



©Agence d'urbanisme de Lyon

OBSERVATOIRE PARTENARIAL DE L'HABITAT

Les idées-clés du 12e atelier-débat

DÉCEMBRE 2025

Ouverture	3
Introduction	4
<i>Mise en perspective au travers du cas américain</i>	
<i>Pour une poignée de dollars, logements vacants et spéculation immobilière aux Etats-Unis</i>	
Éléments de cadrage	8
<i>Présentation de l'étude sur la vacance structurelle réalisée par l'Agence d'urbanisme</i>	
Table ronde	10
<i>Etre habité par les solidarités, ensemble mieux se mobiliser contre la vacance</i>	
Conclusion et clôture de l'atelier	24

LA LUTTE CONTRE LA VACANCE STRUCTURELLE

Quels déterminants ? Quels moyens pour remobiliser les logements ?





Ouverture



Le 12^{ème} atelier-débat de l'Observatoire partenarial de l'habitat, organisé par l'Agence d'urbanisme, a porté sur la vacance structurelle des logements, un enjeu majeur dans un contexte de forte tension sur le marché résidentiel. Il a rassemblé une centaine de participants, représentants de collectivités locales, des services de la Métropole de Lyon, des services de l'État, des associations et des professionnels de l'habitat.



Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon délégué à l'habitat, au logement social et à la politique de la ville

Renaud Payre préside ce douzième atelier-débat en tant que co-président de l'Observatoire partenarial de l'habitat, animé par l'Agence d'urbanisme.

Cette rencontre s'inscrit dans la continuité des chantiers ouverts sur les grands enjeux de l'habitat, après les échanges menés en 2024 sur l'éco rénovation des copropriétés.

En préambule, Renaud Payre évoque le rôle de l'Agence d'urbanisme comme outil d'action et d'expertise au service des élus et des acteurs du territoire. Par son expertise et sa capacité à fédérer les acteurs, elle contribue à éclairer les décisions et à favoriser le dialogue entre ses partenaires (collectivités, professionnels, associations). Il affirme également la nécessité d'un raisonnement à l'échelle du carré métropolitain, seule pertinente pour penser conjointement les questions de foncier, d'habitat, d'économie ou encore d'alimentation.

Au sein de la Métropole, la vacance est un enjeu technique, social et politique. En effet, dans un contexte de forte tension sur le logement, marqué par l'insuffisance de l'offre accessible et la difficulté pour certaines familles à se loger, la persistance de biens durablement vacants apparaît comme un défi majeur pour les politiques locales de l'habitat. Cependant, l'action contre la vacance, bien que prioritaire, n'est pas la seule solution car elle ne concerne qu'un nombre restreint de logements. Cependant, ils offrent des perspectives à des personnes en recherche de logement et à des propriétaires confrontés à des situations complexes.

L'ambition de cet atelier débat est triple. D'abord, évoquer **la connaissance du phénomène** par sa mesure et le repérage des situations. Ensuite, **l'identification des causes de la vacance** et celles sur lesquelles une action est possible. Enfin, **les leviers d'action** incitatifs et/ou coercitifs, pour favoriser la remise sur le marché d'une partie de ces logements sont abordés.

Une variété de solutions existe. Elles doivent être examinées, y compris des expériences étrangères qui permettent d'enrichir les réflexions. Un panel de mesures incitatives est déjà mobilisé tel que les aides aux travaux de rénovation, les dispositifs d'intermédiation locative ou encore des solutions innovantes comme la coopérative Logement d'abord récemment lancée par la Métropole. Ces mesures sont encore à renforcer. Ensuite, il y a des mesures coercitives via les outils fiscaux et pouvant aller jusqu'à la réquisition, avec toute la prudence que requière son usage.

En clôture, Renaud Payre rappelle l'importance des espaces de débat tel que cet atelier, afin de faire émerger collectivement des solutions. Il souhaite les voir s'inscrire dans la durée car ce nouvel atelier marque une étape supplémentaire vers une compréhension partagée et une action collective face aux défis de l'habitat.

Enfin, il remercie l'ensemble des participantes et participants à cette matinée d'échanges.



Introduction

Mise en perspective au travers du cas américain

Pour une poignée de dollars.

Logements vacants et spéculation immobilière aux Etats-Unis



Florence Nussbaum

Maîtresse de conférences en géographie – Université Jean Moulin, Lyon 3
Membre du laboratoire Environnement Vie et Société (EVS)

Florence Nussbaum présente ses travaux d'analyse de la vacance de longue durée au sein de certains quartiers de grandes métropoles américaines comme Chicago et Houston. Certes, le contexte américain est très différent du nôtre, cependant, apporter ce regard décalé en introduction de l'atelier permet de **donner à penser différemment le sujet et de s'inspirer de certaines actions**. Cela a par exemple été le cas des *community land trust* américains qui ont inspiré les organismes de fonciers solidaires en France, créés par la loi ALUR en 2014.

Les analyses de Florence Nussbaum articulent les dimensions économiques, juridiques et sociales. Elles permettent de démontrer que **cette vacance n'est pas synonyme d'inaction mais résulte de processus complexes** et pose la question des réponses publiques et communautaires à ces dynamiques.

Le cas des métropoles américaines attractives et le paradoxe économique

La présentation débute avec l'exemple d'une maison dans la banlieue sud de Chicago (cf. Photo ci-contre). Devenue vacante dès 2007, elle fait l'objet de multiples transferts de propriété et d'une saisie entre 2006 et 2013.

Cet exemple montre que, derrière le vide que suggère cette vacance apparente, se cachent des transactions et des stratégies immobilières. Florence Nussbaum met en lumière un **paradoxe économique**. Dans ces quartiers, les maisons vacantes sont très nombreuses alors

que des pancartes et annonces pour acheter ruines et terrains vagues, sont placardées en nombre. Il y a donc un marché spécifique qui cible ce type de bien.

Autre élément paradoxal, cette vacance ne résulte pas d'une situation classique de déséquilibre entre l'offre et la demande en logement, mais se développe dans des contextes urbains de métropoles attractives et en croissance (New York, Chicago, Houston, etc.). Pour expliquer ce phénomène, Florence Nussbaum propose une analyse de ces contextes.

La notion de « délaissement » pour identifier les propriétés problématiques

Face à l'absence de données sur la durée des situations dans la statistique américaine, pour saisir le phénomène de la vacance structurelle, Florence Nussbaum s'est intéressée à ce qu'elle appelle le « **délaissement** ». Cette notion combine les bâtiments vacants classés *other vacants* (qui ne relèvent pas d'une vacance saisonnière comme une résidence secondaire ou un bien en vente), la dégradation matérielle (bâtiments dangereux, démolitions) et le délaissement juridique (taxes impayées depuis plus de 2 ans, dettes, saisies). Les propriétés longtemps vacantes présentent souvent des signes de dégradation matérielle ou de délaissement juridique, ce qui permet de qualifier un abandon fonctionnel. Soit le propriétaire a disparu, soit il est toujours là mais n'assume pas les devoirs liés à son statut.





Embassy Lane, Ford Heights, décembre 2015

©Florence Nussbaum

La complexité juridique, des « propriétés zombies » et un déficit de capital procédural

Au-delà de l'équilibre entre l'offre et la demande, la vacance s'explique aussi par la complexité du cadre juridique qui régit la propriété. Dans le contexte américain, la crise liée aux *subprimes* a engendré de très nombreuses procédures de saisies immobilières qui placent les propriétés dans un « flou juridique ». Le propriétaire officiel a quitté le logement après avoir été notifié de sa saisie, la banque n'en est pas encore propriétaire et la maison reste vacante pendant des années.

A partir de 2011, certaines banques cessent de mener à bien les procédures de saisie pour ne pas récupérer des biens très dégradés, produisant ainsi des « propriétés zombies » en grand nombre. Pour éviter ces situations, la Ville de Chicago a pris une ordonnance pour engager la responsabilité du créancier. Les banques étaient les seules propriétaires identifiables, elles étaient considérées comme le responsable légal de la propriété au même titre que le propriétaire. Leur responsabilité était engagée en cas d'incendie ou de squat.

Cette vacance se concentre dans des quartiers paupérisés de minorités, notamment les anciens ghettos noirs et certains quartiers hispaniques, où de nombreux ménages propriétaires maîtrisent mal leurs droits et devoirs en tant que propriétaire. En sociologie, cela est appelé le « déficit de capital procédural » (méconnaissance des règles de succession, d'exemptions fiscales pour les ménages

seniors, etc.). Ainsi, il ne s'agit pas seulement d'un abandon volontaire ou relevant d'une rationalité économique mais aussi de ruptures des chaînes de succession par méconnaissance du droit et de toutes les règles qu'implique le fait d'être propriétaire.

Un marché de l'immobilier dévalorisé qui attire des stratégies prédatrices

Du fait de cette complexité juridique, ces logements vacants sont souvent présentés comme hors marché. En réalité, ils alimentent un marché spécifique, celui de l'immobilier dévalorisé. Ce marché est très attractif car les prix d'acquisition sont très bas et représentent parfois le seul montant des taxes impayées. Ils attirent à la fois des ménages modestes en quête de « bonnes affaires » sans en connaître les risques et des investisseurs aguerris qui minimisent au maximum les dépenses (non-paiement de la taxe foncière, absence d'entretien) et peuvent recourir à des stratégies d'exploitation rentière, comme les pratiques de marchands de sommeil ou des contrats de location-accession frauduleux où tout retard de paiement entraîne la perte du bien et des sommes versées.

Ces stratégies sont la partie immergée de « l'iceberg de la vacance ». Derrière l'impression d'inertie, un ensemble de stratégies d'investissements prédatrices cible ces logements. Cela contribue au délaissement des quartiers puisqu'aucun investissement n'est réalisé dans la rénovation ou l'entretien des logements.





Une solidarité communautaire face à des réponses publiques limitées

Face à ces dynamiques, les réponses des pouvoirs publics locaux sont limitées dans leur portée et dans leurs possibilités. Ils disposent de moyens financiers très contraints, ce qui les conduit à concentrer les ressources sur les secteurs jugés les plus « récupérables », selon une logique de rentabilité de l'action qui laisse de côté les quartiers les plus délaissés.

Parallèlement, **des formes d'adaptation informelle et de solidarité communautaire** se développent. Ces communautés mobilisent de l'épargne collective (sous forme de tontines) pour acheter et rénover elles-mêmes des logements vacants, en dehors des dispositifs d'aide existants.

Quels enseignements tirer de cet exemple américain ?

En conclusion, Florence Nussbaum souligne que la vacance ne renvoie pas seulement au déséquilibre entre l'offre et la demande en logement mais incite à sortir du paradigme de l'*homo economicus*¹ pour **comprendre les choix de propriétaires pris dans des contraintes juridiques, sociales et économiques cumulatives**.

De plus, le cadre juridique américain de la propriété est complexe et mal maîtrisé par ces propriétaires (cf. notion de « déficit de capital procédurale » mentionnée page précédente).

Cela implique de trouver des outils réglementaires et des dispositifs d'aide adaptés aux besoins et aux pratiques de ces usagers pour dépasser les freins notamment procéduraux, qui empêchent les propriétaires « fragiles » d'agir sur leur patrimoine.

Enfin, l'impératif de rentabilité de l'action publique ne permet pas de répondre aux cas les plus problématiques qui sont ceux nécessitant l'accompagnement le plus coûteux et chronophage pour les acteurs. Cela pose un enjeu de pérennité des financements pour permettre d'assurer une forme de continuité de l'action.

Cela implique de **redonner de la valeur d'usage à ces logements** car se concentrer sur la valeur d'échange empêche de les réinvestir pleinement et durablement.

Définition

¹ Terme utilisé pour désigner l'homme qui agit selon les préceptes de l'utilitarisme économique, c'est-à-dire adoptant un comportement guidé par le calcul en vue de maximiser son utilité (pour les consommateurs) ou son profit (pour les entreprises). Source : www.alternatives-economiques.fr





Éléments de cadrage

Présentation des points clés de l'étude sur la vacance structurelle réalisée par l'Agence d'urbanisme



Anne Francioso

Chargée d'études habitat

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine Lyonnaise - UrbalYon

D'une expertise de base de données à une analyse qualitative

Anne Francioso présente une étude qui fait suite à une demande d'expertise de la base de données Lovac, millésime 2022, confiée par la Métropole de Lyon à l'Agence d'urbanisme. Cette étude s'inscrit dans les axes de travail de la proposition 15 du Livre Blanc de l'habitat « lutter contre la vacance des logements » du parc privé.

L'objectif de cette étude est triple. Dans un premier temps, réaliser un portrait statistique et cartographique du parc durablement vacant (+ 2 ans) puis, évaluer la fiabilité des informations en les croisant avec la réalité du terrain. Enfin, identifier les facteurs explicatifs de ces situations.

Pour répondre à cette demande, l'Agence a procédé en deux approches complémentaires. Une première phase d'analyse quantitative de la vacance de plus de deux ans selon les données Lovac 2022. Puis, une seconde pour approfondir l'analyse avec un travail de terrain réalisé sur 10 adresses identifiées.

Approche statistique, 6 400 logements privés durablement vacants à l'échelle du Sepal en 2022

La première phase de l'étude a été réalisée à l'échelle du SCoT Sepal (Métropole de Lyon, CCEL, CCPO). 6 400 logements seraient durablement vacants à cette échelle en 2022 selon Lovac, dont 96% sont implantés sur le territoire métropolitain. Au sein de la métropole, 56% sont concentrés dans les villes de Lyon (46%) et Villeurbanne (10%).

En poussant l'analyse à l'échelle parcellaire, nous constatons que 79% des parcelles concernées par de la vacance structurelle

ne comportent qu'un seul logement vacant. Seules 23 parcelles concentrent plus de 10 logements durablement vacants et toutes sont sur le territoire de la métropole dont 13 à Lyon. Cette forte concentration explique pourquoi la seconde phase de l'étude ne porte que sur les communes de Lyon et Villeurbanne.

Un parc durablement vacant majoritairement constitué d'appartements anciens de petites typologies

Au sein de la métropole, 87 % des logements durablement vacants sont des appartements. Cependant, cette forme d'habitat représente 81 % du parc total de logements de la métropole, ce qui indique une sur-représentation de cette typologie dans le parc vacant.

Les petits logements (studio, T1 et T2) sont davantage représentés. Ils constituent 58% des logements vacants de la métropole alors que ces typologies ne représentent que 36% du parc privé métropolitain.

Cette vacance peut être mise en lien avec l'ancienneté des constructions. En effet, 45% du parc durablement vacant de la métropole a été construit avant 1919. A Lyon, ces logements anciens représentent 61% du parc durablement vacant et 28% à Villeurbanne. L'ancienneté pose la question de l'état des logements et de leur habitabilité qui sont des facteurs pouvant expliquer leur vacance.

Des biens vacants détenus par des personnes physiques, âgées et parfois éloignées géographiquement

Nous constatons que 58 % des logements durablement vacants de la métropole appartiennent à une personne physique. 28 % sont des propriétaires âgés de plus de 75 ans pour une moyenne d'âge de 64 ans de ces propriétaires à l'échelle de la métropole.



L'analyse des adresses de ces propriétaires de biens vacants implantés sur la métropole montre que 47 % habitent dans le Rhône et 27 % dans la même commune que leur logement vacant.

Dans certains secteurs, la part de propriétaires domiciliés en dehors de la région, voire à l'étranger est plus importante. Elle est de 22% à Lyon. Cela peut entraîner une plus grande difficulté à toucher ces propriétaires.

Approche terrain, causes de la vacance et actions menées par les collectivités

Le contexte actuel de crise du marché immobilier, qui conjugue pénurie de l'offre et flambée des prix, fait de la lutte contre l'habitat indigne et la vacance des enjeux territoriaux forts. Ainsi, la seconde phase de l'étude s'est attachée à comprendre les mécanismes qui maintiennent les logements en situation de vacance ainsi qu'aux outils et actions mis en œuvre dans le territoire pour y remédier.

Actions et outils mobilisés par la Métropole et les communes

L'étude revient sur la mise en place du pilotage métropolitain des actions de lutte contre la vacance et l'habitat indigne et son organisation au travers notamment de l'équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA). L'ensemble du territoire métropolitain est couvert par des dispositifs opérationnels : PIG¹ métropolitain et territoriaux, OPAH². Différents outils coercitifs sont également mobilisés comme des Déclarations d'Utilité Publique.

L'étude aborde les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, certes mobilisés sur des logements occupés, mais dont l'engagement de procédures peut conduire à la vacance des immeubles dans les cas les plus sévères. Enfin, le panel des aides, des campagnes de commu-

nication et des dispositifs d'accompagnement aux propriétaires permettant des démarches de remises en location sont présentés.

Mise en perspective des actions et outils par des entretiens et visites de site

Afin de comprendre les principaux obstacles persistants à la résorption de la vacance dans le territoire métropolitain, l'Agence a réalisé une dizaine d'entretiens auprès de professionnels gestionnaires de dispositifs d'intervention et de propriétaires de biens vacants. Une boîte à outil a ainsi été rédigée, reprenant le panel des outils à dispositions des pouvoirs publics.

Ces entretiens ont été complétés par des visites de sites réalisées sur 10 adresses repérées en première phase. 9 ont été approfondies puisque lors du repérage, l'une d'elles était un EHPAD. Cela illustre le décalage entre les données Lovac et la réalité.

La partie conclusive de l'étude synthétise les déterminants de la vacance structurelle soulevés par l'étude en quatre axes. Le premier porte sur la situation du propriétaire, le second sur la localisation géographique du logement ou de l'immeuble, le troisième sur les caractéristiques des logements ou de l'immeuble et le dernier, sur leur niveau d'entretien.

Enfin, un schéma de synthèse reprend les procédures / outils mobilisables selon la durée de la situation et la volonté d'implication du propriétaire. Il part des initiatives privées relevant d'actions incitatives, puis aborde les procédures coercitives d'initiatives publiques et enfin les outils et procédures les plus « durs » permettant à la collectivité de se substituer au propriétaire du bien vacant voir, de s'en porter acquéreur.

Étude consultable sur le site Internet de l'Agence www.urbalyon.org ou via les QR codes ci-dessous :

Phase 1 - Approche quantitative, caractéristiques des logements et profil des propriétaires



Phase 2 - Approche terrain, actions et outils pour remobiliser le parc



¹ PIG : Programme d'intérêt général

² OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat



Table ronde

*« Être habité par les solidarités :
ensemble mieux se mobiliser
contre la vacance »*

Les temps du débat :

Temps 1 – **IDENTIFIER le parc vacant, les données mobilisables et leurs limites**

Temps 2 – **COMPRENDRE, « Habiter » et inciter au « Ré-habiter »**

Temps 3 – **AGIR ... en tant que propriétaire solidaire ou collectivité**

Animée par :



Angèle Baleyrier

Ingénierie du débat et animation du partenariat

Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise





Nous remercions les participants :

Temps 1



Thomas Gilbert

Chargé d'études fiscaliste
Ville de Lyon



Fanny Herda

Chargée de mission Lutte contre l'habitat indigne (LHI)
Métropole de Lyon

Temps 2



Pierre Bazaille

Notaire honoraire
Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour
d'Appel de Lyon (Ain, Loire, Rhône)



Delphine Agier

Directrice
Soliha Rhône et Grand Lyon

Temps 3



Audrey Taravele

Cheffe de service Mobilisation du parc privé
Habitat et Humanisme Rhône



Martine Chanal

Responsable Mission Hospitalité
Métropole de Lyon

IDENTIFIER le parc vacant, les données mobilisables et leurs limites

Sujet de nombreux débats, la quantification de la vacance est la base de toute politique d'intervention visant à lutter contre. Cependant, une vigilance est à porter sur les chiffres et la réalité des situations.

Pour cette première séquence de la table ronde, Thomas Gilbert, fiscaliste à la Ville de Lyon et Fanny Herda, chargée de mission lutte contre l'habitat indigne à la Métropole de Lyon reviennent sur la constitution des bases de données ainsi que les outils d'action qui en découlent.



Thomas Gilbert

Chargé d'études fiscaliste
Ville de Lyon

L'importance de la définition et des sources de données

Thomas Gilbert, débute son intervention en insistant sur la complexité de la notion de « logement vacant ». La mesure de la vacance dépend de la source des données et de la définition adoptée. Celles-ci influent sur la collecte, la fréquence et la fiabilité des chiffres. Point de départ indispensable de l'action, les données doivent être traitées, vérifiées et contextualisées pour être opérationnelles.

Ainsi, il rappelle la définition de la vacance utilisée par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : un logement vacant est un logement non meublé, habitable et inoccupé depuis plus d'un an au 1^{er} janvier de l'année considérée. Ainsi, la DGFIP pose une définition fiscale par le prisme de la taxe sur les logements vacants (TLV), applicable dans les zones tendues comme Lyon, ou de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) hors zones tendues¹. Les logements ne correspondant pas à cette définition ne sont pas considé-

rés comme vacants ce qui exclut notamment les logements trop dégradés pour être habités.

De la définition fiscale à la production des données

A partir de cette définition, la DGFIP produit le fichier 1767BISCOM, qui lui-même alimente le fichier LOVAC que Fanny Herda aborde dans son intervention à suivre.

Ce fichier contient des informations foncières classiques (nom du propriétaire, nature du bien, localisation, etc.) et trois champs clés permettant de savoir si le logement est vacant ou non : nombre d'années de vacance, potentiel d'éligibilité à la TLV et nombre de logements effectivement taxés à l'année N-1.

Pour démontrer la vigilance à porter sur les chiffres de la vacance et les débats qu'ils suscitent, Thomas Gilbert prends l'exemple du millésime 2025 du fichier 1767BISCOM concernant la Ville de Lyon. La base de données brute fait état d'un potentiel de 78 000 logements. Après affinage suivant les différents champs, seuls 6 300 le seraient

« La donnée est indispensable mais n'est qu'un point de départ puisqu'elle nécessite des moyens humains et techniques pour être retraitée et être utilisée ensuite. »

Thomas Gilbert

Information

¹ La Loi de Finances 2026 introduit une réforme structurelle de la fiscalité appliquée aux logements vacants. L'article 27 ter prévoit la création d'une taxe unique, la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH), destinée à remplacer les dispositifs actuels (TLV et THLV) à compter du 1^{er} janvier 2027.



réellement. Cet exemple montre à quel point le nombre de logements vacants se réduit fortement à mesure que les critères sont affinés. Thomas Gilbert insiste sur les précautions à avoir vis-à-vis des traitements réalisés, ou non, sur les chiffres communiqués au grand public.

Limites et pistes d'amélioration proposées

Les limites structurelles de la donnée depuis la suppression de la taxe d'habitation

Le second point évoqué est la manière dont la donnée du fichier 1767BISCOM est collectée. Depuis la suppression progressive de la taxe d'habitation (2017-2023), la DGFIP a perdu une source importante d'information sur les résidences principales. Pour compenser, elle a mis en place l'outil "Gérer mes biens immobiliers" (GMBI), invitant les propriétaires à déclarer la situation de leurs biens.

Cependant, cet outil pose d'importantes difficultés car les déclarations des propriétaires sont hétérogènes et incomplètes. Cela donne lieu à des variations incohérentes dans les fichiers et conduit la DGFIP à « voir flou » sur la vacance.

Connaître les raisons pour rendre plus efficaces les campagnes de lutte contre la vacance

Du fait de la définition et de la construction de la collecte des données, l'information sur le logement vacant se fait selon des critères administratifs et fiscaux et non selon la raison sociale de la vacance. Cette approche ne permet pas de connaître les raisons de la vacance (succession, spéculation, dégradation, désintérêt, etc.). Thomas Gilbert appelle donc à une amélioration de la qualité de la collecte des données via GMBI ou d'autres dispositifs.

Connaître les raisons de la vacance, permettrait de mener des campagnes plus ciblées auprès de propriétaires sensibles à une aide.

De plus, mobiliser des données complémentaires comme les autorisations d'urbanisme (permis de construire et de démolir) permettrait de fiabiliser la connaissance en expliquant une partie des situations de vacance de longue durée.

« Par la définition et la construction de sa collecte de données, l'information sur le logement vacant est faite par des critères administratifs et fiscaux et non sur la raison sociale de la vacance. »

Thomas Gilbert



Fanny Herda

Chargée de mission Lutte contre l'habitat indigne (LHI)
Métropole de Lyon

Des données imparfaites mais incontournables

Fanny Herda confirme que la base LOVAC, qu'elle utilise via la plateforme Zéro Logement Vacant, est imparfaite mais est la seule disponible. Cette plateforme déployée par l'État, permet de faire des filtres, par exemple, pour réaliser un ciblage afin d'effectuer des campagnes de publipostages auprès des propriétaires de biens identifiés vacants ou encore, pour repérer des immeubles vacants présentant un intérêt spécifique.

Pour illustrer la variation des chiffres sur la vacance et les questionnements que cela suscite, elle reprend les chiffres des millésimes Lovac passés. Jusqu'en 2022, la vacance de plus de deux ans à l'échelle de la métropole de Lyon variait entre 6 000 et 6 500 logements. En 2024, avec la suppression de la taxe d'habitation et la mise en place de GMBI, ce chiffre est passé à 9 500 puis à 13 100 en 2025. Cette augmentation est donc à relativiser fortement du fait de la vigilance statistique évoquée précédemment.

Une incertitude statistique qui oblige à réaliser un travail de « dentelle » pour chercher les vrais potentiels de sortie de vacance

Fanny Herda explique que la faiblesse des données et l'incertitude de la situation réelle de la vacance, obligent les collectivités et leurs partenaires à réaliser un travail de « dentelle » qui passe par un repérage terrain. Ce travail est plus complexe dans des villes très denses comme Lyon, que dans des communes de plus petite taille car la vacance y est plus « éclatée » au sein de multiples immeubles et copropriétés.

Ainsi, la Métropole a d'abord réalisé des publipostages massifs auprès de propriétaires de biens identifiés comme vacants depuis plus de 2 ans selon Lovac 2022. Les résultats n'ont pas été probants. L'action s'est alors recentrée sur un travail partenarial avec les communes, les opérateurs spécialisés et les acteurs de proximité, pour identifier les propriétaires sensibles à une sortie de vacance, ceux auprès desquels une action est possible.

Un consensus à agir de manière collective

Fanny Herda poursuit son propos en expliquant que dans le contexte actuel de pénurie de logements, la vacance suscite un large consensus pour agir. C'est une préoccupation partagée par les institutions publiques, les collectivités et de nombreux partenaires.

Bien que tous ne soient pas en accord sur la manière d'agir, il y a « un consensus à se réunir pour agir ». Plusieurs démarches vont en ce sens comme l'élaboration du Livre Blanc de l'Habitat en 2022, la réponse à l'appel à projet de l'État sur le « plan national de lutte contre les logements vacants » en lien avec les Villes de Lyon et Villeurbanne. Plus récemment s'est constitué le groupe de travail *La fabrique du logement*, à l'initiative de partenaires. Ces initiatives, prises par d'autres acteurs que la collectivité, illustrent ce consensus à se mobiliser contre la vacance, pour dépasser les obstacles que représentent la complexité du repérage terrain et les données de qualité moyenne.

« Il y a un vrai consensus à se réunir pour agir [...] une vraie préoccupation partagée entre les institutions publiques, les collectivités et de nombreux autres partenaires. »

Fanny Herda



« On se fait connaître, on structure un partenariat et on espère que les graines que l'on plante aujourd'hui amèneront demain des solutions aux propriétaires. »

Fanny Herda

Identifier les bons relais auprès des propriétaires pour porter l'action

Fanny Herda explique que, dans un premier temps, il s'agit de faire connaître les actions existantes, les rendre visibles et surtout lisibles auprès des propriétaires en trouvant les bons relais. En effet, il peut s'avérer parfois difficile pour une collectivité de se faire entendre lorsqu'elle est directement en contact avec les propriétaires. Elle doit donc s'appuyer sur des relais de confiance, des structures privées et associatives. C'est ce qui est réfléchi dans le groupe de travail « La fabrique du logement ». Les participants, associations, entreprises, sont autant de relais des actions déjà conduites qui pourront ensuite être communiquées aux tiers de confiance des propriétaires.

Structurer une offre claire et crédible pour les propriétaires

L'objectif est de construire une proposition "cousue main" selon les situations : appui à la rénovation, aide à la vente, accompagnement personnalisé.

Il ne s'agit pas de chiffrer des "objectifs de sortie de vacance" mais de se faire connaître, de planter les graines d'un écosystème collaboratif, susceptible de porter ses fruits à moyen terme.

COMPRENDRE, « Habiter » et inciter au « Ré-habiter »

Pour cette seconde séquence de la table ronde, Pierre Bazaille, Notaire honoraire représentant la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon et, Delphine Agier, Directrice de Soliha Rhône et Grand Lyon, partagent leur connaissance des multiples situations qui peuvent conduire à la vacance de longue durée.

Leur pratique professionnelle, en lien direct avec les familles et les propriétaires, permet de comprendre les processus qui peuvent conduire ou entretenir la vacance ainsi que la complexité et l'irrationalité de certaines situations.



Pierre Bazaille

Notaire honoraire

Chambre Interdépartementale des Notaires de la Cour d'Appel de Lyon (Ain, Loire, Rhône)

Des chiffres qui interrogent

Pierre Bazaille partage son scepticisme sur le nombre de logements vacants annoncés lors de la présentation de l'analyse de la base Lovac par l'Agence d'urbanisme. Il rappelle que 6 400 logements, cela correspond environ à la production annuelle de logements sur la métropole en dehors des périodes de crise. De plus, cette analyse indique que 58% des logements vacants du Sepal appartiennent à des personnes physiques, ce qui implique que les 42% restant appartiendraient à des personnes morales. Or, à l'échelle nationale, seuls 14% des logements sont détenus par des personnes morales. Ce pourcentage à l'échelle Sepal pose donc question.

Dans la situation actuelle du marché immobilier, laisser un bien vacant n'est pas acceptable et bien que la lutte contre la vacance ou encore le développement du bail réel solidaire (BRS) ne soient pas les principaux leviers pour améliorer le marché immobilier, ils y contribuent.

Un recensement via GMBI peu fiable et complexe pour des propriétaires âgés

Pierre Bazaille poursuit son intervention en évoquant l'outil « Gérer mes biens immobilier » déployé par l'administration fiscale depuis la suppression de la taxe d'habitation. Il cite plusieurs retours négatifs de régisseurs immo-

biliers après deux ans d'utilisation de cet outil. Chaque année, ils déclarent les logements dont ils assurent la gestion mais subissent les reproches de propriétaires mécontents de voir leurs biens déclarés vacants à tort à cause de dysfonctionnements de l'outil.

Des difficultés spécifiques sont également éprouvées par des propriétaires âgés qui gèrent en directe leur bien. Pour être prise en compte, la déclaration nécessite des informations sur le locataire parfois méconnues (date de naissance). En l'absence de réponse, la déclaration n'est pas prise en compte et le logement est considéré comme vacant. Ces retours d'expériences expliquent, en partie, le décalage entre les chiffres et la réalité du terrain.

La mésentente en cas d'indivision et le vieillissement, deux déterminants à la vacance structurelle

Son retour d'expérience permet à Maître Bazaille d'identifier deux principaux facteurs aux situations de vacance de longue durée : la mésentente des héritiers lors de successions en indivision et le vieillissement des propriétaires.

Quand il y a une mésentente entre les héritiers d'une succession, certains veulent garder

« Il y a une réalité derrière les chiffres tels qu'ils sont. Ils ne traduisent pas forcément la réalité sociologique ou humaine. »

Pierre Bazaille



« Ce qui prédomine c'est l'irrationnel. Derrière l'irrationnel il y a un côté affectif, un côté humain, une volonté d'accompagnement de la personne âgée. »

Pierre Bazaille

en indivision le logement pour le louer, car c'est un bien de famille, d'autres veulent le vendre, d'autres encore veulent se le voir attribuer. Pour la location, il faut l'accord des 2/3 des héritiers ; dans les autres solutions, il faut l'unanimité. Il en résulte une vacance qui peut durer longtemps laissant le logement vacant.

En ce qui concerne le vieillissement, selon lui, la réforme législative du droit des successions au début des années 2000 a contribué à accroître la vacance. En effet, avec cette réforme, en cas de décès sans testament ou donation entre époux, le conjoint restant bénéficie de l'usufruit, c'est à dire, de la jouissance de son logement jusqu'à son décès. Auparavant, sans l'usufruit, au nom des règles de l'indivision, les enfants pouvaient obliger la veuve ou le veuf à vendre son logement.

Le conjoint restant finit par quitter son logement pour s'installer chez l'un de ses enfants ou entrer dans un établissement spécialisé. Le logement est conservé car plein des souvenirs de la personne et pour lui permettre d'y retourner occasionnellement retrouver ses meubles et ses habitudes. Le logement n'est ni vendu, ni louer et peut rester ainsi plusieurs années. Ce lien affectif fort peut expliquer l'irrationalité économique de le laisser vacant.

Le vieillissement et la protection juridique

Pour illustrer, Pierre Bazaille cite un extrait des débats qui ont entourés la création de la Loi sur le mandat de protection future¹ : « la retenue du juge pour ne pas autoriser la vente d'un logement trouve sa justification dans le souci de protéger un lieu de vie fondamental de la personne. Le logement, en tant que lieu de vie et repère, revêt une importance capitale. Changer de domicile, vendre son logement, peut gravement perturber les repères de la personne âgée, ce qui pose un risque sur son bien-être » [...] « Le logement n'est pas qu'un bien économique. Il contient les objets personnels, les souvenirs, les meubles ».

Rappel : le mandat de protection future est un contrat par lequel une personne choisie à l'avance la personne qui s'occupera de ses affaires personnelles et de ses biens le jour où elle n'aura plus la capacité de le faire elle-même, en raison d'une altération de ses facultés physiques ou mentales. Sans mandat de protection future, le juge des tutelles doit être saisi pour toute vente et les procédures sont souvent longues.

Information

¹ Concrètement, le mandat permet de choisir à l'avance la personne qui s'occupera de ses affaires personnelles (gestion des déplacements, des loisirs, des vacances, de l'accompagnement spirituel, etc.) et/ou de ses biens. Le mandat de protection future permet donc à une personne d'organiser sa protection personnelle, de choisir la personne qui en sera chargée et d'éviter le recours à une mesure judiciaire de curatelle ou de tutelle, plus contraignante.



Delphine Agier

Directrice

Soliha Rhône et Grand Lyon

Delphine Agier apporte son témoignage sur les raisons évoquées par les propriétaires pour expliquer la vacance de leur bien ainsi que les difficultés à les mobiliser pour le rénover et le remettre en location. Ces propriétaires sont abordés par Soliha via son agence immobilière sociale (AIS) ou via l'accompagnement aux propriétaires bailleurs qu'elle propose, en partenariat avec Habitat et Humanisme Rhône. Précisons que les biens sont ensuite remis sur le marché avec des loyers abordables et s'adressent à des publics sous plafonds de ressources.

De multiples situations qui bloquent le bien dans une position « d'entre deux »

La complexité des situations familiales et les désaccords sur le devenir du logement

Pour compléter l'intervention de Pierre Bazaille, Delphine Agier témoigne des désaccords qu'elle peut constater, au sein d'une même famille, sur le devenir d'un bien vacant : le rénover, le vendre ou le conserver pour un usage futur. Cette période de floue retarde toute prise de décision et entraîne une vacance prolongée. Elle cite l'exemple d'un propriétaire âgé qui était partant pour effectuer une rénovation et remettre en location son logement mais, ses enfants s'y sont opposés en raison de l'investissement financier que cela représentait.

De même, elle évoque des situations de personnes âgées qui entrent en EHPAD. Leurs proches hésitent à vendre le logement tant qu'elles sont en vie. Celui-ci reste inutilisé, dans une situation « d'entre deux » qui peut durer longtemps.

Les causes extérieures au logement qui peuvent retarder sa remobilisation

Certains propriétaires préfèrent attendre une amélioration du contexte urbain local comme la fin de travaux de voirie ou la mise en service d'une nouvelle ligne de tramway. Ils estiment qu'une fois les travaux finis, le bien sera revalorisé et plus facile à louer ou à vendre.

D'autres sont bloqués par des facteurs extérieurs à leur logement, comme une copropriété qui tarde, ou renonce, à engager des travaux collectifs nécessaires à la performance énergétique du bâtiment et du logement. En effet, des travaux individuels, à l'échelle du logement, ne permettent pas toujours de gagner suffisamment en performance énergétique, ce qui peut contraindre sa mise en location.

La vacance prolongée dégrade le logement et conduit à devoir réaliser des travaux de rénovation conséquents

Une vacance prolongée provoque la dégradation naturelle du bien. Il se détériore en l'absence d'aération et d'usage des équipements comme la plomberie par exemple, faute d'une utilisation régulière.

Lorsqu'un propriétaire souhaite rénover son logement, Soliha réalise un diagnostic technique pour évaluer le programme des travaux à réaliser. A la suite d'une vacance de longue durée ou pour un logement de mauvaise qualité énergétique (passoire thermique), les coûts de rénovation sont très élevés, souvent dissuasifs pour le propriétaire malgré l'existence de subventions.

Au manque de trésorerie pour engager ces programmes de travaux conséquents, le versement tardif des aides constitue un frein supplémentaire au projet et donc, à la sortie de vacance.

« Nous sommes extrêmement volontaires et tenaces. Nous avons plein d'arguments dont le premier est : si vous ne faites rien, la situation sera pire demain. Cela va forcément avoir un coût financier. Face aux arguments des propriétaires nous menons un travail de longue haleine. Peut être qu'ils finiront par bouger, mais pas tout de suite. »

Delphine Agier





Anticiper la vacance à venir, le levier de la loi Climat et Résilience

Certains propriétaires de logement avec une étiquette énergétique médiocre préfèrent différer les travaux dans l'espoir d'évolutions législatives comme le changement du calcul du DPE en 2026 concernant l'énergie électrique. D'autres espèrent que des décisions politiques nationales vont assouplir certaines obligations d'ici quelques années.

Delphine Agier explique que la loi Climat et Résilience est un vrai levier pour mobiliser certains propriétaires bailleurs à effectuer des travaux face à l'interdiction progressive de mise en location. Cela a permis d'éviter des situations de vacance à venir. Cette vigilance sur les risques de vacance est un fort enjeu soulevé par Soliha et sur lequel l'association travaille.

« Lutter contre les logements vacants, ce n'est pas seulement lutter contre les logements vacants de l'instant présent, mais c'est aussi agir auprès de l'ensemble du parc locatif qui pourrait devenir vacant. »

Delphine Agier

Un travail de longue haleine auprès des propriétaires qui concerne l'ensemble du parc locatif

Face à ces multiples freins, Soliha mène un travail patient de conviction et d'accompagnement, rappelant aux propriétaires que l'inaction finit toujours par coûter plus cher.

Delphine Agier plaide pour une action préventive, visant non seulement les logements déjà vacants, mais aussi l'ensemble du parc locatif privé. L'enjeu est de sensibiliser les propriétaires avant que la vacance ne s'installe, afin d'éviter qu'un bien reste durablement vide, hors du marché locatif. Pour cela Soliha réalise une communication à destination de l'ensemble des propriétaires bailleurs.

Intervention du public :

Incidence du cadre juridique sur la vacance

A la suite de la présentation du cas américain, une question est posée par rapport au cadre juridique français et la résorption de la vacance. Celui-ci permet-il d'agir contre la vacance ou doit-il être requestionné sur certains aspects ?

Pierre Bazaille répond que la législation existe mais qu'elle est méconnue et donc peu utilisée.

AGIR ... en tant que propriétaire solidaire ou collectivité

Cette troisième et dernière séquence de la table ronde, consacrée à l'action sur le parc vacant, repose sur les interventions d'Audrey Taravele, Cheffe de service mobilisation du parc privé d'Habitat et Humanisme Rhône et Martine Chanal, Responsable de la Mission Hospitalité de la Métropole de Lyon.

Elles présentent une partie des dispositifs et actions en vigueur sur le territoire afin d'accompagner les propriétaires vers la remise sur le marché de leurs logements vacants ainsi qu'un nouvel outil mis en œuvre par la Métropole, la coopérative logement d'abord (EclOOre).



Audrey Taravele

Cheffe de service Mobilisation du parc privé
Habitat et Humanisme Rhône

Des situations de vacance inacceptables en zone tendue

Dans un premier temps, Audrey Taravele partage le constat de l'irrationalité de la vacance en hypercentre de l'agglomération alors que le marché est actuellement très tendu. Elle prend deux exemples récents auxquels elle a été confrontée. L'un concerne un immeuble de 20 logements dans le 2^{ème} arrondissement resté vacant plus de 20 ans, l'autre de 8 logements dans le 3^{ème} arrondissement. Les propriétaires de ces biens habitent loin et ne s'en soucient guère ou sont confrontés à un besoin de travaux difficilement finançables malgré les aides publiques existantes.

L'accompagnement au cœur du métier de l'association

Dans un second temps, elle poursuit son intervention sur la question de l'accompagnement effectué par l'association auprès de propriétaires bailleurs privés. Il s'agit de les accompagner dans le cadre d'un conventionnement Anah avec ou sans travaux. Si des travaux sont nécessaires, l'association accompagne le propriétaire de la constitution du dossier Anah

(Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) jusqu'à la réception des travaux.

Ces propriétaires font le choix d'être accompagnés pour mettre ou remettre sur le marché leur logement à destination de publics sous conditions de ressources. Ils sont appelés « propriétaires solidaires ». L'accompagnement est adapté à chaque propriétaire afin de répondre aux diverses problématiques évoquées précédemment par Soliha. Les deux associations travaillent en partenariat au sein de la plateforme Louer Solidaire 69.

Un accompagnement personnalité auprès des « propriétaires solidaires »

La plateforme Louer Solidaire 69 pour un accompagnement « cousu main »

L'accompagnement passe par la plateforme Louer Solidaire 69, mise en place par la Métropole de Lyon en 2019, aux côtés du collectif Logement Rhône. Trois associations composent la plateforme : Entre deux toits, Habitat et Humanisme Rhône et Soliha Rhône et Grand Lyon.

« La particularité de notre travail, c'est que chaque dossier est différent, chaque propriétaire a des problématiques différentes et chaque logement est différent. Il n'y a pas de dossier type. »

Audrey Taravele



Louer Solidaire 69 est un guichet unique qui propose un accompagnement personnalisé via un numéro et une adresse unique. La plateforme permet un accompagnement personnalisé « cousu main » pour répondre à la diversité des problématiques : techniques, administratives, financières, etc. Il s'agit également de présenter les différentes aides existantes : MaPrimeRénov, le conventionnement Anah avec ou sans travaux, etc.

Durant l'entretien préparatoire à l'atelier, Audrey Taravele a souligné le temps long entre la prise de contact avec un propriétaire et son choix de se lancer dans un accompagnement. Cela peut prendre plusieurs années durant lesquelles le logement reste vacant.

Sensibiliser les propriétaires et les locataires à la rénovation énergétique

En 2023, l'État a mis en place le dispositif Bail Rénov pour accompagner et sensibiliser les propriétaires et les locataires à la rénovation énergétique. Dans ce cadre, Soliha et Habitat et Humanisme Rhône accompagnent gratuitement les propriétaires et locataires lors d'une visite personnalisée afin de les sensibiliser à la

rénovation et la performance énergétique de leur logement. L'objectif est de contribuer à l'amélioration de l'habitat avant les échéances imposées par la loi Climat et Résilience.

Pour être efficace, la rénovation doit parfois être réalisée à l'échelle de la copropriété, il est alors conseillé au propriétaire de se rapprocher du conseil syndical. Cependant, si elle ne concerne que des travaux individuels à l'échelle du logement alors, Habitat et Humanisme Rhône et Soliha accompagnent les propriétaires tout au long de la démarche, de la sollicitation des aides de la Métropole de Lyon et de l'Anah, jusqu'à l'achèvement des travaux.

Une communication sur la plateforme Louer Solidaire 69 à renforcer ?

A l'écoute des échanges de la matinée, Audrey Taravele relève la méconnaissance de la plateforme par les participants à l'atelier, ce qui illustre la nécessité de renforcer la communication. En 2026, cet axe de travail sera proposé par le groupe de travail La Fabrique du Logement, en particulier auprès des communes.

« Ce qui nous manque aujourd'hui, c'est de pouvoir toucher les propriétaires de logements vacants qui ne savent pas que nous existons. »

Audrey Taravele



Martine Chanal

Responsable Mission Hospitalité
Métropole de Lyon

« Gaspillage bâtementaire » et occupation temporaire

Martine Chanal ouvre son propos sur la vacance qu'elle considère comme un « gaspillage bâtementaire ». Elle évoque également le sujet de l'occupation temporaire qui y est lié. Il s'agit de la possibilité de mobiliser des logements vacants, y compris temporairement, pour répondre aux besoins des personnes en difficulté et éviter la dégradation du bâti. La Métropole de Lyon et les bailleurs sociaux collaborent déjà sur ce sujet.

Une coopérative créée pour anticiper et réduire la vacance

Le conseil de la Métropole de Lyon a délibéré, en novembre 2025, pour la création d'une Coopérative Logement d'Abord baptisée EclOOre. Elle n'a pas pour mission première de lutter directement contre la vacance, mais elle y contribue en anticipant les situations de non-location, notamment liées aux logements mal classés énergétiquement (étiquettes E, F et G). Les volumes de biens vacants mobilisés sont faibles mais la coopérative est présente aux côtés des associations, pour permettre d'augmenter l'offre faite aux populations aux ressources les plus faibles.

L'objectif est de changer de paradigme : passer d'une logique patrimoniale du logement (« un capital ») à une logique d'usage et de bien commun. Ce modèle entend favoriser le logement durable et accessible dans un contexte de forte précarité des ménages. A ce titre, Martine Chanal rappelle le chiffre de 24 000 personnes sans domicile sur le territoire métropolitain.

Un outil coopératif novateur pour renforcer l'offre de logements accessibles dans le cadre du logement d'abord

EclOOre s'inscrit dans le cadre du développement du Plan Logement d'Abord, en complément des actions existantes. L'un des piliers de ce dispositif est de développer l'offre de logements pour répondre aux besoins des personnes sans domicile. Or, actuellement seul le logement social aux loyers les plus bas peut répondre à cette demande, mais il se

trouve plutôt dans des quartiers excentrés. La coopérative vise à développer une offre abordable, en diffus, dans les centres des communes de la métropole.

Une gouvernance partenariale et un appel aux « investisseurs solidaires »

La coopérative associe la Métropole de Lyon, un mouvement citoyen, SNL Prologue (Solidarité Nouvelle pour le Logement) et plusieurs associations du territoire qui seront coopératrices (Soliha, Habitat et Humanisme, etc.), ainsi que des investisseurs solidaires.

Les investisseurs sont des personnes qui n'attendent pas de rendement financier de leur investissement, mais qui misent sur les « coûts évités », c'est à dire la réduction de la précarité et des dépenses sociales indirectes.

Martine Chanal précise que l'enjeu de cette coopérative, est de bénéficier d'un outil foncier ad hoc permettant d'acheter des logements, de les rénover et de les mettre au service des outils et dispositifs existants sur le territoire de la métropole : Agence immobilière à vocation sociale (AIVS), Maison de la veille sociale (Service intégré d'accueil et d'orientation - SIAO), etc., pour les attribuer aux publics prioritaires.

Montage financier et objectif quantitatif d'EclOOre

La Métropole a pris des parts sociales dans la coopérative à hauteur d'1,3 millions d'euros. Un montant équivalent a été obtenu de la part du secteur privé car il s'agit d'une coopérative d'intérêt collectif. Ce statut permet à la coopérative de mobiliser des financements via les fonds, dits 85/10 d'épargne (part des fonds solidaires de l'épargne salariale, assurance vie). De plus, un appel à l'épargne publique va

« La mission de la coopérative n'est pas complètement de lutter contre la vacance, mais elle va y contribuer. L'enjeu est d'anticiper la vacance, d'aller chercher des logements qui pourraient ne plus être loués pour des questions d'étiquettes énergétiques ou autre. »

Martine Chanal





« L'enjeu c'est la notion de coûts évités. Aujourd'hui, en ne logeant pas un certain nombre de publics dans la métropole, cela représente des coûts que l'on mesure mal, mais que nous connaissons quand même. » *Martine Chanal*

être lancé en 2026. A terme, la levée de capital attendue est de 14 millions d'euros pour un objectif de 350 logements achetés, rénovés et mobilisés d'ici 6 à 7 ans.

Pour amorcer l'activité de la coopérative, la Métropole va vendre à prix d'équilibre certains de ses biens. Le projet repose aussi sur la mobilisation de propriétaires privés

qui seraient intéressés pour vendre leur bien énergétiquement obsolète face à une difficulté financière pour les rénover. Enfin, des Villes volontaires, comme Lyon, ont déjà intégré des biens dans la coopérative, et d'autres pourraient les rejoindre.

Interventions du public :

Vacance et espaces partagés :

Nicolas Ferrand, membre du Conseil de développement de la Métropole de Lyon précise qu'en 2017, une entité du Conseil de développement avait proposé l'idée d'une coopérative d'habitat diffus en lien avec les espaces partagés dans le cadre des réflexions sur le logement de demain.

Il pose également la question de la mobilisation des rez-de-chaussée vacants. Comment faire le lien avec cet habitat diffus, aller au-delà du logement ? Il explique que ces rez-de-chaussée pourraient être considérés comme des espaces partagés afin de créer du lien social, comme le fait Habitat et Humanisme avec « Escales Solidaires » par exemple.

Enfin, lors de la présentation, il a été évoqué que le logement n'est pas seulement un bien économique, mais aussi un lieu où l'on vit. On peut vivre chez soi, mais on peut aussi vivre dans son quartier. Cette piste pourrait être à creuser afin d'améliorer la qualité du logement.

Vente à la coopérative de biens communaux et taux SRU (Solidarité et renouvellement urbain) :

La représentante d'une commune de la Métropole demande si la vente de biens immobiliers à la coopérative peut être déduite des amendes SRU ?

Martine Chanal répond que la vente de ces logements permet de créer des logements conventionnés Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) ou en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ce qui permet d'accroître le parc social implanté sur la commune et donc de réduire son déficit SRU.



Conclusion et clôture de l'atelier



Florence Nussbaum

Maîtresse de conférences en géographie – Université Jean Moulin, Lyon 3
Membre du laboratoire Environnement Vie et Société (EVS)

Florence Nussbaum conclut les échanges par trois points d'étonnement.

Une connaissance encore lacunaire du sujet

Le premier point concerne le manque de connaissances précises sur le sujet. Nous disposons, certes de nombreuses informations, mais celles-ci restent partielles et parfois peu fiables. Cela crée une forme de frustration : les dispositifs existent, mais ils sont souvent mal connus ou difficilement mobilisables. Ce constat souligne **la nécessité de produire des données plus solides et mieux documentées**. Une question émerge alors : comment parvenir à constituer une base de données vraiment fiable ? Faut-il envisager des campagnes de relevés systématiques, du porte-à-porte, ou d'autres méthodes ? Ce besoin de connaissance partagée et validée apparaît comme un enjeu majeur, notamment si la DGFIP est associée à la démarche.

Le faible retour des campagnes de publipostages et l'attitude des propriétaires

Le deuxième point d'étonnement tient à la réaction, ou plutôt à la faible réactivité, des propriétaires aux publipostages réalisés sur le territoire. Il semble particulièrement difficile d'obtenir leurs retours, ce qui interroge sur leurs motivations et leurs freins. Nous pouvons supposer que certains rencontrent eux-mêmes des difficultés et auraient besoin d'un accompagnement. Pourtant, beaucoup préfèrent laisser leur logement vacant, malgré les coûts et les désagréments que cela entraîne (perte de valeur, dégradation, absence de rentabilité). Ce paradoxe vient questionner la façon de conduire l'action publique : pourquoi les propriétaires choisissent-ils l'immobilisme quand des dispositifs d'aides financières et d'accompagnement existent ?

La question transversale de la temporalité

Enfin, la réflexion sur la temporalité semble particulièrement pertinente. Il ne faut pas seulement s'attacher au stock actuel de logements vacants, mais aussi au flux, c'est-à-dire aux logements susceptibles de le devenir.

Dans cette perspective, il est essentiel de penser l'usage de ces logements pendant la période de vacance. Peut-on, par analogie avec l'urbanisme transitoire, imaginer des formes d'occupation temporaire ? Certains logements pourraient retrouver une valeur d'usage avant leur revente ou dans l'attente d'une succession, par exemple lorsqu'ils appartiennent à des personnes âgées. **Cette approche plus dynamique du temps et de l'usage pourrait répondre à des besoins concrets tout en limitant la vacance prolongée.**



Introduction

Renaud PAYRE
Copilote de l'

Pour en savoir plus

6 400 logements privés vacants dans le territoire du Sepal en 2022

Caractéristiques des logements et profil des propriétaires d'après une exploitation du fichier Lovac

Avril 2024

Publication complète : www.urbalyon.org



La vacance structurelle dans le territoire du Sepal

Approche terrain, actions et outils pour remobiliser le parc

Mars 2025

Publication complète : www.urbalyon.org



Le livre blanc de l'habitat

Métropole de Lyon

Décembre 2022

Publication à consulter : https://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/20221219_habitat_livre-blanc.pdf



[illegible]

Directrice de publication : **Natalia Barbarino**
Référente : Anne Francioso - a.francioso@urbalyon.org
Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



Agence d'**Urbanisme** de l'aire
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23^e étage
129 rue Servient
69326 Lyon Cedex 3
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00
www.urbalyon.org

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme