

# Multiplication récente des logements vides

## Expliquer la vacance

*Depuis sept ans, l'augmentation du nombre des logements vacants représente deux années de construction. Pourtant peu étudié, un phénomène d'une telle ampleur mérite qu'on y regarde de plus près : combien ? où ? pourquoi ?*

**L**e logement vacant est défini par l'Insee comme « un logement inoccupé, proposé à la vente ou à la location ou en attente d'occupation, conservé par un employeur pour un usage futur, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire, ou en attente d'un règlement de succession ». Sa mesure a évolué récemment. À partir de 2007 elle provient de sources directes, comme le fichier de la taxe d'habitation, celui des compteurs EDF, actifs ou non, ainsi que le répertoire des immeubles localisés. La continuité des chiffres entre 2005 et 2008 montre que le raccord entre les résultats antérieurs, et ceux obtenus actuellement, est solide.

Les Comptes du logement pour 2014 sont venus compléter à partir de 1984 les séries antérieures publiées par l'Insee<sup>1</sup>. Cela conduit aux tableaux 1 et 2, en prenant 2007 comme date de césure. Ils retracent une stabilisation en valeur absolue, donc une diminution régulière en valeur relative, de 1975 jusqu'en 2005.

L'histoire écrite par le tableau 1 est simple : une augmentation de près de 3 millions de logement entre 1968 et 1975 a permis de desserrer les contraintes globales sur le logement, et de constituer un parc de logements disposant d'une certaine fluidité dans ses évolutions, et facilitant par la même les opérations de démolition et de résorption de l'habitat insalubre. Puis

ce pourcentage a lentement décliné jusqu'en 2006<sup>2</sup>. Sur la longue période 1975-2006, une analyse plus fine du parc de logement à l'échelle communale permet de mettre deux points en exergue :

- Une stabilité du taux de vacance en Île-de-France, toujours inférieur à la moyenne nationale.
- Une décroissance nette du taux de vacance dans les communes de petite taille : la proportion de logements vacants y est désormais dans la moyenne, contrairement à la situation de 1975.

Un renversement net de tendance est intervenu à partir de 2007.

Cette évolution est retracée par les lignes 4 à 6 du tableau 1. En 7 ans le nombre de logements vacants a augmenté de 649 000 logements en valeur absolue, soit en moyenne 92 000 par an, et de 1,5 point en pourcentage.

C'est une rupture nette alors que pendant les 30 années précédentes il n'avait augmenté que de 309 000 logements, et décliné de 0,8 point en pourcentage

La décomposition des données globales logement dans les catégories usuelles – résidence principale (RP), résidence secondaire ou occasionnelle (RS) et logement vacant – donne des séries globales qui, traitées en rythme annuel, débouchent sur le tableau 2. →

**“ Mais rendre la lumière Suppose d'ombre une morne moitié ”**  
**Paul Valéry,**  
**in Le Cimetière marin**

<sup>1</sup> Les estimations de l'Insee pour 2015 sont donc laissées de côté.

<sup>2</sup> Cf. *Insee Première*, n° 880, de janvier 2003 intitulé « La proportion de logements vacants n'a jamais été aussi faible depuis 30 ans ».

**Tableau 1. Évolution du nombre des logements vacants de 1968 à 2014.**

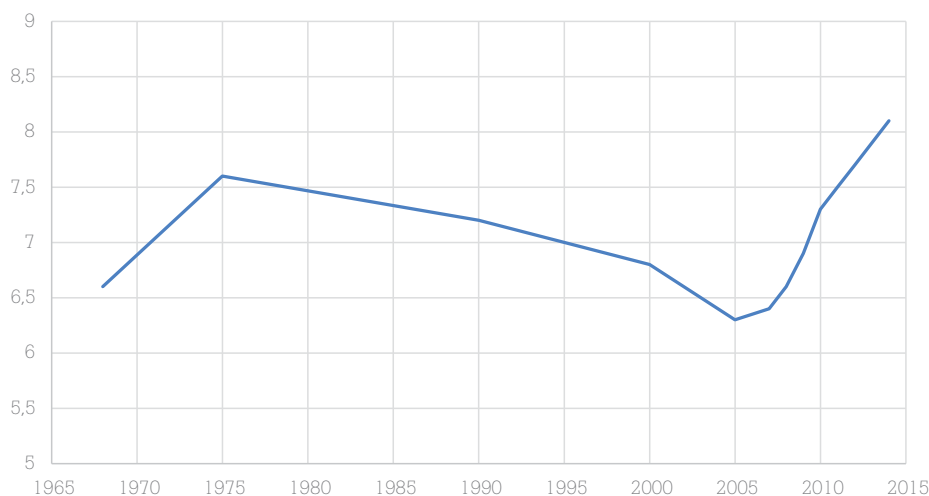
Année	1968	1975	1985	1990	1995	2000	2005	2006
En milliers	1 197	1 609	1 922	1 939	2 008	2 046	2 007	2 055
En % du parc	6,6 %	7,6 %	7,6 %	7,2 %	7,1 %	6,9 %	6,4 %	6,6 %
Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
En milliers	2 134	2 234	2 338	2 430	2 523	2 624	2 726	2 828
En % du parc	6,6 %	6,8 %	7,1 %	7,3 %	7,5 %	7,7 %	7,9 %	8,1 %

**Tableau 2. Variation 2007-2012 en rythme annuel.**

Source : Données Comptes du logement pour 2014, édition mars 2016.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Parc logement	397	381	368	360	366	370	355	347
RP	298	271	259	253	244	230	216	207
RS	19	10	6	15	29	39	37	37
Vacant	80	100	103	92	93	102	102	103

**Évolution de la vacance en pourcentage du parc.**



→ L'augmentation du parc de logements est présentée en net, une fois que le solde de tout ce qui est démolition et désaffectation d'un côté, réaffectation ou création par éclatement d'un autre, ait été défacturé du chiffre de la construction de logement neuf. Alors nous sommes en présence d'une forte chute, et inédite depuis 50 ans, du rythme de création des résidences principales. Comme celles-ci se définissent en langage Insee comme le lieu occupé par une ou plusieurs personnes habitant ensemble, le nombre de ménages est par construction identique au nombre de résidences principales. Alors cette chute du rythme de création d'une résidence principale renvoie aux quatre questions suivantes : pourquoi cette chute de la création de nouveaux ménages, quelle est la localisation de cette vacance supplémentaire, puis quelles causes en avancer, et quelles leçons en tirer ?

**La chute de la création de nouveaux ménages**

Les projections de création de nouveaux ménages publiées par l'Insee en 2006 indiquaient que pour la période 2010-2014 les ménages complémentaires provenant de la croissance de la population et de la défor-

mation de la pyramide des âges s'élevaient à 159 000 par an. Et la décohabitation prévisible débouchait sur 96 000 ménages complémentaires, soit au total 254 000 logements, ordre de grandeur encore constaté en 2011.

Les ordres de grandeur atteints en réel en 2013 et 2014 (tableau 2 supra) semblent simplement une anticipation de la période 2015-2019. En fait, comme l'indique la note explicative de l'Insee, l'essentiel repose sur des hypothèses fragiles concernant le comportement de décohabitation, c'est-à-dire la vitesse à laquelle les jeunes quittent le domicile du ou des parents pour habiter un certain temps de manière autonome. Mais il suffit que les âges de cohabitation – deux ménages n'en faisant alors plus qu'un, ce qui concerne surtout les jeunes et les divorcés –, commencent à

se stabiliser, voire même à décroître, pour que les demandes de logement au titre de la décohabitation ne décroissent, et fassent ainsi chuter la demande annuelle en résidences principales supplémentaires. La difficulté actuelle des jeunes à s'insérer sur les marchés du travail ne peut que les conduire, pour des raisons économiques, à passer assez vite à une cohabitation effective. D'où un rythme de croissance des résidences principales à un rythme plus faible qu'avant, et ce de façon durable.

Du coup, une production d'environ 350 000 logements par an se trouve structurellement globalement excédentaire, et débouche mécaniquement sur une forte création de logements vacants. Des ordres de grandeur entre 250 000 et 300 000 logements neufs par an en plus, et qui laisseraient de la place pour une respiration du parc existant – par démolition ou vacance –, semblent à première vue plus raisonnables.

**La localisation de la vacance**

À l'heure actuelle, les fichiers Insee détaillés de 2007 et 2012 sont disponibles par commune, et reposent sur une base d'évaluation homogène. Ils marquent une évolution d'environ 100 000 logements vacants par an, ce qui correspond bien en ordre de grandeur à la période à analyser. Trois analyses différentes seront effectuées : une première par taille de commune, une seconde selon la géographie des anciennes régions, enfin une troisième par âge du parc. Cela permettra d'élucider la cause principale de la vacance : un phénomène global d'obsolescence.

En France métropolitaine le taux de logements vacants a augmenté de 6,4% à désormais 7,5% en 2012. La vacance complémentaire représente 26% de l'accroissement du parc de logement pendant ce laps de temps. Mais quelle a été la répartition territoriale de ces évolutions ?

Le travail par commune, plutôt que par

**Tableau 3. Création de nouveaux ménages (ou résidences principales) en rythme annuel.**

Source : Source Insee Première, n° 1 106, octobre 2006.

En milliers	2005-2009	2010-2014	2015-2019
Croissance de la population	137	125	112
Déformation de la structure par âge	51	34	30
Comportement de décohabitation	82	96	70
Rythme annuel total	270	254	212

**Tableau 4. Localisation de la vacance, données 2007, évolutions 2007-2012.**

Source : Source Insee Première, n° 1 106, octobre 2006.

	En milliers de logements	Parc total	Rés. principales	Rés. secondaires	Log. vacants	Évolution parc logement	Évolution parc RP	Vacance 2007	Vacance 2012
2	France métropolitaine	31 443	26 349	3 080	2014	5,6%	4,6%	6,4%	7,5%
3	Unité urbaine de Paris	4795	4374	126	295	3,0%	2,7%	6,1%	6,0%
4	Plus de 100 000	1963	1757	59	147	4,8%	3,4%	7,5%	8,1%
5	De 10 000 à 100 000 hab.	5801	5082	298	421	4,1%	1,8%	7,3%	8,8%
6	Entre 2 000 et 10 000 hab.	6380	5377	627	375	6,1%	4,8%	5,9%	7,3%
8	Moins de 2 000 hab.	10294	8475	1209	609	7,8%	7,6%	5,9%	7,0%
9	Rural isolé	2206	1280	760	166	4,8%	3,4%	7,5%	8,8%
Par types de localisation des communes de moins de 2 000 habitants									
10	Grands pôles urbains	1688	1480	131	77	8,5%	7,9%	4,6%	5,6%
11	Autres aires urbaines	1215	905	227	84	6,4%	5,0%	6,9%	8,4%
12	Communes multipolarisées	7390	6090	852	448	7,8%	8,0%	6,1%	7,1%

agglomération s'impose. Il permet en effet de faire une segmentation par densité, et par période de construction. À l'inverse une approche par unités urbaines conduirait à masquer les phénomènes liés aux communes-centre assez denses, au bâti d'un âge certain, sous les évolutions des plus récentes communes d'extension. Cette analyse sera effectuée en différenciant le parc de logement en strates en gros homogènes calées sur les données 2007. L'évolution du parc global comme du parc de résidences principales sera calculé de 2007 à 2012. Le poids des résidences secondaires étant assez stable dans toutes les catégories, il ne sera donc pas rappelé dans les différents tableaux.

Le tableau 4 (ligne 2) donne le calage global pour la métropole. La différence entre le rythme de construction de logements, et celui de l'évolution des résidences principales entraîne logiquement une augmentation de la vacance du même ordre.

L'unité urbaine de Paris (ligne 3) a des taux de croissance particulièrement faibles, inférieurs à celui du Limousin, alors qu'il s'agit de la région à la fois la plus jeune et la plus riche (ce chiffrage inclut les communes de moins de 2 000 logements, qui n'y pèsent qu'un poids secondaire). Cette situation conduit logiquement à une flambée des prix immobiliers comme à la multiplication des cas de logements surpeuplés, et qui se localisent d'abord dans les mêmes secteurs géo-

graphiques de l'est et du nord-est de Paris.

Les grandes communes (ligne 4), au nombre de 10, sont définies dans cet article comme celles comportant au moins 100 000 résidences principales au recensement 2007, soit en fait plus de 200 000 habitants. Elles sont toutes au centre d'importantes agglomérations, et dotées d'une forte présence universitaire. Le parc de logement, comme celui de résidences principales, y évolue au dessous de la moyenne nationale, avec 59 302 résidences principales en plus. L'évolution du taux de vacance reste légèrement inférieur à la moyenne nationale.

Les communes possédant entre 10 000 et 100 000 résidences principales (ligne 5) soit en gros entre 20 000 et 200 000 habitants, constituent de fait un ensemble qui évolue de façon assez homogène, comme des analyses par strates plus fines l'ont montré. Ces 214 communes connaissent le taux de vacance le plus élevé repéré dans cette analyse. Le parc de logement vacant a évolué en valeur absolue plus vite que celui des résidences principales : 113 000 contre 94 000. 14 communes ont connu une diminution de leur parc global de logement, et 59, soit plus du quart, ont moins de résidences principales en 2012 qu'en 2007.

Les communes entre 2 000 et 10 000 résidences principales (ligne 6) connaissent des rythmes de construction passant au dessus de la moyenne nationale sans que cela

n'entrave l'augmentation de la vacance. Sur les 1 407 communes concernées, 236 ont perdu des résidences principales.

La catégorie des communes de moins de 2 000 logements (ligne 6) et dépendant à un titre ou un autre d'aires urbaines de toutes tailles, marque une réelle dynamique résidentielle. Cette fois le rythme de construction est nettement supérieur à la moyenne nationale. Du coup, représentant le tiers des résidences principales, cette tranche en apporte 646 000 de plus, soit 53 % du total national correspondant. Il est difficile d'y voir la marque d'un succès de la lutte contre l'étalement urbain. L'évolution du taux de vacance est dans la moyenne. Un solide développement résidentiel peut être corrélé avec un développement de la vacance.<sup>3</sup>

Enfin la catégorie « rural isolé » (ligne 9) a des rythmes de croissance inférieurs à la moyenne nationale, mais supérieurs à la plupart des communes urbaines. Un tiers des logements servent de résidences secondaires.

La tranche des communes de moins de 2 000 logements a un contenu de fait hétérogène, et qui réclame une analyse plus fine, effectuée en utilisant le zonage par aire urbaine version 2010. On peut alors la →

<sup>3</sup> Cf. *Octant Analyse*, juin 2013, sur la croissance de la vacance en Bretagne alors que la population s'y développe de façon dynamique.

**Tableau 5. Évolutions régionales.**

Parc en milliers	Poids total	% « urbain »	Rythme RP	Diffraction	Delta vacance
Ensemble dynamique	9 270	40,4 %	6,7 %	4,4 %	1,5 %
Ensemble modéré	8 378	44,0 %	4,1 %	4,5 %	1,3 %
Ensemble calme	5 094	38,3 %	3,2 %	3,8 %	1,4 %

**Tableau 6. Âge du parc de logement.**

Période concernée	Avant 1946	Avant 1974	Avant 1990	Post 1990
% dans le parc total	30,9 %	30,9 %	22,7 %	15,5 %

→ décomposer en trois sous-ensembles nettement distincts :

- Les communes appartenant à un grand pôle urbain (ligne 10), et dont elles constituent de fait le secteur d'extension.

- Les communes appartenant à des aires urbaines de petites et moyennes tailles (ligne 11). Elles sont très proches du milieu rural, avec donc un taux de croissance plus faible, et une vacance qui augmente.

Enfin les communes couronnées d'un grand pôle urbain, ou multi-polarisées (ligne 12), et qui ont croissance rapide. C'est aussi un secteur marqué par une nette diminution des résidences secondaires.

L'analyse région par région – Île-de-France exclue –, permettra de voir si les différences de rythme de croissance influent sur les évolutions locales de la vacance (tableau 5).

Les anciennes régions autres que l'Île-de-France ont été réparties en 3 groupes en fonction de leur dynamisme d'évolution de leur parc de logement. La colonne intitulée « % « urbain » » retrace le poids des communes de plus de 5 000 résidences principales par rapport à l'ensemble de la région. Il est toujours inférieur à 50 %, sauf pour la région PACA.

La colonne intitulée « rythme RP » indique simplement le rythme global d'évolution des résidences principales entre 2007 et 2012. Les différences sont nettes. Les chiffres les plus élevés sont pour la Corse et le Languedoc-Roussillon, et les

**Tableau 7. Vacance par typologie et date de construction.**

	Maisons	Appartements
Avant 1946	10,1 %	13,7 %
De 1946 à 1990	4,5 %	7,3 %
De 1991 à 2008	3,0 %	6,4 %

plus faibles pour Champagne-Ardennes et le Limousin.

La colonne intitulée « diffraction » indique le différentiel de croissance entre la partie de la région dans des communes de moins de 5 000 résidences principales, par rapport à celles de plus de 5 000. D'où le tableau 5.

Ce tableau révèle que des dynamiques résidentielles régionales nettement différentes, allant du simple au double, correspondent en fait à un modèle territorial unique – un même différentiel entre le rythme d'évolution des grandes communes et des petites communes, avec un taux de croissance de la vacance restant à l'identique. Sous cet angle, les deux taux les plus faibles ont été constatés en Corse et dans le Languedoc-Roussillon, et les plus élevés en Limousin et en Auvergne.

Autrement dit, ce phénomène de vacance est présent de façon assez uniforme sur l'ensemble du territoire, et sans que l'on puisse faire jouer les différences de dynamiques régionales.

L'analyse par âge de construction (tableau 6) donne également des résultats intéressants.

Le parc de logement n'est pas très récent, comme le montre le tableau, calé sur les chiffres de 2010.

Et les taux de vacance se différencient selon le type de construction et les périodes concernées.

Les constructions existant en 1946 ont de fait déjà disparu pour en gros la moitié. Ce qui reste, et qui représente 34 % du parc des maisons et 24 % du parc des appartements, connaît un taux de vacance supérieur à la moyenne.

Et la différence de taux de vacance entre les catégories maisons et appartements pour la période post 1946 est très nette (tableau 7). La vacance touche plus les immeubles collectifs, surtout anciens, et difficiles à moderniser, que les maisons

individuelles qui peuvent bénéficier d'interventions au cas par cas.

## La vacance aujourd'hui, d'abord un phénomène d'obsolescence

En effet, trois types de vacance peuvent être éloignés de suite.

La vacance liée au processus même de production. Ce phénomène, qui a été très violent en Espagne, ne peut concerner en France que les promoteurs qui construisent pour autrui. Il fait l'objet d'un suivi trimestriel, et, depuis 30 ans, ne se compte qu'en quelques dizaines de milliers de logements, en période plutôt basse en ce moment.

Par ailleurs les logements doivent être vidés avant démolition. Cela peut générer environ 2 ans de vacance pour de 20 000 à 30 000 démolitions par an au maximum. Ce sont des ordres de grandeur stables dans le temps.

Enfin la vacance globale d'un secteur touché par des problèmes économiques. En fait entre 2007 et 2012 pratiquement toutes les grandes aires urbaines, même touchées par de graves difficultés économiques, ont connu une augmentation, parfois minime, mais réelle, de leur parc de logement.

La vacance ne résulte donc pas d'un phénomène global, mais de l'histoire individuelle de chaque appartement, de chaque maison, qui cesse d'être utilisé pour des raisons qui lui sont propres. Quelles peuvent-elles être ?

Une première composante correspond à un changement structurel dans la demande. En 1975 on comptait en moyenne 1,2 pièce par habitant. Ce ratio est monté à 1,7 pièce par habitant, Île-de-France excepté qui reste à 1,35 environ<sup>4</sup>. Or le parc des villes existantes est d'abord composé d'appartement d'environ 62 m<sup>2</sup>, ce qui donne environ 3 pièces. Il est donc logique que ces tissus urbains d'un certain âge se trouvent avec un taux d'occupation d'environ 2 personnes par résidences principales et parfois moins. Les familles, c'est-à-dire les ménages avec enfants, se logent désormais en priorité dans le périurbain<sup>5</sup>, ou à tout le moins dans des communes de faible densité, et dans lesquelles il est possible de construire des maisons sans trop de frais ni fonciers, ni techniques.

<sup>4</sup> Cf. *L'Urbanisme de la vie privée*, O. Piron, Éditions de l'Aube, 2014.

<sup>5</sup> « Où vivent les familles en France », *Insee Première*, n° 1582, janvier 2016.



Le produit logement lui-même perd aussi parfois de sa qualité. En 1960 on construisait encore, pour des raisons d'économie, des appartements avec des cuisines de 7 m<sup>2</sup>, et des chambres de 9 m<sup>2</sup>. Ils ne correspondent plus aux modes de vie moderne, avec par exemple le petit-déjeuner dans la cuisine, et du matériel audio et vidéo dans les chambres d'enfants, et en particulier des adolescents. Depuis 1997, il faut réglementairement 14 m<sup>2</sup> pour les 4 premiers habitants, puis 10 m<sup>2</sup> pour les suivants<sup>6</sup>. Les nouveaux programmes suivent tous ces obligations, qu'intègre de fait le mode de vie actuel. Les bâtiments plus anciens construits avec des normes plus courtes s'en trouvent progressivement déclassés.

Les obligations d'ascenseur ont toujours été croissantes. En 1960 on pouvait encore construire des R+4 sans ascenseur. Maintenant l'obligation commence à partir de R+2, avec des normes de qualité détaillées. L'effet d'obsolescence est évident.

Par ailleurs toute la réglementation énergétique, notablement durcie au moment du Grenelle de l'Environnement, a posé des exigences complémentaires en matière d'isolation thermique, avec une classification des immeubles en fonction de leur qualité d'isolation, et devant être obligatoirement communiquée à tous candidats locataires ou acquéreurs. La puissance publique organise donc l'obsolescence du parc de logements, et veille à ce qu'elle soit connue. Les multiples diagnostics (amiante, plomb, etc.) à communiquer lors des ventes vont également dans ce sens.

Enfin il existe des causes plus liées à l'urbanisme. Bien souvent les villes possèdent de vieux quartiers péricentraux construits par exemple vers 1900, aux rues étroites et sans possibilités de stationnement. Personne ne viendra y faire des programmes immobiliers neufs, à la fois par difficulté technique d'accès, et par manque d'attractivité de ces secteurs. Les logements qui s'y trouvent - petits collectifs ou maisons accolées, ont encore une valeur d'usage pour leurs occupants, mais trouvent difficilement preneurs une fois redevenus disponibles.

<sup>6</sup> Sans compter les espaces nécessaires pour l'application des règles d'accessibilité.

**Tableau 8. Données sur le surpeuplement en Île-de-France.**

Données 2012	% famille *	% familles nombreuses **	% surpeuplé	% de logements de plus de 4 pièces
Seine-Saint-Denis	35,7 %	30,4 %	37,8 %	38,5 %
France entière Banlieue	31,0 %	22,6 %	15,0 %	58,7 %

\* Pourcentage de familles, c'est-à-dire de ménages avec enfants, dans l'ensemble des ménages.

\*\* Pourcentage de familles de trois enfants au moins dans l'ensemble des familles.

Ils deviennent alors progressivement hors marché, comme le montrent l'évolution des prix. Même quand la production de 100 logements neufs a pour corollaire la vacance de 50 logements de plus (cf. tableau 8), les prix moyens de vente ne bougent guère. Cela montre bien que ces logements devenus vacants par obsolescence sont assez rapidement considérés comme hors jeu de par leur substance propre.

Et comme les travaux nécessaires pour les remettre dans le marché sont souvent assez coûteux, avec un résultat aléatoire, et présentant donc un risque économique élevé, les propriétaires concernés, souvent disposant de faibles ressources pour la vie de tous les jours, ne se lancent pas dans l'aventure.

Bien entendu cette obsolescence joue de façon différente sur l'ensemble du parc existant. Elle est d'autant plus forte que le parc est ancien, notamment quand il s'agit d'immeubles collectifs, sur lesquels tout intervention est difficile, surtout en copropriété, pour des raisons aussi bien techniques que juridiques.

Toutefois, quand il existe une forte demande pour des petits logements, dans des villes avec un solide potentiel universitaire comme Paris et les métropoles, ces petits logements trouvent encore en bonne partie preneurs, ce qui annihile ou plafonne les augmentations du taux de vacance. Mais ailleurs, cet effet d'obsolescence joue à plein, dopé par la différence de qualité globale, concernant le produit lui-même comme sa localisation et son accessibilité. La date de déclenchement de ce phénomène, 2006, tant pour les appartements que pour les maisons peut sans doute être rapprochée du niveau de prix atteint à ce moment. Il a poussé tous les investisseurs ou accédants à préférer, étant donné le montant des sommes investies, et certains crédits publics associés, un pro-

duit moderne, et donc durable, à un produit plus ancien, davantage sujet à de la perte de valeur à moyen terme pour cause de vétusté. Le parc des maisons a été touché comme celui des appartements. En période de taux d'intérêt bas, l'horizon des acteurs économiques s'allonge. L'augmentation générale des prix de l'immobilier n'a pu que renforcer ce sentiment, qui ne disparaîtra pas de sitôt, et que seule une baisse marquée des prix de l'ancien pourrait commencer à atténuer.

### Les questions posées

La première concerne évidemment tous les chiffres rituellement brandis concernant le nombre de logements à construire chaque année, et l'évaluation des « besoins en logement ». Les données présentées ci-dessus, et bien connues de tous, n'ont guère troublé ni les pouvoirs publics, ni les experts. Les objectifs formulés de 500 000 logements construits par an ne s'appuient en fait sur rien, sinon sur une étude du Crédit foncier qui, pour arriver en 2006 à ce chiffre en partant de 250 000 ménages de plus par an, avait fait flamber de façon déraisonnable tout ce qui était chiffrage de logement vacant et résidences secondaires. Mais, ce chiffre convenant politiquement, personne n'allait chipoter sur son mode de calcul. Il fut donc repris, sans que les dernières évolutions de la construction neuve ne posent apparemment de questions à ce sujet.

Il en va de même pour les besoins en logement, chiffrés souvent autour de 800 000. Quand l'auteur de ces lignes aborda ce sujet en 2006, des amis lui indiquèrent que cet ordre de grandeur, pour un concept d'ailleurs mal défini, étant connu et accepté depuis bien longtemps, il n'y avait aucune raison d'en changer. Et on le retrouve aujourd'hui tel quel, 10 ans après, alors que le parc de résidences principales a augmenté d'environ 3 millions pour 3 millions environ de personnes en plus...

Le silence autour des chiffres croissants de la vacance, pourtant bien repérables →

→ par tous les spécialistes les Comptes du logement 2009, est également assez surprenant. Les Comptes du logement eux-mêmes se contentent de noter, dans le rapport pour 2011, que le taux de vacance est inférieur à celui de 1985. Des références à l'augmentation constatée depuis 2005 auraient peut-être été tout aussi pertinentes.

Déclarer ce phénomène résiduel<sup>7</sup>, ou le passer radicalement sous silence dans de nombreuses analyses de « la crise du logement » est quand même facile. De même parler de mal-logement<sup>8</sup> sans distinguer ce qui est spécifique à l'Île-de-France, qui connaît des situations vraiment difficiles, et le reste du territoire national avec une vacance qui explose, est à tout le moins un peu rapide.

### Les questions à se poser

Car cette explosion de la vacance pose de nouvelles questions, en politique du logement comme en urbanisme. Par exemple :

Faut-il vraiment pousser à construire des immeubles locatifs privés ou sociaux, dans des communes avec une offre de logement disponible ?

Faut-il continuer à prôner la densification, même dite douce, et la lutte contre l'étalement urbain, alors que les évolutions territoriales réelles résultant du choix des Français disent le contraire ?

Et faut-il continuer à verrouiller les extensions de l'unité urbaine de Paris, qui a le plus faible taux de croissance de toutes les régions françaises en misant tout sur la densification ? Les résultats de la politique suivie ont été foudroyants, comme l'indique le tableau 8, en matière de logements surpeuplés.

La Seine-Saint-Denis possède ainsi un nombre record de logements surpeuplés, tout juste au-dessous de celui de la Guyane, et de plus du double de la moyenne nationale des autres banlieues. Il s'agit le plus souvent d'immigrés, ne votant pas, et parfois à l'écart des filières habituelles du logement social. Ah, vous avez dit communautarisme ?

Alors faisons un rêve. Cessons de réitérer les mêmes phrases, de reprendre les sempiternels lamentos – avec juste quelques

<sup>7</sup> Cf. le rapport de l'Institut Montaigne, juillet 2015, sur le logement.

<sup>8</sup> Rapports annuels sur le mal logement, Fondation Abbé Pierre.



**La construction de logements considérés comme des « produits de défiscalisation » dans des villes moyennes sans marché, contribue seulement à l'accroissement de la vacance.**

nuances en fonction du segment de construction que l'on privilégie – auxquels les lecteurs sont désormais bien habitués, et d'avancer paresseusement les chiffres usuels. Partir de la situation réelle est sans aucun doute iconoclaste, mais indispensable.

Devant la façon dont la demande en logements s'est imposée en zone peu dense contre tous les discours officiels, devenons modestes. Cessons de vouloir imposer des concepts urbanistiques a priori qui poussent à des densifications difficilement acceptées<sup>9</sup> tout en organisant des pénuries foncières artificielles aux résultats dramatiques pour les ménages défavorisés.

Cessons d'avoir une politique du logement quantitative, et par segment de parc, fixée à des niveaux irréalistes, et qui décrédibilise toute approche un peu raisonnée. Dans ce cadre-là, méfions-nous des discoureurs habituels, souvent liés à des groupes de pression identifiables, et qui ne sortent peu que du sempiternel « toujours plus »...

Prenons en compte ce développement de la vacance dans les évaluations économiques concernant les politiques publiques et financières du logement.

Intégrons, dans les modes de calcul des

bénéfices environnementaux de telle ou telle réglementation nouvelle, les effets d'obsolescence qu'elle entraînera sur tout une partie du parc existant.

Adaptons toutes les méthodologies locales de SCOT, de PLH ou de PLU à ce nouveau contexte, et n'y parlons plus de constructions supplémentaires sans intégrer dans le raisonnement la vacance qui va s'en suivre.

Habituons-nous à gérer sans drame ni phrases inutiles, au niveau national comme au niveau local, des politiques de constructions neuves qui intègrent le développement d'une vacance organisée comme dimension inéluctable.

Et sachons penser ce mouvement d'obsolescence comme un constituant de base des processus actuels de décroissance urbaine<sup>10</sup>. ■

<sup>10</sup> Cf. Sylvie Fol *et alii*, « La décroissance urbaine », Hypergeo.