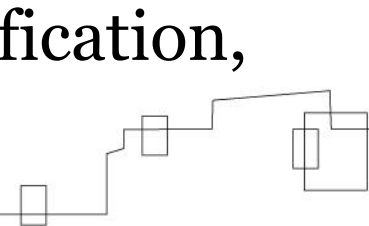


Les logements vacants : quantification, caractérisation, remobilisation



en bref

UN SUJET QUI INTERPELLE LES POLITIQUES DANS UN CONTEXTE NATIONAL DE CRISE DU LOGEMENT

- 2,6 millions de logements vacants selon les derniers résultats de l'Insee et 3,5 millions de personnes en situation de mal logement (dont 694 000 privées de domicile personnel) selon le rapport sur le mal logement de 2014.
- Au niveau national : la politique du logement et les lois successives ont toujours affiché la résorption de la vacance comme objectif
- Au niveau local : une problématique de logements vacants qui interpelle également sur l'attractivité territoriale

QU'EST-CE QUE LA VACANCE ?

Un logement dit vacant est un bien inoccupé à un instant donné. On distingue classiquement deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle, nécessaire au bon fonctionnement du marché, correspond aux périodes d'inoccupation entre deux occupants successifs.
- la vacance structurelle correspond à la vacance de longue durée. Elle renvoie à des situations diverses :
 - Logements ne répondant pas à la demande.
 - Choix du propriétaire: usage futur, crainte de risque locatif, ...
 - Logements en cours de travaux, ...
 - Blocage juridique
 - ...

au-delà de la loi



De nombreux outils destinés à agir sur le parc existants contribuent de manière indirecte, au suivi et à la remise sur le marché de logements vacants

Programme local de l'habitat ● Opération programmée d'amélioration de l'habitat ● Projet d'intérêt général ● Prêt à taux zéro dans l'ancien ● Opération d'acquisition-amélioration ● Bail à réhabilitation ● Plan stratégique de patrimoine ● Observatoire de l'habitat ● ...

ce que prévoit la loi

LA LOI D'ORIENTATION RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LES EXCLUSIONS institue une taxe sur les logements vacants (TLV) dans huit agglomérations où le marché du logement est tendu. Dans ces secteurs, l'Anah met en place des primes pour inciter les propriétaires à remettre sur le marché les logements vides.

LA LOI DE PROGRAMMATION POUR LA COHESION SOCIALE prévoit une exonération de la contribution sur les revenus locatifs pendant trois ans pour les propriétaires remettant en location des logements vacants depuis plus d'un an.

LA LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT donne possibilité à toutes les communes de soumettre à la taxe d'habitation les logements restés vacants depuis plus de 5 ans.

LA LOI ALUR affirme sa volonté de renforcer la lutte contre la vacance, via :

- L'élargissement de la TLV à près d'une trentaine d'agglomérations de 50 000 habitants et plus, où existe un déséquilibre important entre offre et demande de logements.
- La simplification des modalités de reconversion des bureaux vides en logements
- Une incitation à la remise en location de locaux inoccupés par la Garantie Universelle des Loyers



nos solutions

LA QUANTIFICATION, LE REPERAGE ET LA CARACTERISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

- Quantification de la vacance à partir des données statistiques (Insee, Filocom, DGFIP, RPLS) et de repérages terrains
- Caractérisation de la vacance et recherche des facteurs explicatifs
- Analyse du potentiel de logements vacants mobilisables
- Définition de typologie de vacance
- Analyse prospective

UNE CONNAISSANCE DU PANEL D'OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

- Réalisation de boîte à outils pédagogiques à partir des problématiques locales
-

notre +

- Une expertise de la vacance dans le parc privé et social
- Une double compétence stratégique et opérationnelle
- Une solide connaissance des politiques territoriales de l'habitat
- Une expertise sur le champ de l'habitat, à l'échelle nationale et dans des contextes variés

Une expertise nationale

ETUDE SUR LES LOGEMENTS VACANTS EN LORRAINE : CARACTERISATION ET MOYENS DE REMOBILISATION • DREAL LORRAINE • ELABORATION DE PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT • CA DU GRAND ANGOULEME • CA DU SENONAI • CA DE L'AUXERROIS • CA DE L'ARTOIS • CA TROYENNE • CA DE LA REGION DIEPOPOISE ... • MONTAGE D'OBSERVATOIRES LOCAUX DE L'HABITAT • CA DU SENONAI • CA DE L'AUXERROIS • CA PORTE DE FRANCE – THIONVILLE • CA DE SAINT-BRIEUC • CA DE VAL DE FRANCE • CA SEINE-DEFENSE • CC DE LA BOUCLE DE LA SEINE • PLANS STRATEGIQUES DE PATRIMOINE • OPH ROMAINVILLE • OPH AUBERVILLIERS • OPH CHARTRES • ...

Espacité facilite la ville

Espacité est une agence spécialisée dans les politiques territoriales de l'habitat et le renouvellement urbain. Engagée aux côtés des acteurs publics, elle les aide à définir leurs projets, les déployer et les pérenniser. Transformer la ville nécessite tout à la fois vision, dialogue, respect des contraintes et mobilisation de compétences. L'expertise reconnue d'Espacité, à chaque étape des projets, son équipe pluridisciplinaire, à l'écoute des territoires, sa souplesse d'intervention et son sens de la médiation, permettent de traiter et dépasser la complexité, de dynamiser et rassembler durablement acteurs et savoir-faire. Stratégie, management de projet, gestion des territoires, Espacité garantit aux élus et à leurs équipes une réponse globale et adaptée, une appropriation et une maîtrise de leurs projets, des résultats tangibles et valorisables.

contacts

Anne-Katrin LE DOEUFF

Directrice générale déléguée

tél 01 45 17 93 53

ak.ledoeuff@espacite.com

Delphine BAUDET-COLLINET

Directrice opérationnelle

tél 01 45 17 93 52

delphine.baudet-collinet@espacite.com

