

## Immobilier vacant : « Il faut généraliser de nouvelles formes d'intermédiation entre l'offre et la demande »

### TRIBUNE

Nadia Arab

Yoan Miot

Dans ce nouvel épisode de « L'Abécédaire de la ville », à la lettre « V » comme « vacance », les chercheurs Nadia Arab et Yoan Miot appellent à généraliser les initiatives qui tentent d'anticiper l'inoccupation de biens immobiliers ainsi que ses effets négatifs sur l'attractivité et le cadre de vie des quartiers concernés.

Publié le 03 mai 2021 à 09h24 - Mis à jour le 03 mai 2021 à 10h27 | Lecture 6 min.

Article réservé aux abonnés



Un groupe d'immeubles vacants, à Saint-Etienne, en 2016. YOAN MIOT

**Tribune.** La vacance immobilière, c'est-à-dire l'inoccupation de bâtiments par cessation d'activité, augmente à bas bruit depuis le début de la crise sanitaire. Dans les rues commerçantes de Lille, de Lyon, de Chambéry ou de Reims, malgré le soutien gouvernemental, les fermetures définitives et les panneaux de baux à céder se multiplient. Il en va de même dans l'immobilier de bureaux. Pour preuve, le quartier d'affaires de la Défense (Hauts-de-Seine), où la disponibilité est passée de 4,8 % à 7,4 % en un an.

Le dégel économique, lorsque les plans de soutiens sectoriels vont s'arrêter, risque d'accroître encore ce phénomène. Qui plus est, avec les pratiques encouragées par la pandémie, tels que le télétravail, l'e-commerce et les envies de changements résidentiels, qui pourraient affecter durablement l'attractivité des espaces urbains centraux.

La vacance immobilière est particulièrement inquiétante lorsqu'on examine ses effets. La première conséquence est économique. Elle se traduit par des pertes de revenus pour les propriétaires, alors même que les charges perdurent (assurances, taxes foncières), voire se multiplient, par exemple la surveillance des espaces inoccupés.

## Détérioration progressive du bâti

La vacance joue aussi un rôle négatif sur l'image et l'attractivité des quartiers ainsi que sur leur cadre de vie. Enfin, les propriétaires investissent moins dans l'entretien de leur patrimoine, ce qui conduit à une détérioration progressive du bâti, pouvant aller jusqu'à concerner une large part de villes décroissantes, comme Roubaix, Saint-Etienne ou Thiers.

**Lire aussi** | [Dans les villes-moyennes, la santé révélatrice des commerces de centre-ville](#)

## Le renouvellement urbain se traduit par la démolition massive de vastes sites désaffectés en vue de leur reconversion

Face au phénomène, en progression depuis la fin des années 2000, les deux types d'intervention les plus courantes ne répondent que partiellement à l'ampleur et à la nature de la situation. La plus ancienne, le renouvellement urbain, se traduit par la démolition massive de vastes sites désaffectés en vue de leur reconversion. Il y a foison d'exemples qui saturent l'imaginaire professionnel, tels les anciens chantiers navals, à l'Île de Nantes, ou encore les friches ferroviaires des Batignolles, à Paris.

La vacance immobilière qui se diffuse actuellement rend néanmoins de plus en plus difficile ce type d'opérations. Elle s'insère, en effet, dans des ensembles urbains encore en fonctionnement, touchant quelques étages d'un bâtiment ou un nombre limité d'immeubles dans une même rue. Or, ces locaux disséminés ne constituent que très rarement des espaces suffisamment vastes aux yeux des opérateurs immobiliers pour engager une réaffectation.

**Il vous reste 68.96% de cet article à lire. La suite est réservée aux abonnés.**

---

Pour soutenir le travail de toute une rédaction, nous vous proposons de vous abonner.

[Pourquoi voyez-vous ce message ?](#)

**S'abonner**

Déjà abonné? [Connectez-vous](#)