



## CAEN

# La vacance de logements, révélatrice d'un refus d'habiter ?

[ Par **Soazig Vannier**, chargée d'études habitat - urbanisme, Aucame ]

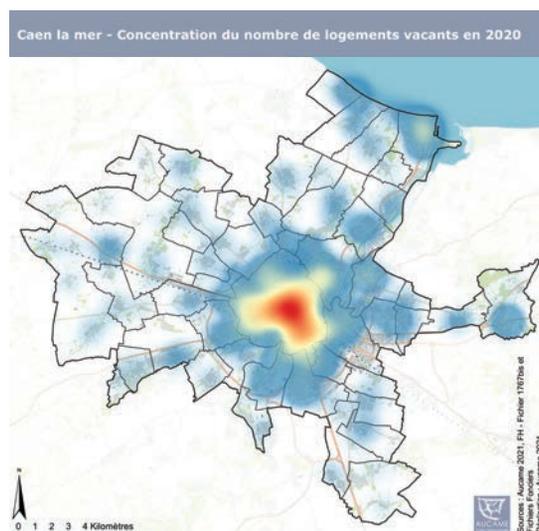
De nombreuses villes constatent une augmentation de la vacance des logements. Cette progression ne concerne pas seulement des territoires en déprise démographique ou des marchés de l'habitat très détendu, elle affecte aussi des villes attractives et dynamiques. Au-delà des caractéristiques des biens touchés par ce phénomène (logements vétustes, trop petits ou encore ne répondant plus à la demande des ménages), la localisation de ces logements questionne sur l'envie même d'habiter certains espaces centraux de la ville.

La communauté urbaine de Caen la mer n'échappe pas à une certaine augmentation de la vacance, malgré une réelle attractivité qui se traduit par une reprise de l'accroissement de la population, un marché immobilier dynamique et une forte présence d'investisseurs. Dans le cadre du programme d'actions de son PLH qui couvre la période 2019-2024, Caen la mer a sollicité l'Aucame pour mener une étude approfondie sur cette évolution. Il s'agit d'objectiver le regard de la collectivité sur ce phénomène pour cibler ensuite de réelles opportunités de reconquête. Cette étude constitue le point de départ d'un suivi visant à permettre à la collectivité de mieux adapter sa politique de l'habitat sur le long terme.

La première étape est de disposer d'un outil de mesure commun, fiable et pérenne. Après analyse des différentes sources de données, l'Aucame a fait le choix d'exploiter le fichier 1767BisCom mis à disposition de la Communauté urbaine par la Direction Générale des Finances. Cette base présente de nombreux avantages puisqu'elle permet de disposer de données annuelles, récentes et localisées. Disponible tous les ans, elle

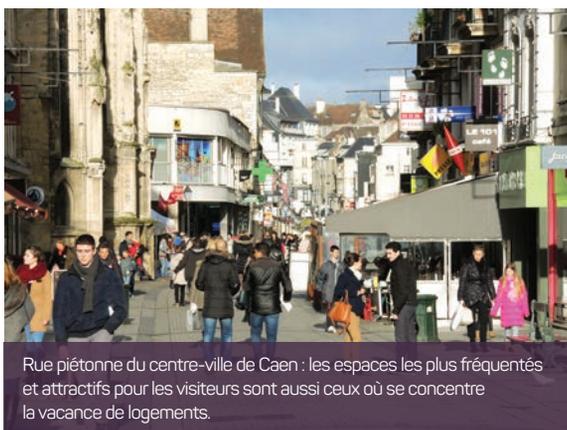
localise à l'adresse les locaux vacants l'année précédente (n-1). L'autre particularité de cette base est de fournir des informations sur la durée de vacance, permettant ainsi de repérer les logements touchés par une vacance structurelle de longue durée. Le croisement de cette base avec les Fichiers Fonciers complète les informations nécessaires à la compréhension du phénomène : taille et typologie des logements, période constructive, statut des logements (en copropriété, ...).

A l'issue de ce repérage, il s'avère sans surprise que la vacance concerne plus fortement les logements anciens collectifs de petite taille en copropriété. Toutefois, cette étude a révélé un phénomène plus étonnant : une forte concentration de ces logements dans les secteurs les plus centraux de la ville où les prix de l'immobilier sont parmi les plus élevés, preuve pourtant de l'attractivité de ces quartiers. Ces secteurs, qu'ils soient situés dans l'hypercentre et ses rues piétonnes animées ou sur des axes d'entrées de ville, ont comme point commun d'être les lieux les plus fréquentés de l'agglomération. Alors que ces espaces sont considérés comme prioritaires pour la reconquête urbaine, ils cumulent des « handicaps » qui peuvent à terme poser problème dans le mode d'habiter contemporain : défauts liés aux caractéristiques des logements



(logements anciens de petite taille, parties communes à rénover, accessibilité compliquée, valeur immobilière élevée, manque d'extérieur...) auxquels s'ajoute des handicaps liés à leur localisation (quartier animé et bruyant, manque de stationnement, accessibilité du logement...).

Cette corrélation entre la vacance de logements et certaines localisations interroge sur la volonté des ménages d'habiter certains lieux de la ville et leur désir de se préserver des contraintes qu'ils peuvent engendrer. « L'idéal urbain » de densité, de mixité des fonctions et d'animation ne constitue pas celui des habitants. Aujourd'hui, il est courant de voir un argument de vente basé sur un oxymore qui résume bien la situation : « *ici, à vendre un logement au calme dans un quartier animé* ». Et c'est là que se trouve l'enjeu pour les années à venir : quel habitat proposer à nos concitoyens permettant de résoudre la délicate équation de la sobriété foncière et de l'attractivité des villes tout en répondant aux aspirations de ménages à vivre dans des espaces apaisés ? ■



Rue piétonne du centre-ville de Caen : les espaces les plus fréquentés et attractifs pour les visiteurs sont aussi ceux où se concentre la vacance de logements.