE	7	727	0,9%	1%	=
DEMOUVILLE	27	1 332	2%	2%	=
EPRON	22	688	3,1%	2,3%	+
ETERVILLE	15	525	2,8%	1%	+
FLEURY-SUR-ORNE	83	1 989	4,2%	4%	+
GIBERVILLE	63	2 078	3%	3%	=
HERMANVILLE-SUR-MER	91	1 791	5,1%	2,5%	+
HEROUVILLE SAINT-CLAIR	526	10 533	5%	5,8%	-
IFS	162	4 768	3,4%	2,6%	+
LION-SUR-MER	86	1 745	4,9%	4,1%	+
LOUVIGNY	40	1 105	3,7%	1,9%	+
MATHIEU	31	805	3,9%	2,6%	+
MONDEVILLE	263	4 703	5,6%	4,3%	+
MOUEN	18	529	3,4%	2,7%	+
OUISTREHAM	375	6 516	5,8%	3,4%	+
PERIERS-SUR-LE DAN	6	216	2,9%	0%	+
SAINT-ANDRE-SUR-ORNE	22	707	3,1%	2,6%	+
SAINT-AUBIN D'ARQUENAY	6	309	1,9%	2,1%	-
SAINT-CONTEST	26	979	2,7%	2,1%	+
SAINT-GERMAIN LA-BLANCHE-HERBE	16	978	1,6%	1,3%	+
SANNERVILLE	19	708	2,8%	2,9%	=
TOURVILLE-SUR-ODON	7	393	1,7%	2,1%	-
VERSON	43	1 466	3%	2,5%	+
VILLONS LES BUISSONS	3	274	1,1%	5,3%	-
CAEN LA MER	6 161	121 768	5,1%	4,6%	+

Sources : RP INSEE 2006 et 2011 ; Juillet 2014

# III. Une approche de la vacance des logements sur Caen la mer issue du recensement de la population insee 2011

Les données de l'INSEE nous permettent de disposer du nombre de logements sans occupant à la date du recensement. Si elles nous donnent des informations sur quelques caractéristiques physiques du parc de logements vacants (typologie, époque de construction), elles ne nous permettent pas de qualifier si la vacance observée est de type conjoncturel (normale) ou structurel (plus de trois ans).

## UN TAUX DE VACANCE FAIBLE SUR CAEN LA MER

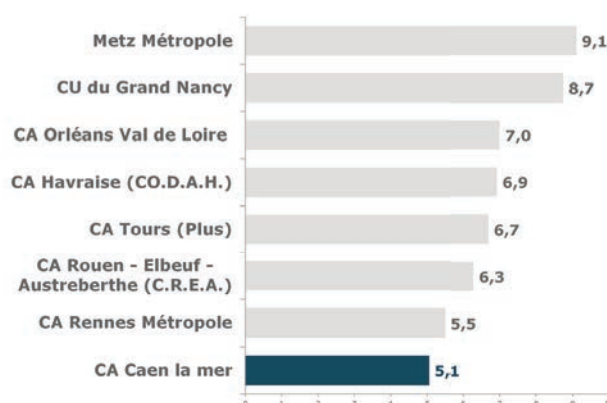
Au 1er juillet 2011, avec 6 161 logements vacants recensés, le taux de vacance s'élève à 5,1 % sur le territoire de Caen la mer. Près de 60 % de ces logements vacants se situent sur la seule ville de Caen qui concentre un taux de vacance de 5,8 %.

Si cette vacance ne peut être qualifiée, la faiblesse du taux cumulé (structurel et frictionnel) observée montre des signes de tensions sur le marché immobilier de Caen la mer qui se caractérise par une absence de fluidité nécessaire face à une demande élevée. Toutefois, les données les plus récentes nous montrent que la fluidité dans le parc de logements de Caen la mer semble meilleure qu'en 2006, où l'on observait un taux de vacance de 4,6 %.

## LA PROPORTION DE LOGEMENTS VACANTS LA PLUS FAIBLE DE NOS TERRITOIRES DE COMPARAISON

Au plan national, sur huit territoires de comparaison retenus dans le cadre de l'observatoire du programme local de l'habitat, Caen la mer possède le taux de vacance le plus faible du panel.

Taux de vacance issu du recensement INSEE 2011 : comparatif d'agglomérations



## Quelques chiffres sur les logements vacants sur Caen la mer :

26 % de maisons / 74 % d'appartements

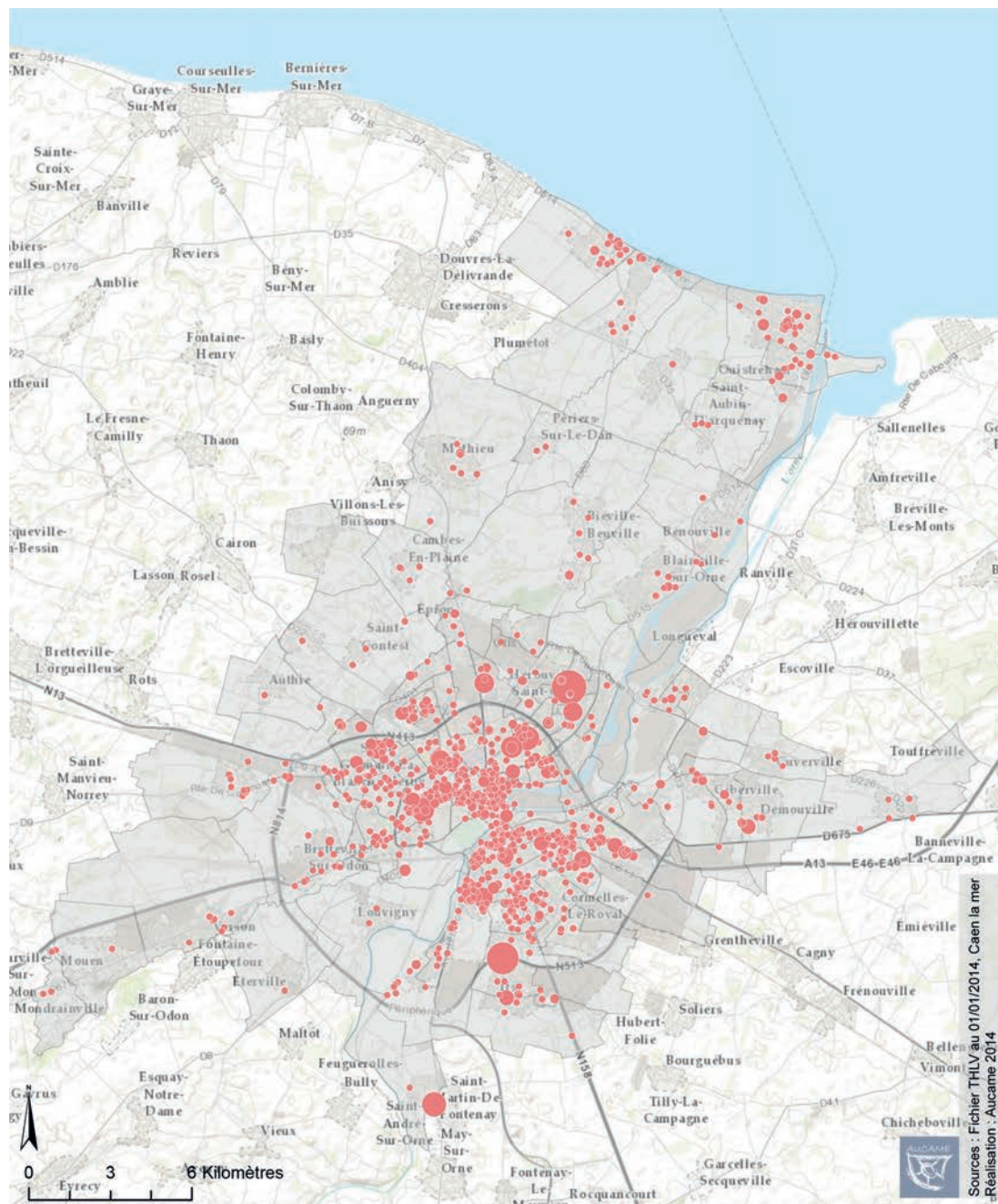


71 % des logements vacants ont été construits entre 1946 et 1990 (contre 17 % avant 1946 et 12 % après 1990)

3/4 des logements vacants ont 3 pièces ou moins

Sources : RP INSEE 2011 ; Juillet 2014

Localisation des logements vacants de plus de trois ans sur Caen la mer  
(au 1er janvier 2014)



Nombre de logements vacants de plus de 3 ans :

- 1
- 5
- 10

## IV. Une analyse de la vacance structurelle des logements sur Caen la mer *issue de l'exploitation du fichier de la taxe d'habitation sur les logements vacants*

### LA VACANCE STRUCTURELLE SUR CAEN LA MER : 1 % DU PARC DE LOGEMENTS TOTAL

La communauté d'agglomération Caen la mer dispose du fichier de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) de 2014. Ce dernier recense tous les logements vacants depuis plus de deux ans au 1er janvier de l'année par commune de Caen la mer (Pour information, ce dernier recense 2 765 logements vacants depuis plus de deux ans sur Caen la mer).

Disposant de la date du début de la vacance, le fichier de taxe d'habitation sur les logements vacants permet d'extraire tous les logements vacants depuis plus de trois ans et ainsi de quantifier mais également de localiser la vacance structurelle sur le territoire communautaire.

On compte 1 333 logements vacants depuis plus de trois ans sur l'ensemble du parc de logements de Caen la mer (rappel : 121 768 logements), ce qui porte le taux de vacance structurel à 1,1 %.

*Quelques précautions : en raison de l'affectation d'un code vacant à certains logements non assujettis à la taxe d'habitation, le fichier THLV surestime la vacance : certaines résidences universitaires ou foyers d'hébergement exonérés de la TH sont classées en tant que vacants.*

Quartier Charlotte Corday (Mondeville)



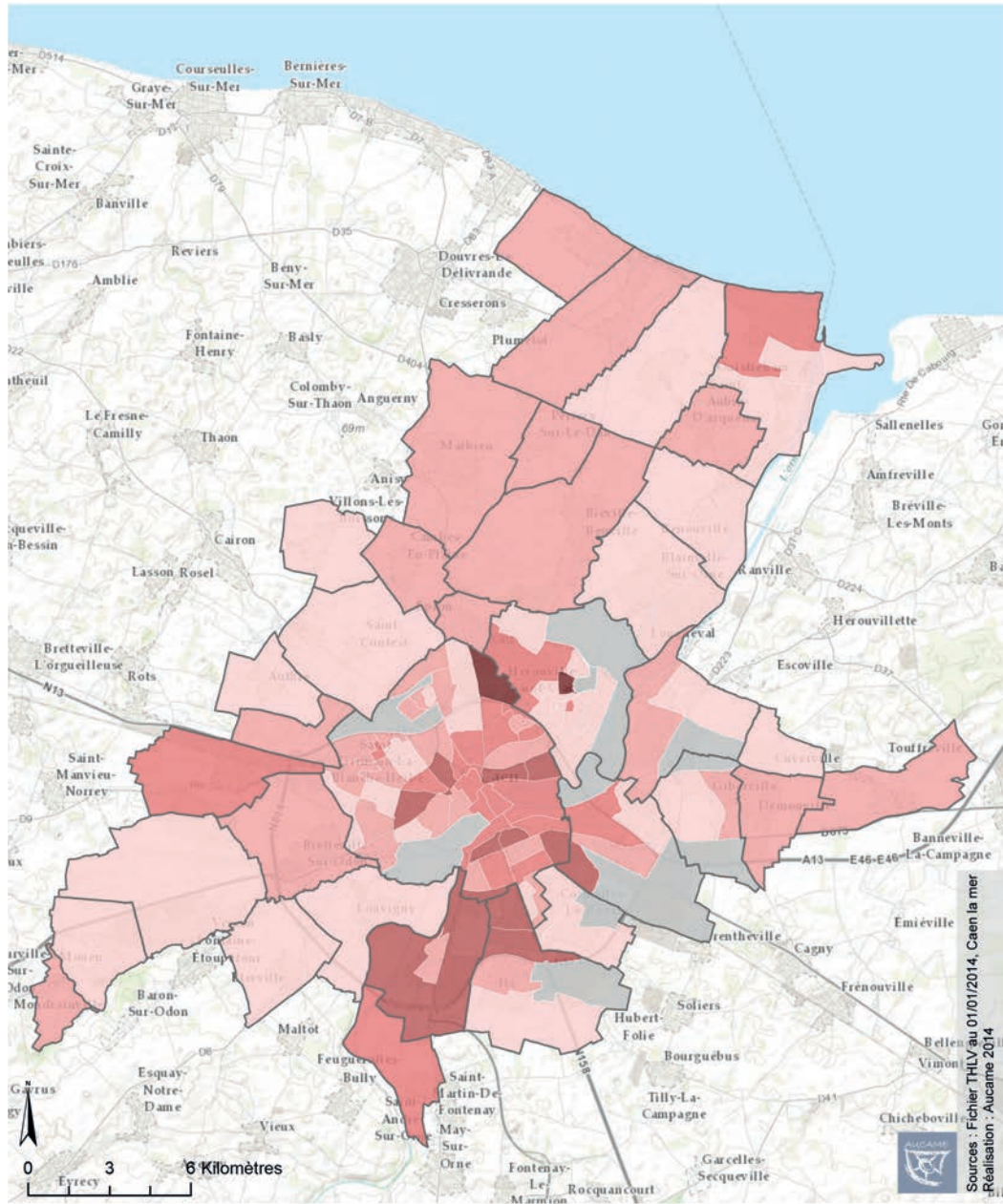
Quartier Gare (Caen)



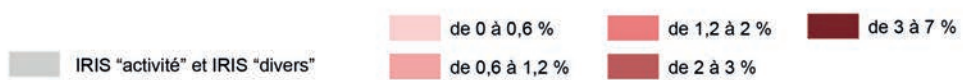
#### LE TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE :

C'est la part des logements vacants depuis plus de trois ans (issu du fichier THLV) sur l'ensemble du parc total de logements (issu du RP INSEE 2011).

Taux de vacance structurelle par IRIS sur Caen la mer  
(au 1er janvier 2014)



Taux de logements vacants (%) :



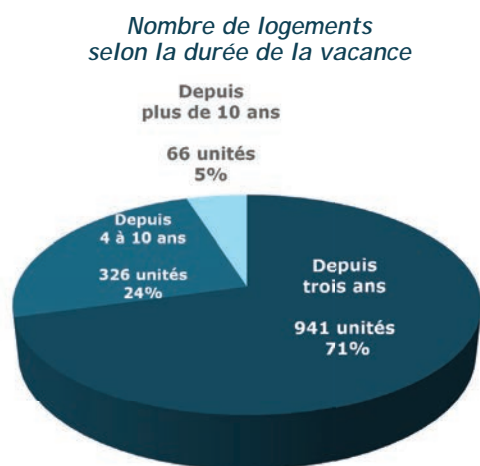
Sources : Fichier THLY au 01/01/2014, Caen la mer  
Réalisation : Aucame 2014



## UNE VACANCE STRUCTURELLE PLUTÔT RÉCENTE

L'analyse du nombre de logements selon la durée de la vacance montre que plus des deux tiers d'entre eux sont vacants depuis trois ans.

Un quart des logements sont vacants depuis quatre à dix ans. Quant aux logements vacants depuis plus de dix ans, ils ne représentent que 5 %.



Source : Fichier THLV au 1er janvier 2014 ; Caen la mer

## UNE VACANCE QUI SE CONCENTRE SUR LES SECTEURS LES PLUS URBAINS DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE, NOTAMMENT CAEN

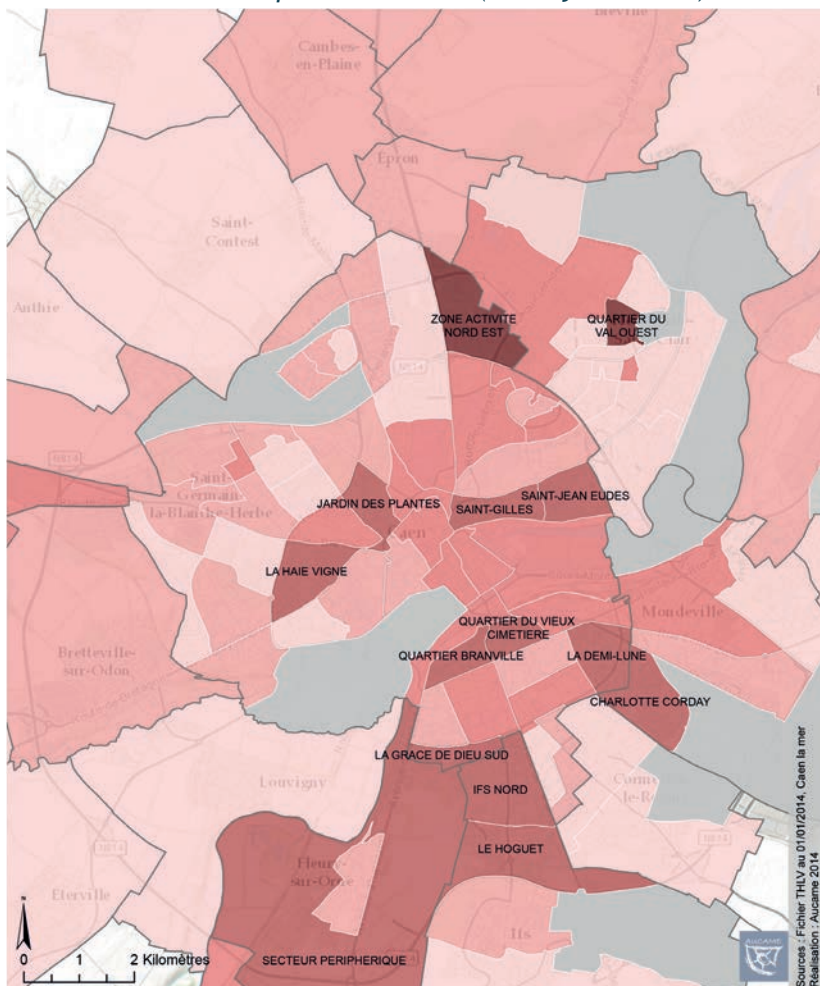
Avec 806 unités, la ville de Caen concentre à elle seule 60 % des logements vacants de plus de trois ans du territoire de Caen la mer. La vacance structurelle représente 1,3 % du parc de logements total de Caen.

21 % des logements recensés dans le fichier THLV se situent sur quatre communes du territoire communautaire : Hérouville Saint-Clair (95 unités), Iffs (78 unités), Mondeville (64), Ouistreham (47).

	Nombre de logements vacants de plus de trois ans
AUTHIE	1
BENOUVILLE	3
BIEVILLE BEUVILLE	8
BLAINVILLE-SUR-ORNE	9
BRETTEVILLE-SUR-ODON	16
CAEN	806
CAMBES-EN-PLAINE	5
CARPIQUET	15
COLLEVILLE MONTGOMERY	1
COLOMBELLES	17
CORMELLES LE ROYAL	8
CUVERVILLE	4
DEMOUVILLE	11
EPRON	6
ETERVILLE	1
FLEURY-SUR-ORNE	34
GIBERVILLE	14
HERMANVILLE-SUR-MER	13
HEROUVILLE SAINT CLAIR	95
IFS	78
LION-SUR-MER	18
LOUVIGNY	2
MATHIEU	8
MONDEVILLE	64
MOUEN	2
OUISTREHAM	47
PERIERS-SUR-LE-DAN	2
SAINT-ANDRE-SUR-ORNE	14
SAINT-AUBIN-D ARQUENAY	3
SAINT-CONTEST	4
SAINT-GERMAIN-LA-BLANCHE-HERBE	8
SANNERVILLE	5
TOURVILLE-SUR-ODON	3
VERSON	8
VILLONS LES BUISSONS	0
CAEN LA MER	1 333

Source : Fichier THLV au 1er janvier 2014 ; Caen la mer

*Part des logements vacants de plus de trois ans par IRIS sur le centre urbain métropolitain caennais (au 1er janvier 2014)*



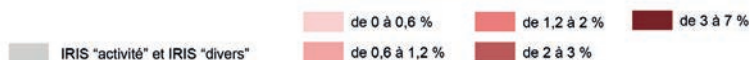
Une analyse par IRIS nous montre quels sont les secteurs les plus touchés par la vacance de type structurel.

Près de 90 % des secteurs IRIS ont un taux de vacance structurelle inférieur à 2 %.

Deux IRIS présentent les taux de vacance structurelle les plus importants sur le centre urbain métropolitain : le quartier du Val ouest à Hérouville Saint-Clair (près de 7 %) et la zone d'activité Nord est à Caen (6,3 %).

Douze IRIS possèdent un taux de vacance structurelle qui oscille entre 2 et 3 % : cf. tableau ci-dessous.

**Taux de logements vacants :**



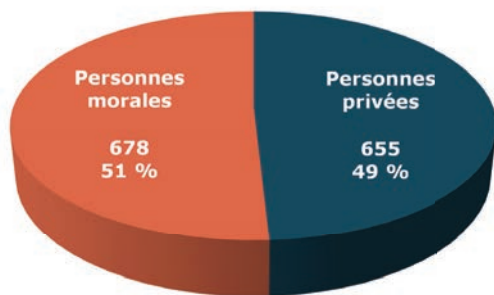
COMMUNES	IRIS	Taux de vacance structurelle	Dont : taux de vacance structurelle secteur public	Dont : taux de vacance structurelle marché privé
MONDEVILLE	CHARLOTTE CORDAY	2%	0,7%	1,3%
CAEN	QUARTIER DU VIEUX CIMETIÈRE	2,1%	0,8%	1,3%
CAEN	SAINT-GILLES	2,1%	0,9%	1,2%
FLEURY SUR ORNE	SECTEUR PÉRIPHÉRIQUE	2,3%	1,4%	0,9%
CAEN	DEMI-LUNE	2,4%	1,9%	0,5%
CAEN	LA HAIE VIGNE	2,4%	1,6%	0,8%
CAEN	LA GRÂCE DE DIEU SUD	2,4%	2,4%	0%
CAEN	SAINT-JEAN EUDES	2,5%	1,7%	0,8%
CAEN	QUARTIER BRANVILLE	2,5%	0,5%	2%
CAEN	JARDIN DES PLANTES	3%	2,3%	0,7%
IFS	LE HOGUET	3%	2,7%	0,3%
CAEN	ZONE D'ACTIVITÉ NORD EST	6,3%	5,2%	1,1%
HÉROUVILLE SAINT-CLAIR	QUARTIER DU VAL OUEST	6,9%	4%	2,9%

Source : Fichier THLV au 1er janvier 2014 ; Caen la mer ; RP INSEE 2011

## UNE SPATIALISATION DIFFÉRENTE SELON LE TYPE DE VACANCE STRUCTURELLE :

Si la vacance structurelle concerne des logements qui appartiennent, à proportions égales, aussi bien à des personnes physiques qu'à des personnes morales\*, on observe une spatialisation différente entre la vacance structurelle qui relève du marché privé de celle du secteur public / HLM.

*La vacance des logements selon le statut du propriétaire*



Source : Fichier THLV au 1er janvier 2014 ; Caen la mer

### QUELQUES DÉFINITIONS

**Le taux de vacance structurelle du secteur public** : part des logements vacants de plus de trois ans dont les propriétaires sont des personnes morales sur l'ensemble du parc total de logements.

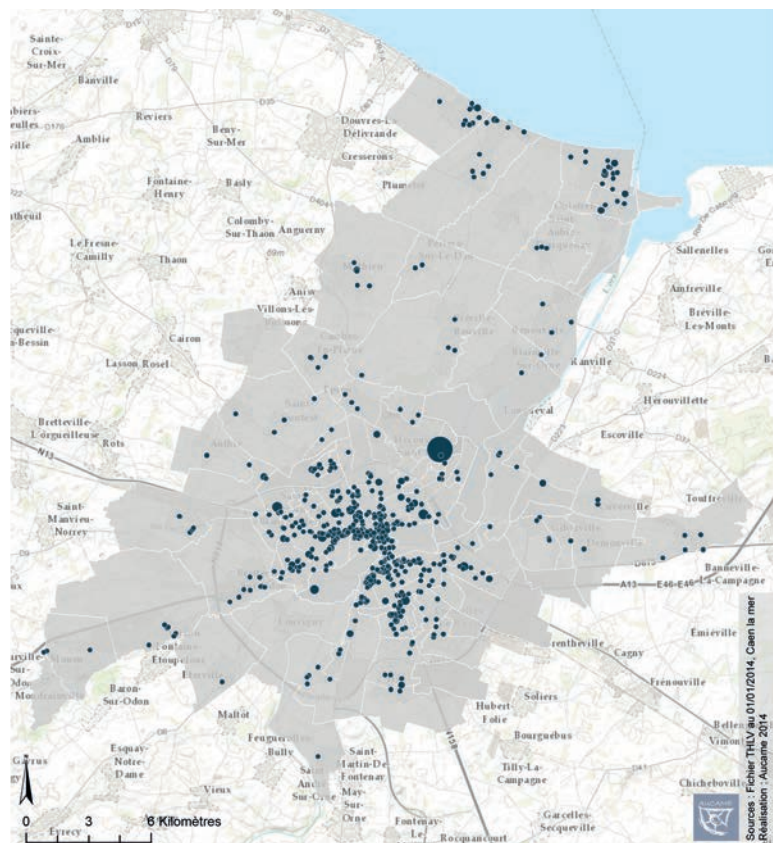
**Le taux de vacance structurelle du marché privé** : part des logements de plus de trois ans dont les propriétaires sont des personnes physiques (particuliers) sur l'ensemble du parc total de logements.

**Les personnes morales** : l'État, la Région, le Département, la commune, les organismes HLM, les SEM, les copropriétés, établissements publics et organismes assimilés.

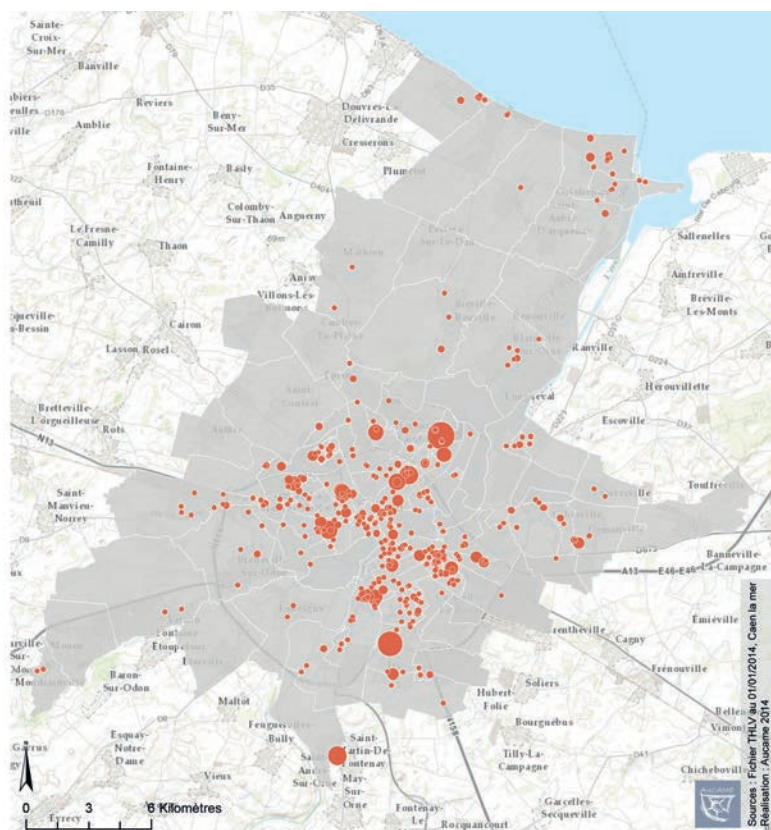
*Logements vacants du marché public (propriété de l'État) - Caen*



*Localisation des logements vacants de plus de trois ans du marché privé (personnes physiques) de Caen la mer (au 1er janvier 2014)*



*Localisation des logements vacants de plus de trois ans du marché public (personnes morales) de Caen la mer (au 1er janvier 2014)*



**Nombre de logements vacants (personnes physiques) :**

- 1
- 5
- 10

**Nombre de logements vacants (personnes morales) :**

- 1
- 5
- 10

D'une manière générale, la vacance structurelle public / HLM se concentre principalement sur les quartiers où les logements HLM sont nombreux.

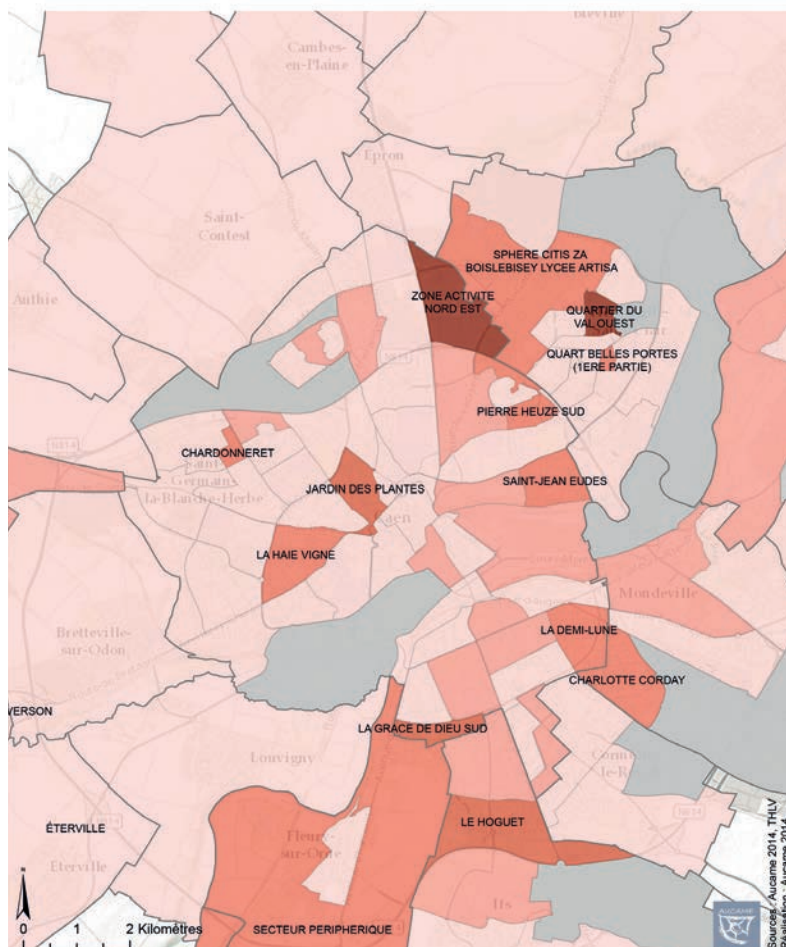
La zone d'activité Nord Est présente le taux de vacance le plus élevé du territoire d'analyse (5,2%). Il est important de souligner que cette vacance est certainement surestimée en raison de l'affectation d'un code vacant à certaines résidences universitaires, très présentes sur ce territoire.

Le secteur du Hoguet à Ifs présente un taux de vacance structurelle parmi les plus élevés du centre urbain métropolitain (2,7 %). Cette situation est liée à la présence d'un centre d'activité et d'hébergement soumis à la THLV (cf. photo).

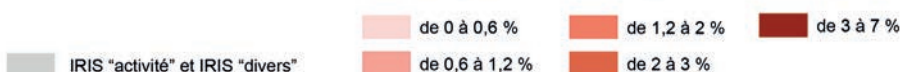
*Ifs - Centre d'activités et d'hébergement : logements HLM occupés moins de 90 jours consécutifs et donc considérés comme vacants et soumis à la THLV*



*Taux de vacance structurelle du secteur public par IRIS sur le centre urbain métropolitain caennais (au 1er janvier 2014)*



**Taux de logements vacants (personnes morales) :**



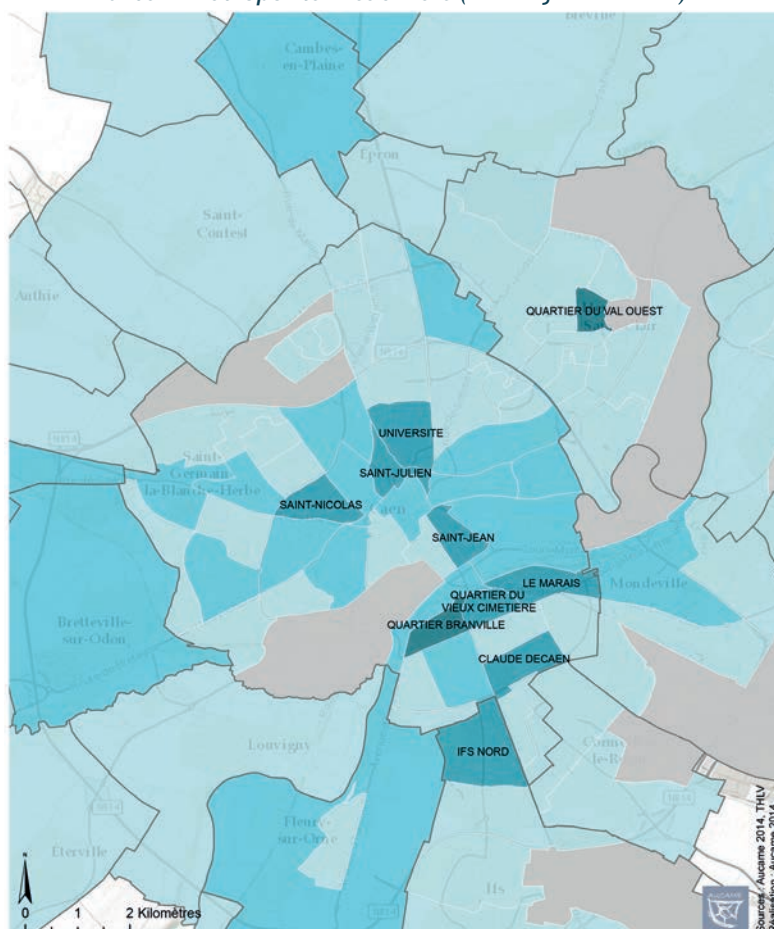
Près de 98 % des IRIS du centre urbain métropolitain ont un taux de vacance structurelle du marché privé (propriétaires privés) inférieur à 2 %. Deux IRIS ont un taux de vacance supérieur ou égale à 2 %. Il s'agit du quartier Branville à Caen (2 %) et du quartier Val ouest à Hérouville Saint-Clair (2,9 %).

A Caen, la vacance structurelle de type privé (dans une proportion faible) se situe principalement sur les quartiers proches de la gare (Branville, quartier du vieux cimetière et le marais) mais également sur les quartiers proches de l'université (Université, Saint-Julien et Saint-Nicolas). Le quartier Saint-Jean, quant à lui, possède un taux en logements vacants privés peu élevé : 1,3 %.

*Hérouville Saint-Clair (Quartier du Val ouest)  
Logements vacants en copropriété*



*Taux de vacance structurelle du secteur privé par IRIS sur le centre urbain métropolitain caennais (au 1er janvier 2014)*



Taux de logements vacants (personnes physiques) :



# Ce qu'il faut retenir de cette première analyse de la vacance des logements sur Caen la mer

- 5,1 % c'est le taux de vacance globale des logements observé sur la communauté d'agglomération Caen la mer (5,8 % pour Caen) ;
- C'est le taux le plus faible du panel d'agglomérations retenues dans les analyses de l'observatoire PLH de Caen la mer ;
- Si la vacance frictionnelle ne peut être évaluée en tant que telle, la part globale de la vacance n'est pas assez élevée pour répondre à la nécessaire fluidité du marché, ce qui induit des blocages dans les parcours résidentiels ;
- Un taux de vacance structurelle (logements vacants de plus de trois ans) faible : 1,1 % sur Caen la mer (1 333 unités) ; 1,3 % sur Caen (806 unités), ce qui caractérise un gisement de logements vacants potentiellement mobilisables faible ;
- Une nécessité d'affiner le nombre de logements vacants de plus de trois ans via la base de données cadastrales MAJIC 2.



## QUELQUES PRÉCAUTIONS

La présente note est une première approche de la notion de vacance sur le territoire de Caen la mer.

Les données les plus récentes de l'INSEE nous fournissent des éléments sur la vacance globale des logements au 1er juillet 2011.

Si le fichier THLV nous permet de disposer des éléments sur les logements vacants de plus de trois ans, deux précautions doivent être posées :

- Disponible chaque année, le fichier THLV doit permettre un suivi dans le temps de la vacance dite structurelle. La présente analyse ne repose que sur le fichier THLV au 1er janvier 2014.
- Le croisement de ce fichier avec la base de données MAJIC 2 (disponible annuellement) permettra d'affiner les éléments (suspicion de surestimation du fichier) mais également d'apporter des informations sur les caractéristiques du logement : âge, taille...

Directeur de publication : Patrice DUNY  
Réalisation : Aucame 2014  
Photographies : Aucame



Agence d'urbanisme de Caen-Métropole  
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
Tel. : 02.31.86.94.00

email : [contact@aucame.fr](mailto:contact@aucame.fr) / site web : [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)