

Fiche repères



La lutte contre la vacance résidentielle, l'accompagnement d'Espacité au service des collectivités

En bref

La vacance résidentielle au cœur de multiples enjeux en matière de politiques publiques

Le sujet de la vacance et de l'intervention des acteurs publics sur la résorption de celle-ci cristallise de nombreux enjeux au croisement de différentes politiques publiques. Dans un contexte de recherche de sobriété foncière et d'économie des ressources, l'intervention sur le parc existant inoccupé constitue une opportunité et une réflexion à mener pour de nombreux acteurs engagés dans les questions de logement et d'habitat. Cette problématique traverse les champs de l'action publique, en particulier :

- **Des enjeux techniques** : avec la question de la sauvegarde du patrimoine bâti ou encore la question de la dégradation des bâtiments ;
- **D'aménagement urbain et de foncier** : autour des questions d'attractivité de certains quartiers fortement touchés par la vacance (quartiers périphériques, quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi que les centres-villes), et des questions de limitation de la consommation foncière notamment dans le contexte de mise en œuvre des objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN) fixés par la loi Climat et résilience ;
- **D'occupation des logements et d'impact sur les dynamiques socio-démographiques** : se pose la question notamment dans les secteurs tendus de répondre à la demande en logement par la mobilisation des logements vacants, mais également le sujet de l'adaptation des logements aux besoins actuels des ménages.

Du fait de la prégnance de ces enjeux, les acteurs publics se mobilisent de plus en plus pour mettre en place des stratégies de lutte contre la vacance. Ainsi, en 2021 était lancé l'Appel à Manifestation d'Intérêt Plan national de lutte contre les logements vacants dont 68 collectivités ont été lauréates leur permettant de bénéficier de nouveaux leviers d'action.

Une tentative de définition complexe

Plusieurs définitions coexistent pour qualifier la vacance, identifier des typologies. On peut ainsi différencier la vacance en fonction de :

- **Sa durée** : vacance « conjoncturelle » ou « frictionnelle » de courte durée, nécessaire à la fluidité du marché ; vacance « structurelle » de longue durée, cœur de cible des politiques publiques.
- **Ses causes** : vacance d'obsolescence ou de dévalorisation liée à des logements inadaptés à la demande locale ; vacance de transformation du bien, liée à la nécessité de travaux de longue durée ou à des problématiques de gestion ; vacance de désintérêt économique liée au désintérêt des propriétaires à s'occuper de leur bien ; vacance expectative principalement dans les territoires sous tension locative, liée à une rétention pouvant être spéculative.

La proportion de ces différents types de vacance dans un même territoire dépend donc souvent de facteurs structurels liés à l'attractivité du territoire d'un point de vue résidentiel. Dans les territoires détendus, cette vacance est généralement d'autant plus forte et d'autant plus structurelle et concerne en priorité une vacance d'obsolescence ou de dévalorisation, ou de désintérêt économique.

Nos solutions

Espacité accompagne les collectivités dans la définition de leur stratégie de lutte contre la vacance :

- Diagnostic de la vacance sur leur territoire, via un travail d'analyse statistique poussé (traitement base de données LOVAC) et d'entretiens, permettant de qualifier, quantifier le phénomène et d'identifier les causes principales ;
- Repérage de terrain permettant de catégoriser les logements vacants en fonction du degré de difficulté de remise sur le marché ;
- Travail de définition partenariale des solutions adaptées aux réalités territoriales pour agir sur la remise sur le marché de logements vacants ;
- Élaboration d'un plan d'actions concret et facilement mobilisable pour répondre aux enjeux identifiés territorialement.

Notre valeur ajoutée

- Une connaissance transversale des champs de l'habitat permettant de mobiliser l'ensemble des leviers adaptés à l'aspect protéiforme de la vacance résidentielle (intermédiation locative, amélioration de l'habitat, solutions opérationnelles...);
- Une expertise de plusieurs années sur le sujet spécifique de la vacance sur des territoires variés aussi bien en milieu tendu qu'en milieu détendu ;
- Une équipe pluridisciplinaire en capacité de répondre aux attentes partenariales de ce type d'étude

Ils nous ont fait confiance

- Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien
- Ville de Saint-Mandé
- Toulouse Métropole
- Mulhouse Alsace Agglomération
- DREAL Lorraine

L'agence conseil Espacité construit depuis 1997 une expertise reconnue en matière de politiques de l'habitat et de renouvellement urbain. À l'écoute des besoins des parties prenantes de la ville, des spécificités territoriales, Espacité s'engage aux côtés des acteurs pour les aider à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser. L'équipe pluridisciplinaire intervient sur l'ensemble du territoire, à l'écoute de ses clients, avec l'engagement d'une expertise opérationnelle sur-mesure. Le défi écologique, la révolution digitale et la participation citoyenne décrivent les nouveaux horizons investis par l'agence Espacité. Plus que jamais, elle est guidée par son engagement en faveur de l'équité dans l'accès à un logement de qualité et animée des valeurs humaines et transformatrices qui nourrissent son action et son inscription résolue dans l'Économie Sociale et Solidaire.

Contact

Émilie Belval-Lavillonnière
Directrice Générale Déléguée
emilie.belval@espacite.com
01 45 17 93 53

Géraldine Chalencon
Directrice opérationnelle
geraldine.chalencon@espacite.com
01 45 17 90 52