

Journée régionale de lutte contre la vacance des logements

06 novembre 2025

Sommaire

- **Pourquoi lutter contre la vacance ?**
- **Le plan national de lutte contre la vacance**
- **Présentation du guide DREAL Grand Est**

Pourquoi lutter contre la vacance ?

ASSOCIATION AGIR CONTRE LE LOGEMENT VACANT

ASSOCIATION NATIONALE DE COLLECTIVITÉS

LA PLACE DU LOGEMENT VACANT DANS LES STRATÉGIES HABITAT DES COLLECTIVITÉS



Illustration : Marion TRAVICQ

contact@agircontrelelogementvacant.fr

LA PLACE DU LOGEMENT VACANT DANS LES STRATÉGIES HABITAT DES COLLECTIVITÉS



LE
LOGEMENT
OCCUPÉ

- ─ Résidences
PRINCIPALES
- ─ Résidences
SECONDAIRES
- ─ Logements
OCCASIONNELS

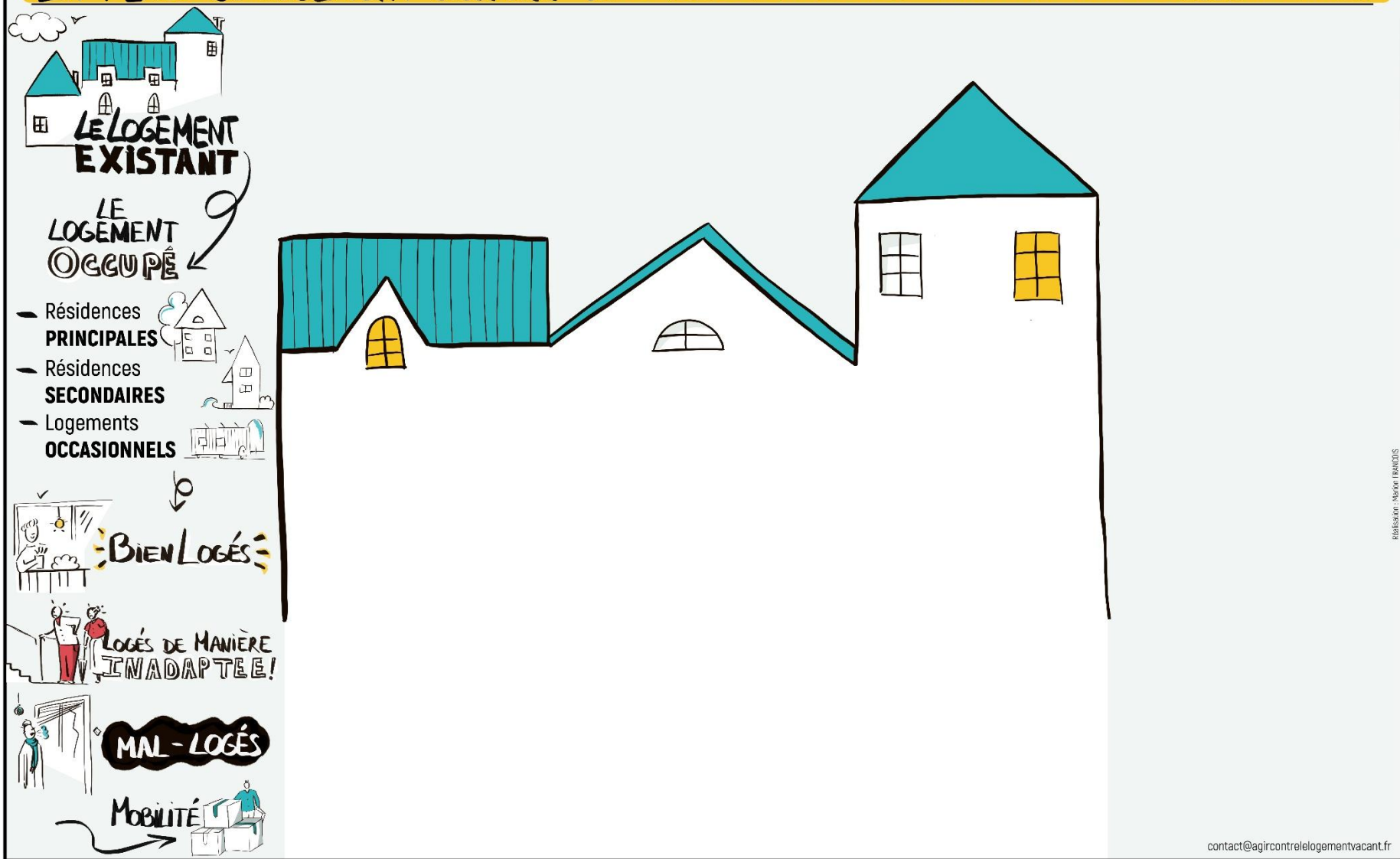


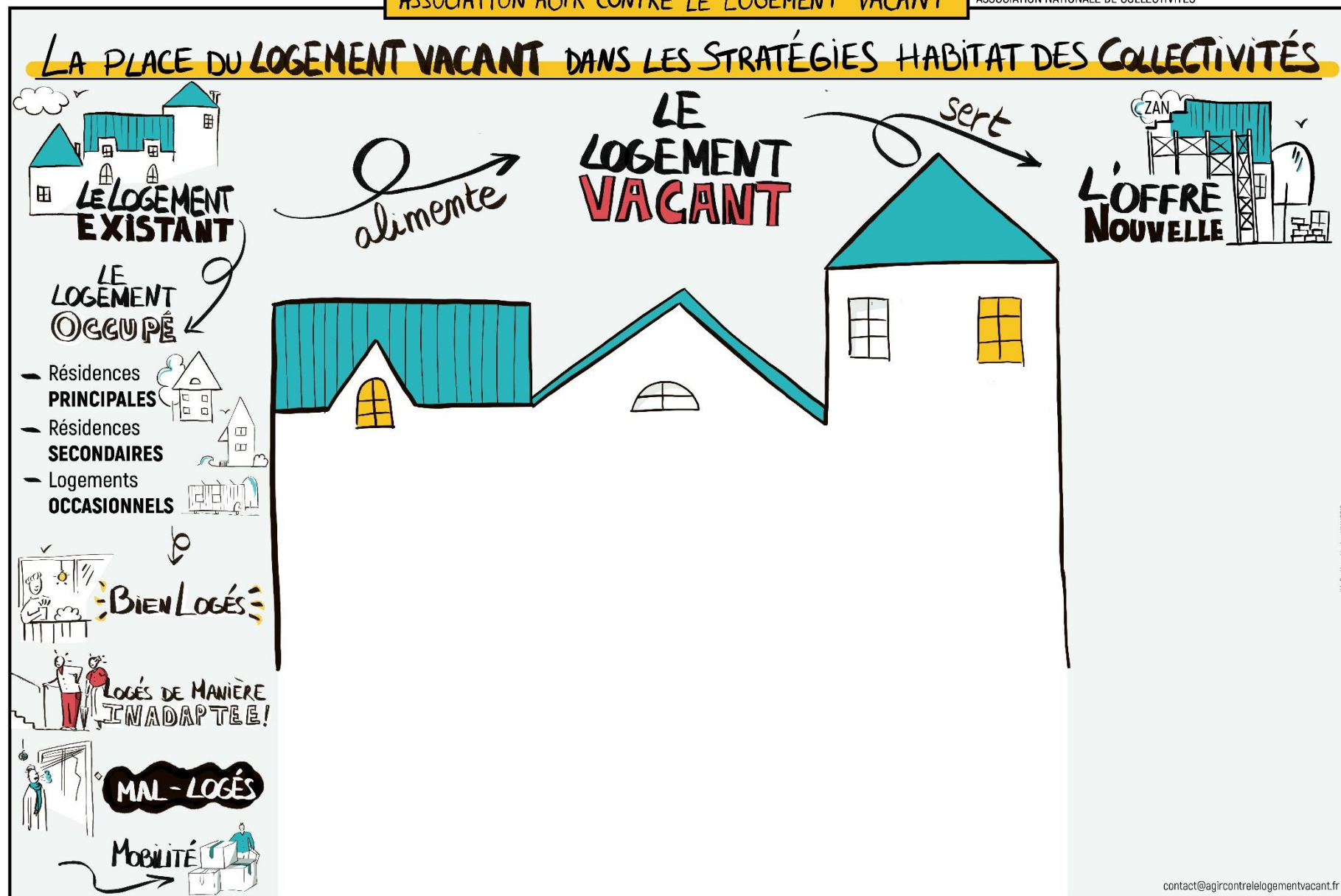
Illustration : Marion BRAUDIS

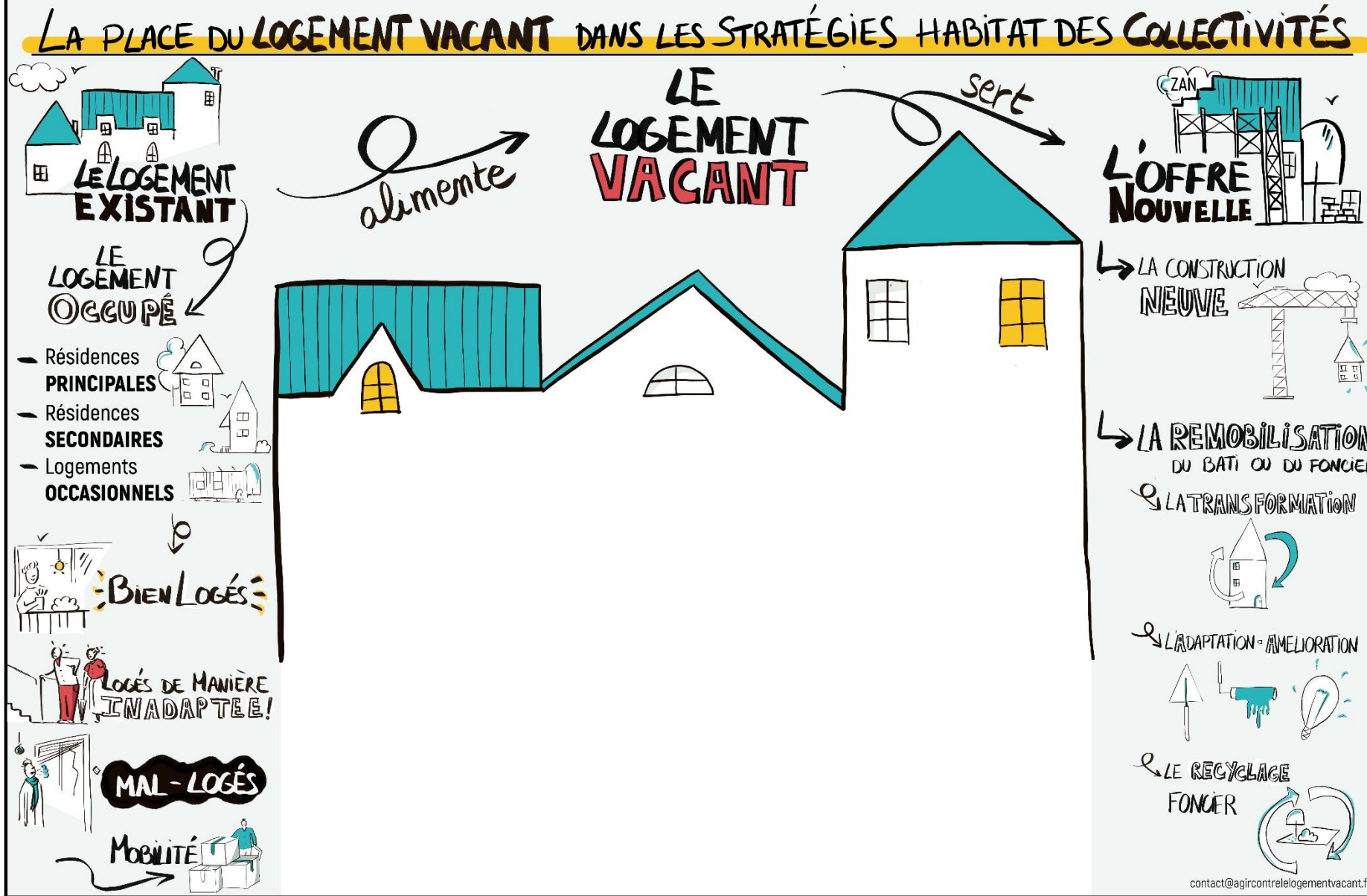
contact@agircontrelelogementvacant.fr



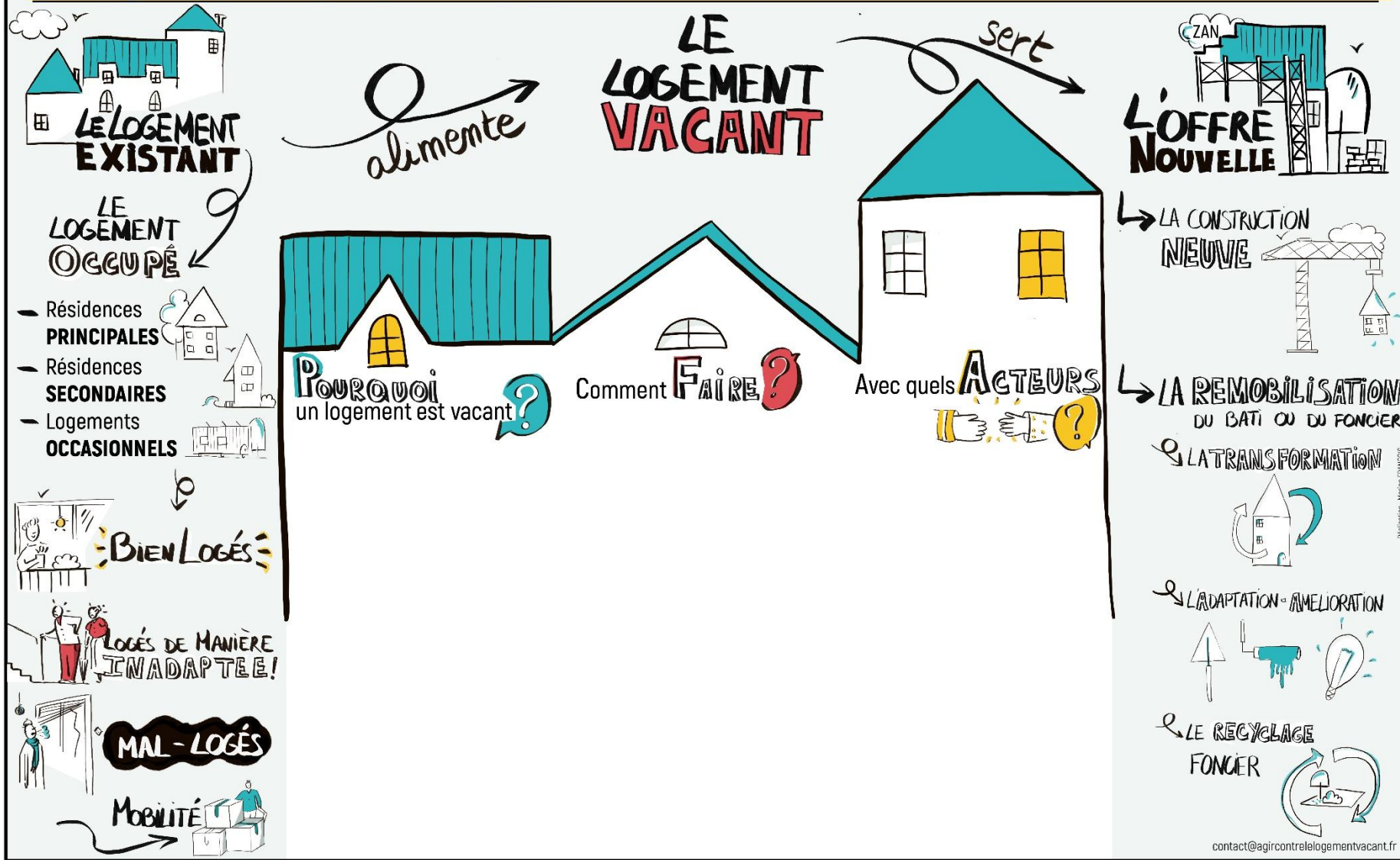
LA PLACE DU LOGEMENT VACANT DANS LES STRATÉGIES HABITAT DES COLLECTIVITÉS

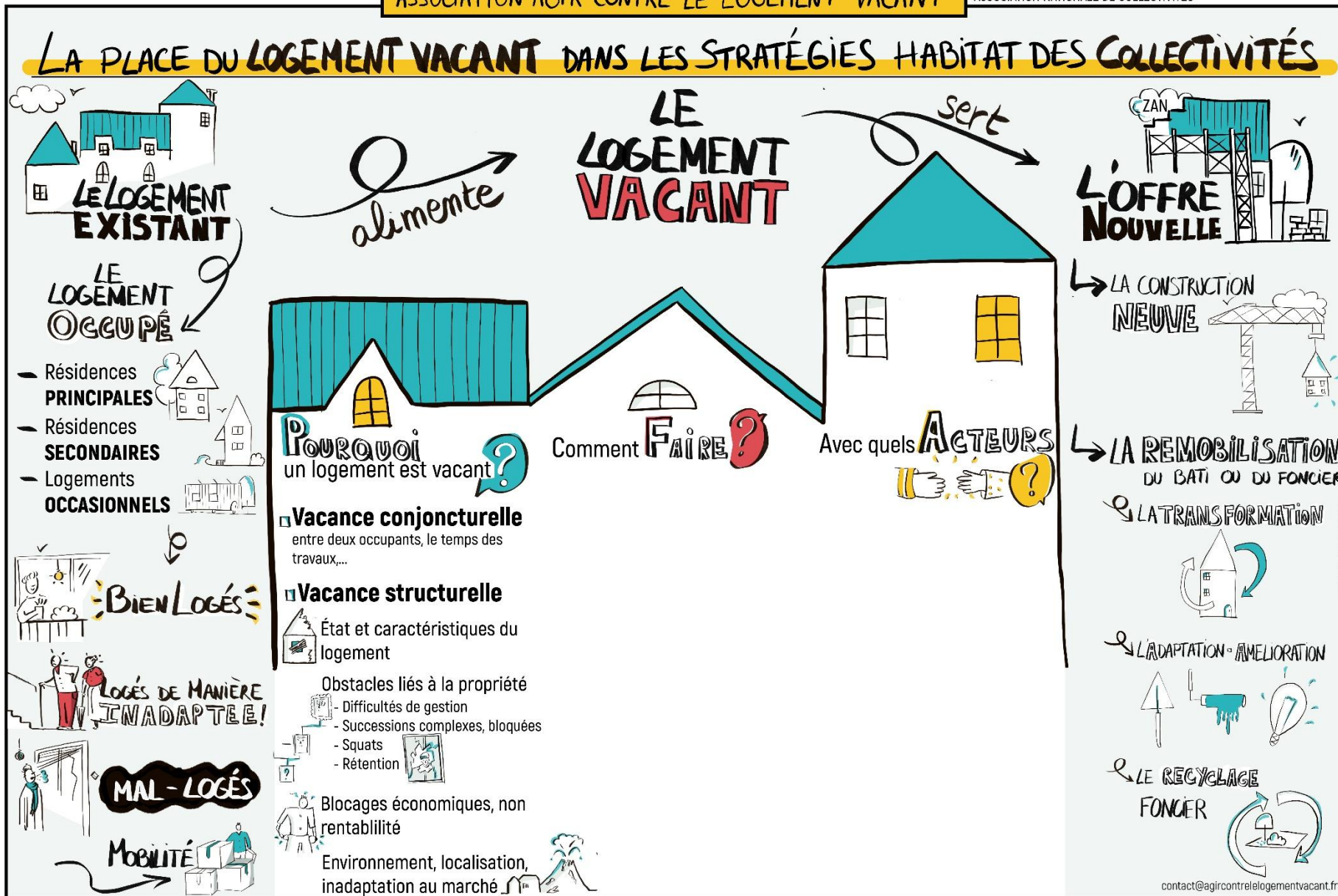


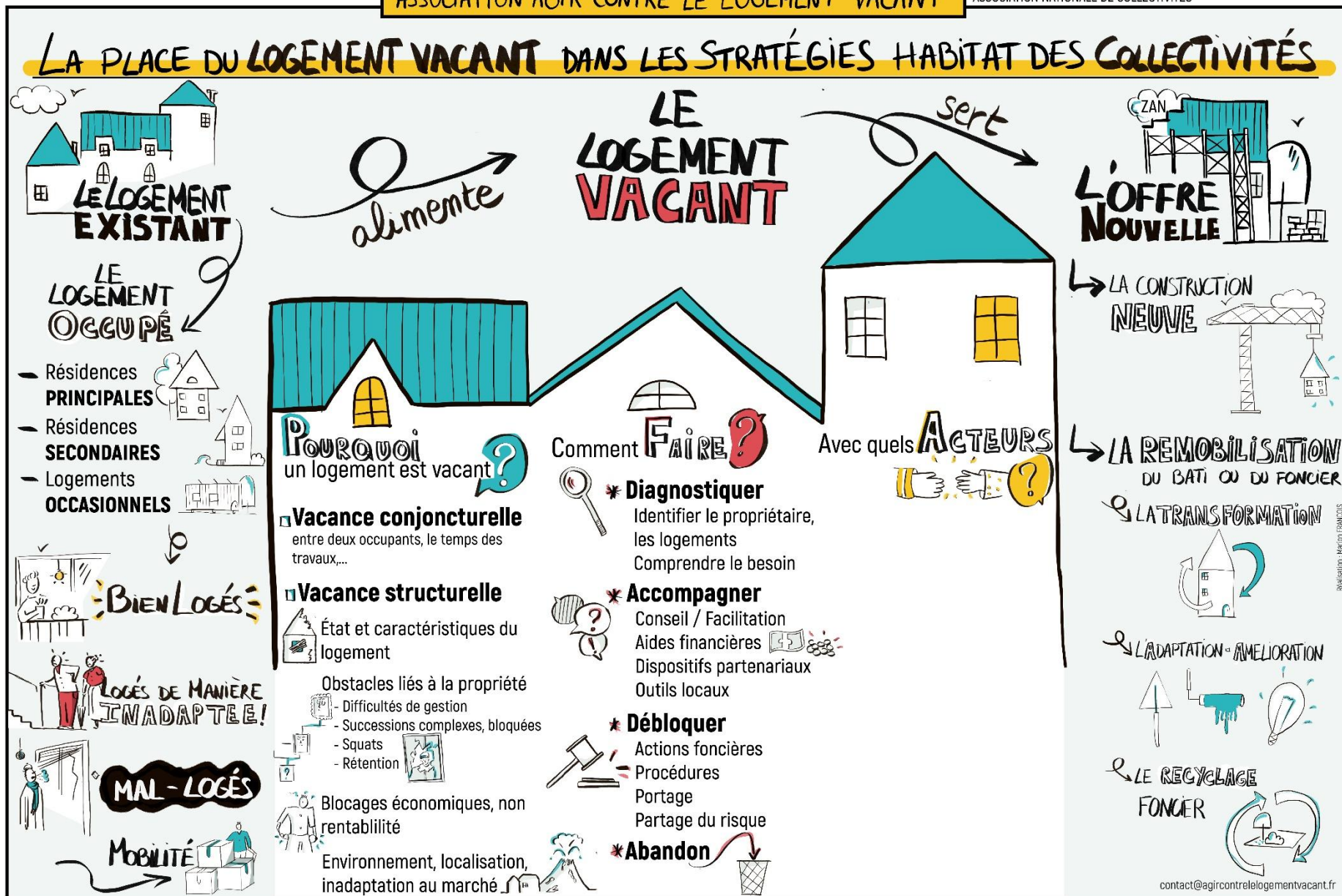


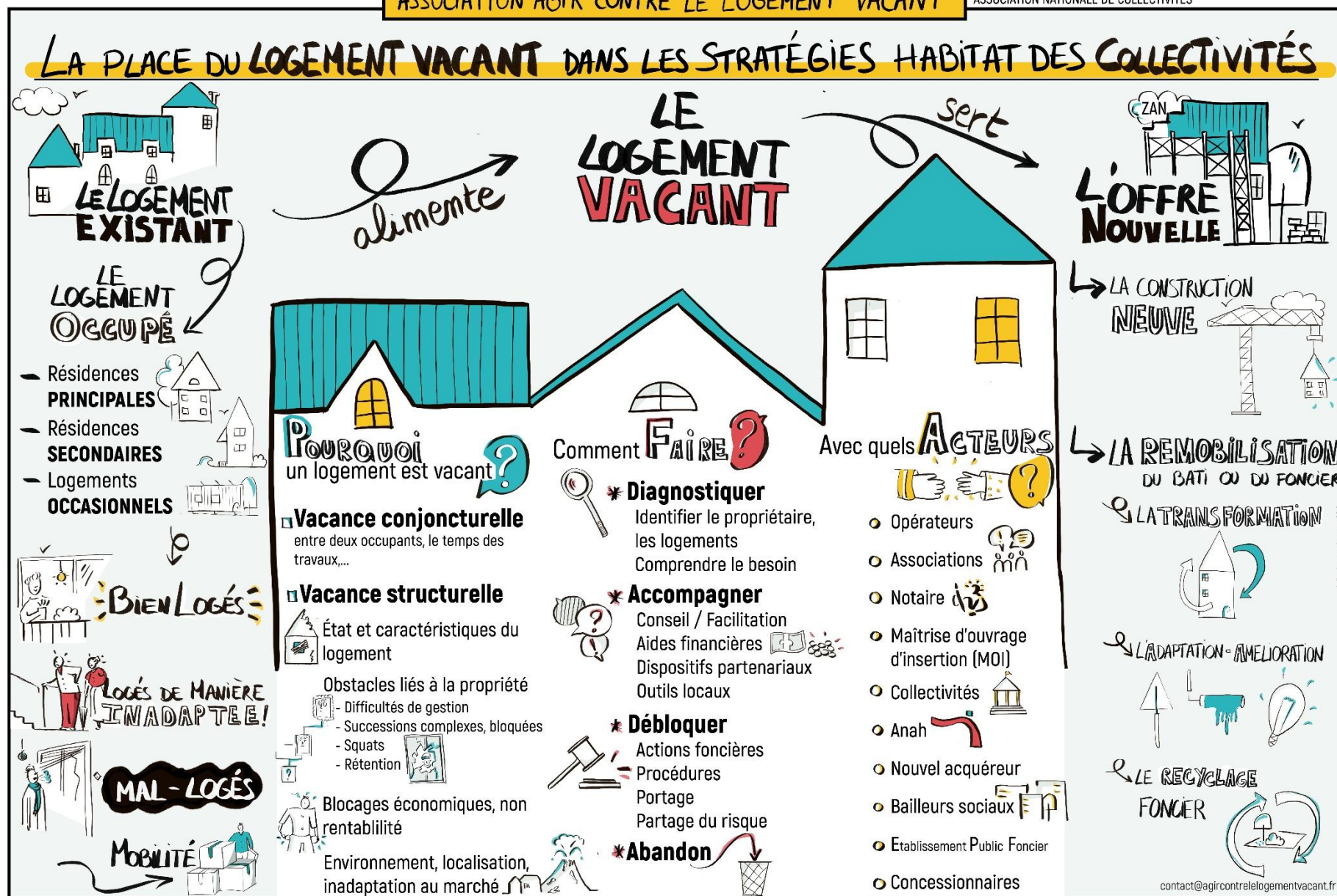


LA PLACE DU LOGEMENT VACANT DANS LES STRATÉGIES HABITAT DES COLLECTIVITÉS









Le plan national de lutte contre la vacance

Présentation du guide DREAL Grand Est

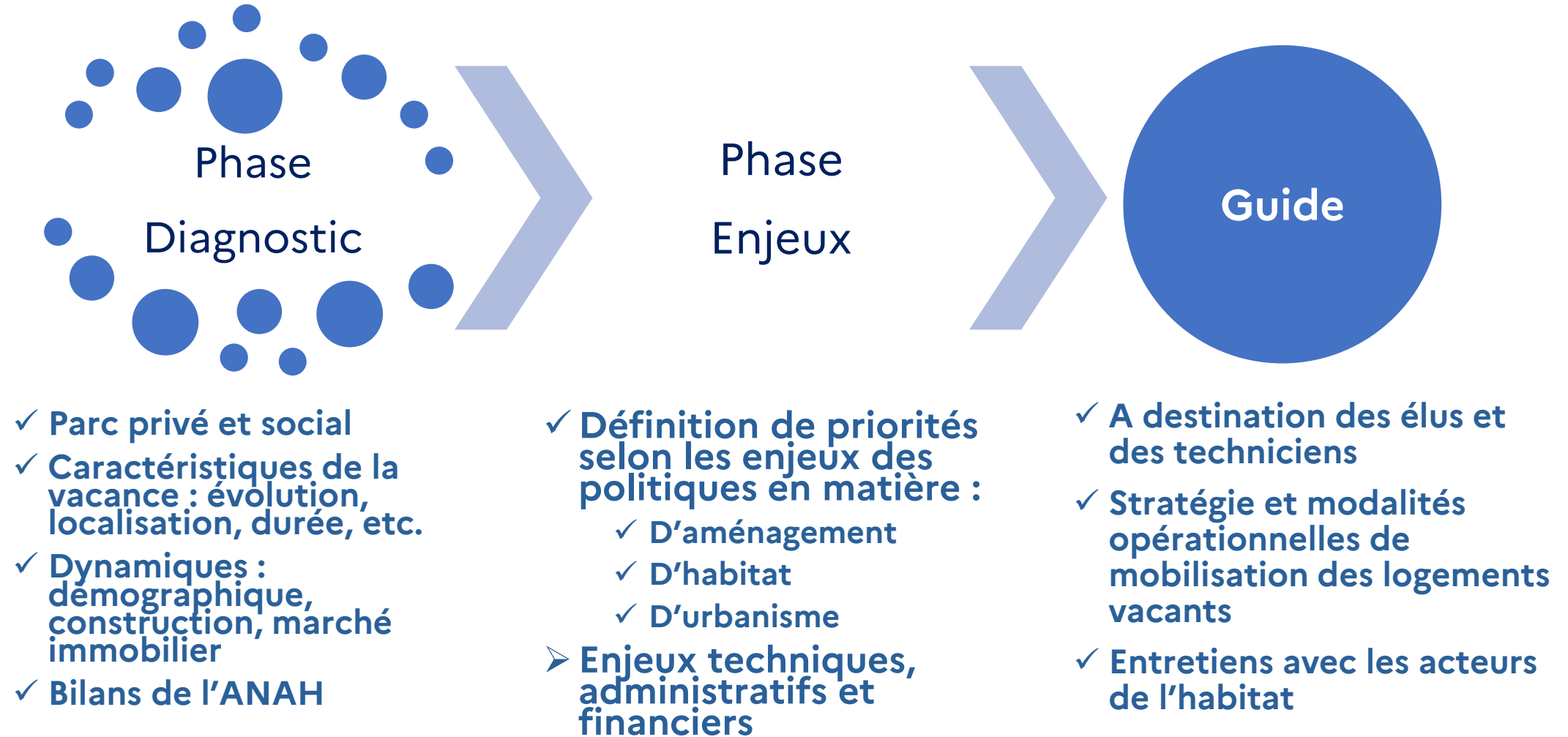
« MOBILISER LES LOGEMENTS VACANTS STRATÉGIE / MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'INTERVENTION POUR LES ÉLUS ET LES SERVICES DES COLLECTIVITÉS »

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/guide-a-destination-des-elus-et-collectivites-a22582.html>

Historique

- **Etude lancée en 2021 par la DREAL en prolongement du plan national de mobilisation des logements vacants**
- **Collectivités :**
 - ❖ **Eurométropole de Strasbourg (Association Agir contre le logement vacant), Conseil Départemental de la Meuse (Association Agir contre le logement vacant), Région Grand Est, CC Aire à l'Argonne, CC Bassin Pompey, CC Moselle et Madon, CC Vallées et Plateau d'Ardenne, Eurométropole de Metz, Ville de Mulhouse, Ville de Fénétrange, Ville de Troyes, SCOT des Vosges centrales**
- **Autres partenaires :**
 - ❖ **Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, ADIL du Haut-Rhin, Agence Urbanisme de la Région de Mulhouse, EPF Grand-Est, Agence Immobilière à Vocation Sociale de la Meuse.**
- **Services de l'État :**
 - ❖ **Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), DDT des Vosges, DDT du Haut-Rhin, Service Connaissance et Développement Durable de la DREAL.**

Méthodologie

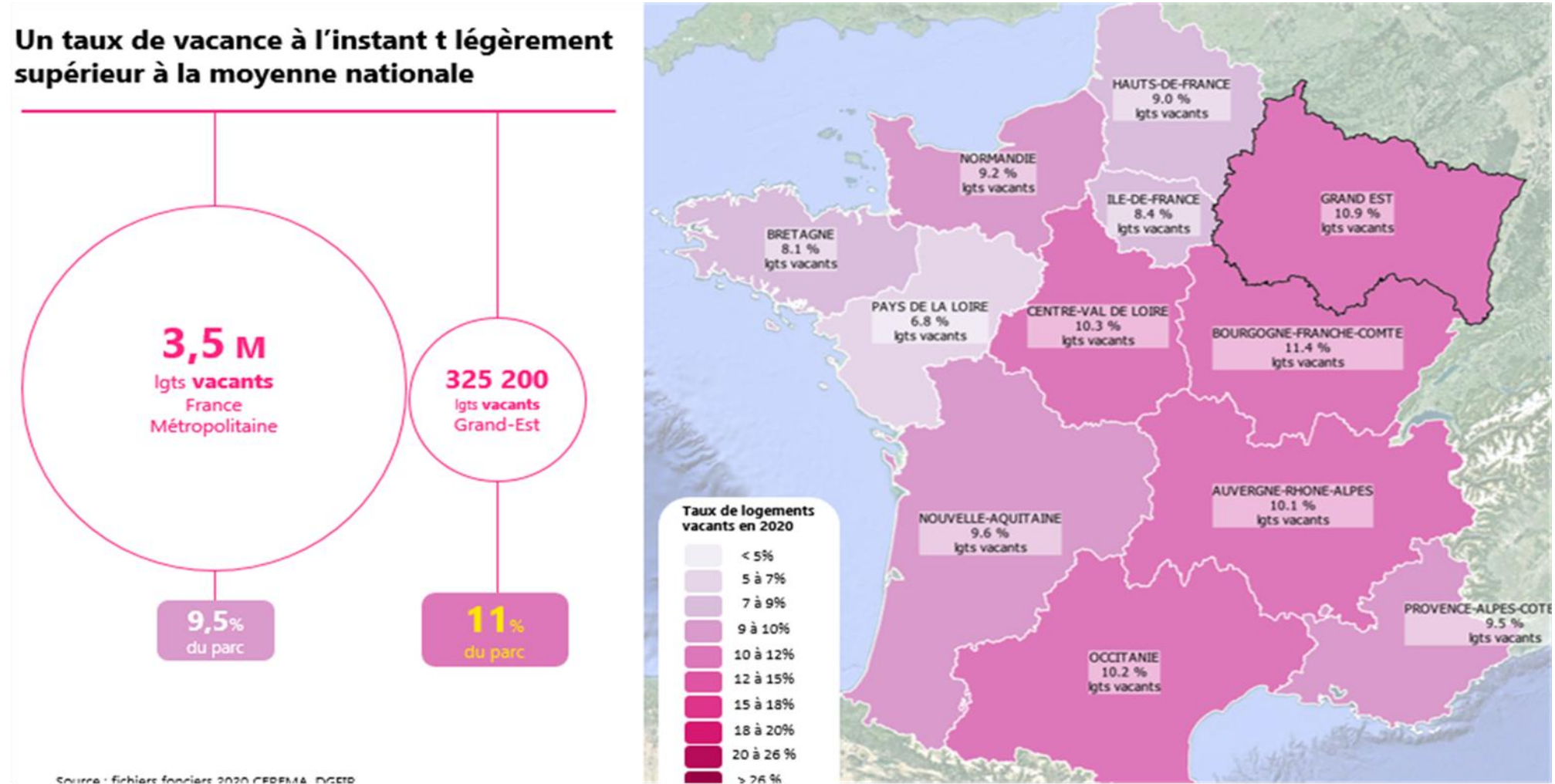


Méthodologie

Autour de la question : « Pourquoi mobiliser des logements vacants ? »

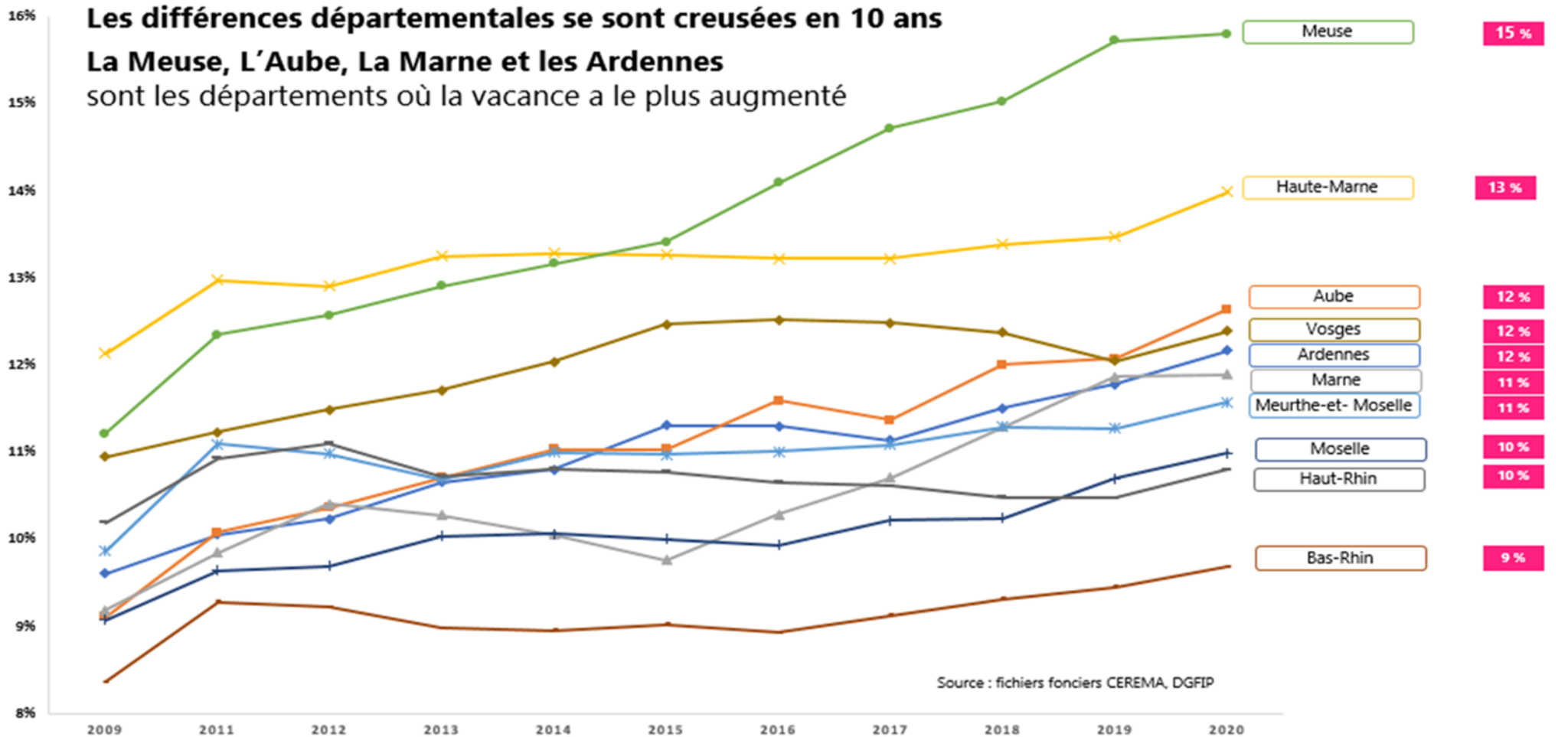
- Développer l'attractivité du territoire / Maintenir la population / Répondre aux besoins en logement
- Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie
- Sobriété énergétique (interdiction de location en fonction des étiquettes prévue par la Loi Climat et Résilience)
- Sobriété foncière : ZAN, densification
- Economiser des matériaux :
 - ✓ La construction d'une maison individuelle consomme en moyenne 1,2 tonnes/m², soit environ 40 fois plus que la rénovation
 - ✓ La construction d'un bâtiment de logements collectifs consomme en moyenne 1,6 tonnes/m², soit environ 80 fois plus que la rénovation
- **Développement d'emplois locaux dans les filières de la rénovation et la performance énergétique**

Le périmètre de l'étude (diagnostic)



Le périmètre de l'étude (diagnostic)

EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS
PAR DÉPARTEMENT DE LA RÉGION GRAND-EST



Caractéristiques des logements privés (diagnostic)

- 24 % des logements occupés en 2020 ont déjà été vacants au moins 1 fois depuis 2009
- 65 % des logements n'ont jamais été vacants depuis 2009
- 325 000 logements vacants en 2020 :
 - ✓ 128 336 logements vacants depuis 1 an ;
 - ✓ 105 741 logements vacants depuis 2 à 4 ans ;
 - ✓ 91 113 logements vacants depuis plus de 5 ans.
- La vacance de longue durée (+ de 2 ans) touche plus fortement :
 - ✓ Les logements anciens
 - ✓ Les logements dégradés ou mal équipés
 - ✓ Les petites typologies (- de 4 pièces)
 - ✓ Les appartements (plutôt que les maisons)
 - ✓ Les appartements en monopropriétés (plutôt que ceux en copropriétés)

La phase « Enjeux »

10 enjeux identifiés

1 – Améliorer le **modèle économique de l’accession-rénovation** dans l’ancien

2 – Adapter le parc de logements anciens **aux besoins des seniors** comme alternative aux résidences

3 – Accompagner l’évolution du **bâti en contexte patrimonial règlementé**

4 – Améliorer **l’état du bâti en centre-ville**

5 – **Reconfigurer/fusionner des logements** en centre-ville

6 – Créer des effets d’entraînement par **une production neuve insérée dans les tissus existants**

7 – **Accélérer les décisions** (travaux, remise en location / vente ...) des détenteurs de biens vacants

8 – **Prendre la main** par une maîtrise foncière publique sur des immeubles bloqués stratégiques

9 – Compléter les interventions de l’Anah par des actions spécifiques en direction des **petites copropriétés non immatriculées et des petites monopropriétés**

10 – Accompagner et structurer **les projets d’auto-réhabilitation** pour assurer leur qualité et leur bonne fin

Le Guide

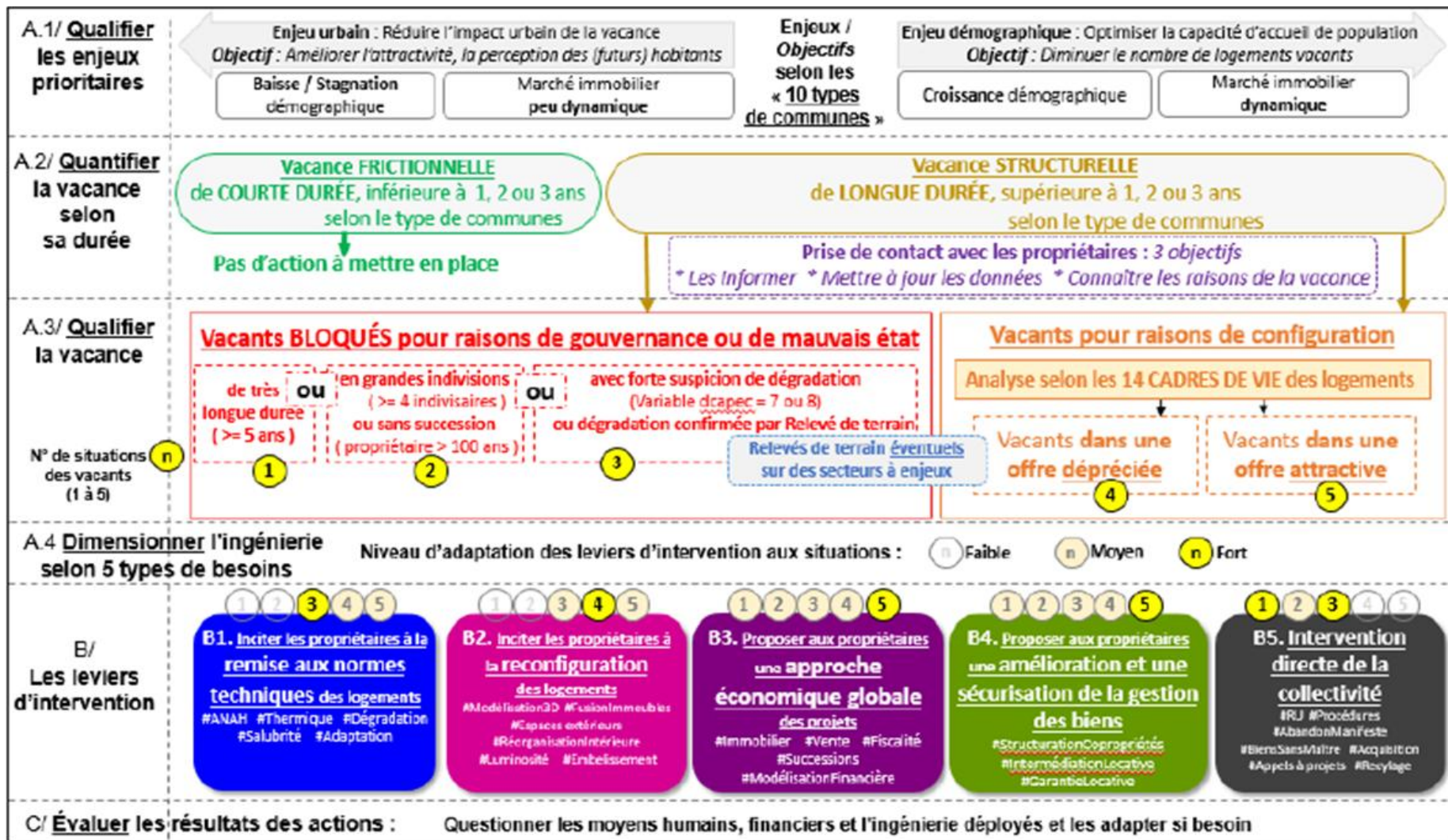
Les étapes de la méthode

➤ 3 parties :

- A. Le diagnostic local de la vacance et la définition d'une stratégie d'intervention
- B. Les leviers d'intervention
- C. Evaluer et adapter les actions

➤ 2 types d'enjeux :

- ✓ Accueil de population
- ✓ Réduire l'impact urbain afin d'améliorer l'attractivité locale et la perception pour les habitants actuels et futurs



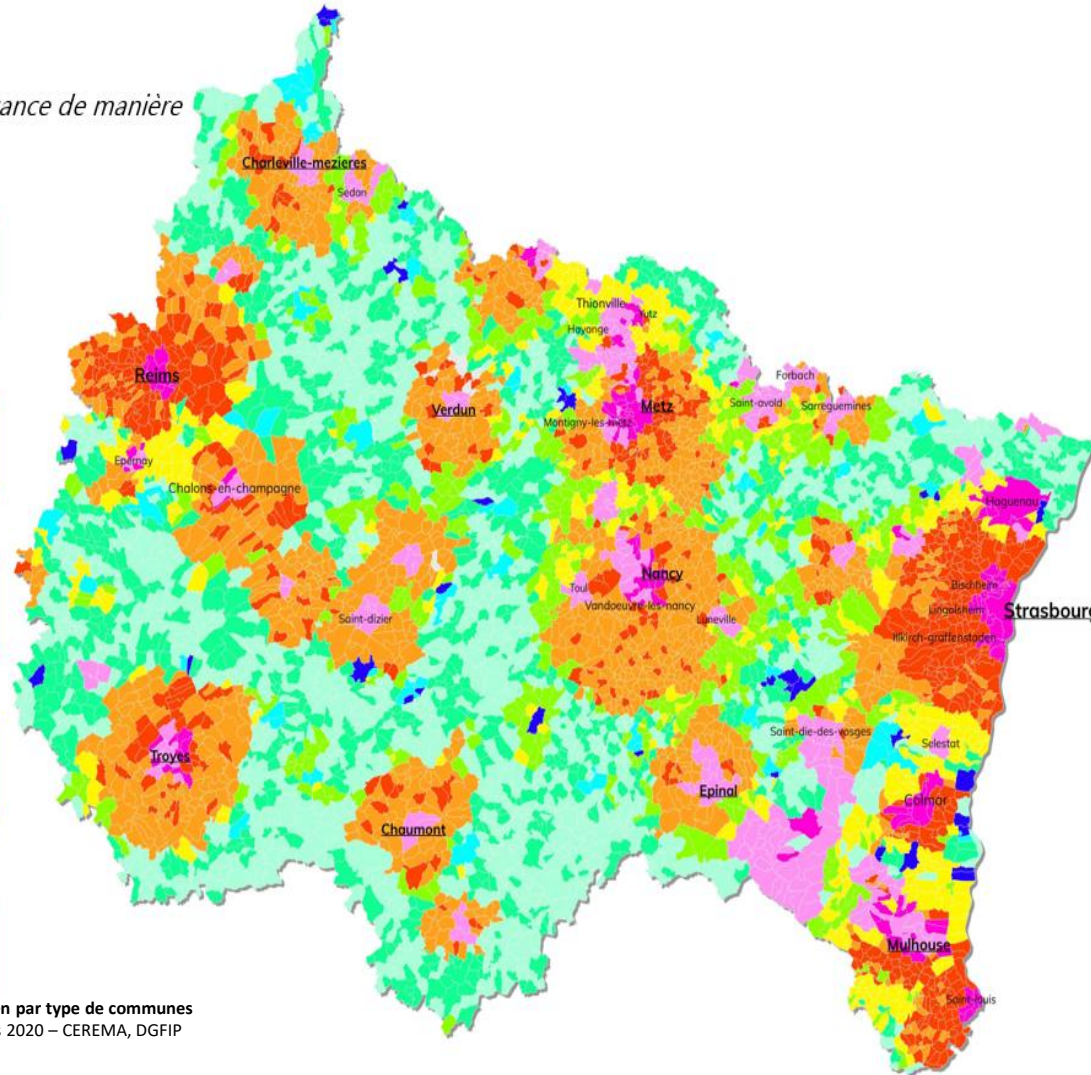
A1. Qualifier les enjeux prioritaires

Situer les communes au regard de la vacance

10 types de communes pour agir sur la vacance de manière circonstanciée à l'échelle de la région

Grands et moyens pôles d'emplois	11% de vacance Attractifs Prix au m ² > 1 700 €/m ² Démographie > 0 %/an	12% de vacance Fragilisés Prix au m ² < 1 500 €/m ² démographie <= 0 %/an
Couronne des pôles d'emplois	7% de vacance Attractive Prix au m ² > 1 600 €/m ² Démographie > 0 %/an	9% de vacance Bénéficiant peu de la dynamique Prix au m ² < 1 400 €/m ² démographie <= 0 %/an
Petits pôles d'emplois	14% de vacance En maintien Démographie > -0,3 %/an	17% de vacance En difficulté Démographie <= 0,3 %/an
Communes rurales proches d'un pôle	9% de vacance Bénéficiant de l'attractivité des pôles proches Prix au m ² > 1 200 €/m ² Démographie > 0 %/an	11% de vacance Bénéficiant peu des pôles proches Prix au m ² < 1 000 €/m ² Démographie <= 0 %/an
Communes rurales « autonomes »	11% de vacance Attractives Démographie > -0,1 %/an	13% de vacance En déprise Démographie <= -0,1 %/an

% : Taux de vacance moyen par type de communes
Source : Fichiers Fonciers 2020 – CEREMA, DGFIP



➤ **3 indicateurs analysés** comme étant les plus déterminants dans la vacance constatée des logements :

1. Position dans l'aire urbaine (zonage en aire urbaine de l'INSEE)
2. Evolution démographique (recensements de la population 2012-2017 de l'INSEE)
3. Prix médian de l'immobilier (base PERVAL des transactions immobilières)

A2. Quantifier la vacance

- A partir de l'application ZLV ou du fichier LOVAC
- L'application ZLV intègre LOVAC et permet de faire intuitivement des sélections de logts vacants sur les différentes critères de la base de données : type de logements, durée de vacance
- Quantifier le nombre de logements vacants de courte durée
 - ✓ (temps nécessaire à la bonne fluidité du marché immobilier de vente / location des logements)

Pas d'action à mettre en place
- Quantifier le nombre de logements vacants de longue durée
 - ✓ Logements vacants depuis plus de 1, 2 ou 3 ans, en fonction des 10 types de communes

Ces logements vacants de longue durée constitueront la base de l'action de la collectivité

A3. Qualifier la vacance

Maisons

Maisons de ville et de faubourg

- UF \leq 400m² et/ou mitoyen
- Avant 1950

Diffus ancien

- UF > 400m² et UF \leq 2000m² et Non mitoyen
- Avant 1950

Habiter la nature

UF > 2 000 m² et non mitoyen

Diffus et lotissement aéré

- UF > 800 m² et UF \leq 2000m²
- Après 1950

Diffus et lotissement compact *Maisons de ville, de faubourg ...*

- UF \leq 800m²
- Après 1950

Maisons individuelles groupées ou jumelées

- Plus de 2 maisons sur la même parcelle

Petits immeubles < 10 logts

Maisons en immeuble

- Avant 1950
- COS \leq 0,5

Immeuble en ville

- COS > 0,5
- Avant 1950

Villes et vitrines

- Présence d'un local commercial ou tertiaire en RDC

Petites résidences modernes

- De 1950 à 1980

Petites résidences contemporaines

- Après 1980

Immeubles > 10 logements

Ville classique

- Avant 1950

Immeuble contemporain

Après 1980

Immeubles modernes et grands ensembles

- Entre 1950 et 1980

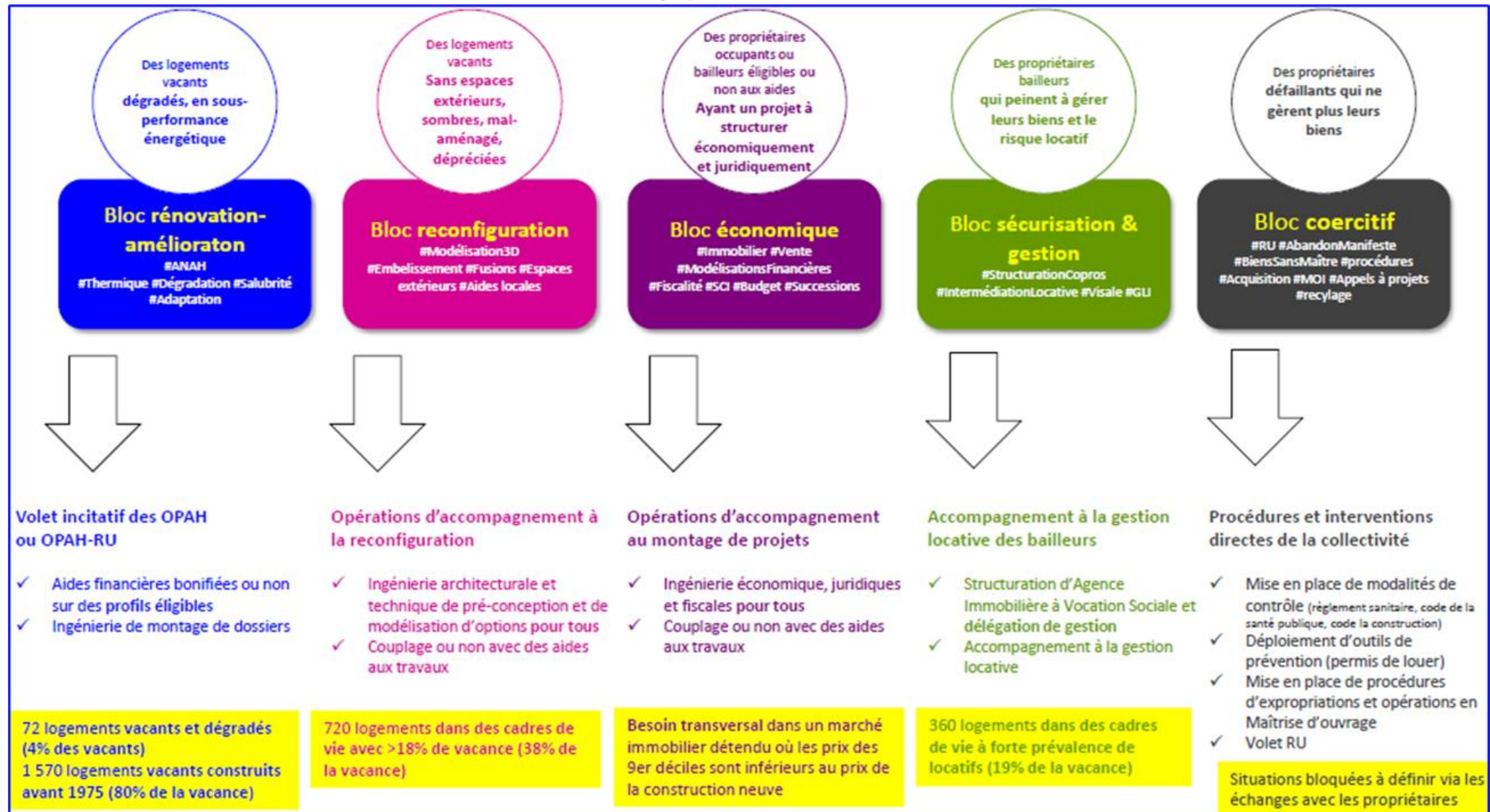
Nomenclature des 14 cadres de vie

A3. Qualifier la vacance

Ville et vitrines
Ville classique
Immeuble en ville
Maison de ville et de faubourg
Maisons en immeuble
Immeuble contemporain
Résidence moderne
Résidences contemporaines
Immeubles modernes et grands ensembles
Diffus et lotissement compact
Maisons individuelles groupées
Diffus ancien
Diffus et lotissement aéré
Habiter la nature



A4. Dimensionner l'ingénierie selon 5 types de vacance



B. Les leviers d'intervention

Les 5 familles de leviers de mobilisation des logements vacants proposées dans les parties B.1 à B.5 comprennent les leviers :

- B1 à B4 d'accompagnement des propriétaires de logements vacants :

- B1 : incitation à la remise aux normes techniques des logements,
- B2 : incitation à la reconfiguration des logements,
- B3 : accompagnement des projets par une approche économique globale,
- B4 : amélioration et sécurisation de la gestion des biens.

- B5 pour l'intervention directe de la collectivité.

Ils sont explicités au regard de leur effet de levier sur la sortie de vacance, de leur coût, de leurs différentes étapes de déploiement, des partenariats à structurer, ainsi que les facteurs de réussite de ces interventions, en intégrant la notion des compétences (au sens de l'ingénierie) nécessaires à leur mise en œuvre.

➤ Nombreux retours d'expérience présentés pour chaque levier



Figure 20: Projet accompagné dans le cadre d'une aide ANAH et ayant fait l'objet au préalable de propositions techniques visant à améliorer la **luminosité**

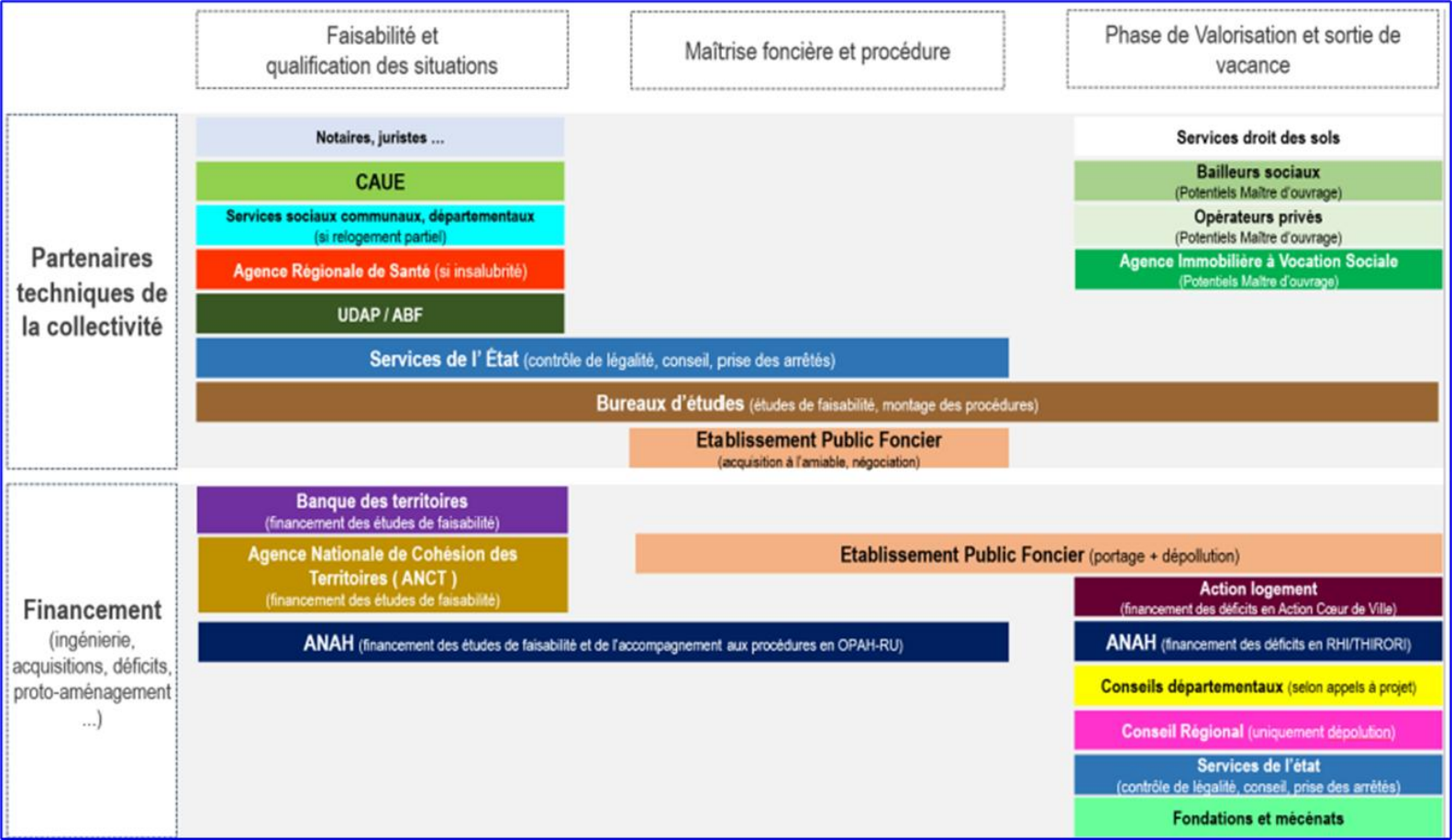
C. Évaluer et adapter les actions

- **C.1 Mesurer l'évolution globale de la vacance sur la collectivité**
 - ✓ Suivi de l'évolution annuelle du taux de vacance (à partir de ZLV / LOVAC ou des fichiers fonciers)
 - ✓ Sur les différents périmètres d'action : l'EPCI, les communes, ainsi que les secteurs et immeubles faisant l'objet d'actions ciblées.

- **C.2 Evaluer les différentes actions de la collectivité**
 - ✓ Analyse critique des moyens investis
 - ✓ Résultats de chaque action mise en œuvre

Questionner les moyens humains, financiers et l'ingénierie déployés / Les adapter si besoin

Et de nombreuses annexes détaillées



➤ Concerne :

- ✓ Les partenaires à mobiliser
- ✓ Les leviers à utiliser pour chaque situation
- ✓ Les leviers d'accompagnement des propriétaires
- ✓ Les différentes étapes de la méthode

Leviers B1 à B4 d'accompagnement des propriétaires privés	Situations	Leviers
➤ Partie B.1 <u>Remise aux normes techniques</u> des logements	Travaux sur des logements vacants dégradés ou en sous-performance énergétique Propriétaires occupants éligibles aux aides ; Propriétaires bailleurs qui conventionnement	Ingénierie de montage des dossiers de financement <small>Programme d'Intérêt Général (PIG) ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)</small> Aides financières aux travaux de l'Agence Nationale de l'Habitat Bonifications par la collectivité et les partenaires des aides financières aux travaux
➤ Partie B.2 <u>Reconfiguration</u> des logements	Travaux sur des logements vacants non adaptés à la demande (espaces extérieurs, distribution, luminosité, surfaces, accès) Propriétaires occupants et Propriétaires bailleurs	Ingénierie de conseil architectural et de conception auprès des particuliers Ingénierie de sécurisation règlementaire et technique des projets conçus avec les particuliers Aides financières aux travaux pour la reconfiguration des logements
➤ Partie B.3 <u>Approche économique globale</u> des projets	Logements dont la propriété est complexe : successions, indivisions, nue-propriété ... Projets ou propriétaires avec peu de ressources mais inéligibles aux aides aux travaux : recherche de leviers d'optimisation financière	Ingénierie de conseil financier, fiscal et patrimonial auprès des particuliers Ingénierie de conseil à l'économie de la construction Ingénierie de conseil à l'auto-réhabilitation
➤ Partie B.4 <u>Amélioration et sécurisation de la gestion des biens</u>	Propriétaires réticents à la mise en location Propriétaires dans des copropriétés non gérées	Développement de solutions d'intermédiation locative sous mandat de gestion Ingénierie de formation à la gestion locative (garanties, droits et obligations) Ingénierie de formation à la gestion des copropriétés