



Fiche repères

La lutte contre la vacance résidentielle

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. L'Etat a initié un certain nombre d'actions autour de la démarche Zéro Logement Vacant en particulier, plateforme numérique permettant de faciliter le repérage des logements vacants et l'accompagnement de leurs propriétaires.

Actualité

La Loi de Finances pour 2026 met en place une taxe unique sur le logement vacant (fusion deux taxes précédemment distinctes entre les zones tendues ou non), applicable sur les impositions à partir de 2027.

Désormais, le produit de la taxe est affecté, quel que soit le territoire, à la commune ou EPCI (et non plus à l'Etat pour les zones détendues).

Dans les zones tendues, dont la liste des communes est définie par décret, la taxe est automatique pour les logements vacants de plus d'un an. Mais les communes peuvent choisir de majorer le taux (par délibération avant le 15 avril de l'année de taxation).

Dans les zones détendues, elle peut être instaurée par délibération de la commune ou de l'EPCI (doté d'un PLH) avant le 1^{er} octobre de son année d'application, pour les logements vacants de plus de 2 ans.

A noter que les communes ou EPCI qui avait mis en place la THLV auparavant (zones détendues), celle-ci sera caduque au 1^{er} janvier 2027.

Une tentative de définition complexe

Plusieurs définitions coexistent pour qualifier 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.

Ils nous ont fait confiance

- Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien, 2022-2023, Etude pré-opérationnelle sur la vacance résidentielle du territoire et la mise en place du permis de louer ;
- Ville de Saint Mandé, 2022-2023 Etude sur la mobilisation du parc privé vacant en faveur du conventionnement locatif ;
- Toulouse Métropole, 2022-2023 Etude sur la vacance des logements ;
- Ville de Roubaix, 2020-2021 Etude du dispositif « Maisons à 1€ » - mobilisation de logements vacants

Ce que nous proposons

Espacite 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 ;
- Elaboration d'un plan d'actions concret et facilement mobilisable pour répondre aux enjeux identifiés territorialement.
- Recherche de modèles économiques et de solutions opérationnelles pour faciliter la mobilisation de logements vacants

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 comme en milieu détendu ;
- Une équipe pluridisciplinaire en capacité de répondre aux attentes partenariales de ce type d'étude

Contact – 01 45 17 93 53

Emilie Belval-Lavillonnière – emilie.belval@espacite.com

Directrice générale déléguée

Géraldine Chalencon – geraldine.chalencon@espacite.com

Directrice opérationnelle