

La DREAL Grand Est et l'association Agir Contre le Logement Vacant (ACLV) ont coorganisé, à Metz, une journée ayant comme objectif de favoriser le partage de l'ensemble des connaissances et retours d'expériences de collectivités et acteurs ayant engagé ou accompagné des démarches de lutte contre la vacance dans différents contextes territoriaux.

Propos introductifs - Marc Hoetzel, Directeur de la DREAL Grand Est et Suzanne Brolly, Présidente de ACLV



En France, on dénombre 1,3 million de logements vacants depuis plus de 2 ans. En Grand Est, après une forte progression au début des années 2000, le taux de vacance des logements tend à se stabiliser depuis 2015 et atteint 9,3% en 2022 (soit plus de 273 000 logements vacants / données INSEE). Ce taux est le troisième plus élevé en France (derrière la Bourgogne Franche Comté et le Centre Val de Loire) et se traduit aussi par une forte hétérogénéité selon nos territoires (7,9 % dans le Bas-Rhin contre 12,2 % dans la Meuse).

Priorité des politiques de l'habitat et d'aménagement du territoire, la lutte contre la vacance s'est renforcée depuis une dizaine d'années notamment à travers les différents programmes de revitalisation des territoires (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, ...).

La remise sur le marché d'un logement durablement vacant demande la mobilisation de tous les acteurs, avec un pilotage des collectivités. Les enjeux sont énormes :

- Répondre aux besoins en logement des habitants du territoire, dans un contexte national de tension avec 350 000 personnes sans domicile, 600 000 hébergées par des tiers et 2,7 millions de demandeurs de logement social (données Fondation pour le logement des défavorisés)
- Tracer la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette : mobiliser ces logements « déjà-là » mais inutilisés,
- Contribuer à l'attractivité des territoires en améliorant la qualité du parc de logements locatifs privés,
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et accompagner les propriétaires bailleurs vers la décence énergétique,
- Prévenir le développement de la vacance : les logements dégradés, les passoires énergétiques d'aujourd'hui sont les logements vacants de demain.



En prolongement du plan national de mobilisation des logements vacants mis en œuvre en 2020, la DREAL a lancé en mai 2021 la démarche régionale de mobilisation des logements vacants en partenariat avec le bureau d'études Villes Vivantes. Cette démarche partenariale a associé collectivités, professionnels, acteurs de terrain, EPF, etc. Elle s'est attachée à intégrer les différentes dimensions des politiques de l'habitat, de l'aménagement et de l'urbanisme en présentant des éléments de diagnostics mais aussi des leviers d'intervention. Elle a abouti à la création d'un guide à destination des élus et des services des collectivités, diffusé en 2024.

<https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-logements-vacants-r7135.html>

Ordre du jour

Matinée plénière

- Présentations

- Pourquoi lutter contre la vacance (ACLV)
- Le plan national de lutte contre la vacance (DGALN)

- Table ronde :

Lutter contre la vacance : témoignages de territoires engagés (CC Ardennes Thiérache / CA d'Epinal / Eurométropole de Strasbourg)



Après-midi Ateliers

- Master class “utiliser l’outil Zéro Logement Vacant” (DGALN)
- Débloquer des situations de vacance : échanges sur des cas concrets (ACLV)
- Les procédures « bien en état d’abandon manifeste » (EPF Grand Est) et « bien vacant sans maître » (CC Hanau-La Petite Pierre)

Matinée plénière - synthèse des présentations

Pourquoi lutter contre la vacance (ACLV)

ACLV a présenté un schéma permettant de montrer la place du logement vacant dans les politiques habitat des collectivités :

- le logement est un bien de 1ère nécessité. Agir sur l'offre de logements permet donc de répondre aux besoins des habitants (selon leurs aspirations, moyens et parcours résidentiel) et d'en attirer de nouveaux ;
- connaître le parc existant permet de déduire les besoins de logements à produire ;
- il y a plusieurs catégories d'occupants : ménages bien logés / logés de manière inadaptée (sous-occupation, sur-occupation) / mal logés (besoin de travaux indispensables, précarité énergétique, ...) et un enjeu de mobilité (déménagement dans le cadre d'un parcours résidentiel) ;
- le logement existant alimente le logement vacant qui sert ensuite l'offre nouvelle (construction neuve, réhabilitation du bâti ou du foncier (transformation, adaptation / amélioration, recyclage foncier)) ;
- un ciblage des actions est indispensable (identifier le potentiel des logements vacants pour répondre aux besoins des territoires et nécessité de se placer "dans la peau" du propriétaire) ;
- il y a 2 types de vacance : la vacance conjoncturelle de courte durée (indispensable au bon fonctionnement du marché, qui permet une fluidité du marché immobilier) et la vacance structurelle de longue durée (bien souvent mis hors marché, habitat dégradé, ...). Il faut donc connaître les raisons de la vacance : état et caractéristiques du logement, obstacles à la propriété, blocage économique et non rentabilité, environnement (intérêt du logement et de son environnement proche).



Matinée plénière - synthèse des présentations



Le plan national de lutte contre la vacance (DGALN)

Peggy Mertiny a rappelé que le niveau de vacance est historiquement haut en France, la vacance structurelle étant sur-représentée en Grand Est par rapport au niveau national (notamment sur les secteurs les plus ruraux).

Les déterminants de la vacance souvent complexes : déterminants géographiques, caractéristiques du bâti et du logement, situations spécifiques des propriétaires.

Un plan national a été lancé en 2020 avec le développement d'outils pour accompagner les collectivités :

- une base de données « froides » : LOVAC (mise à disposition gratuite pour plusieurs acteurs locaux) ;
- un outil numérique : Zéro Logement Vacant (ZLV) qui intègre les données LOVAC et propose également des groupes d'échange, clubs régionaux ZLV, centre de ressources, issu d'une coordination interministérielle, notamment avec l'Anah.

Autre outil : la prime « sortie de la vacance », créée en 2024 (prime complémentaire aux aides de l'Anah, en secteur rural et en secteur programmé pour les Propriétaires Bailleurs, et utilisable avec un Programme d'Intérêt Général).

Matinée plénière - synthèse de la table ronde



3 témoignages de collectivités : très rurale, ville moyenne et grosse agglomération

De gauche à droite, autour de la table : Adrien Laroque, responsable du Service Public de l'Habitat de la CA d'Epinal / Suzanne Brolly, Vice Présidente à l'Eurométropole de Strasbourg en charge de l'habitat, politique foncière et immobilière / Miguel Leroy, président de la CC Ardennes Thiérache.

Ils se sont succédés pour partager avec la salle leurs expériences respectives dans la lutte contre la vacance des logements.

Chacun à son échelle constate la difficulté de fiabiliser les données et de contacter les propriétaires de biens vacants. Ils s'accordent sur la nécessité d'un engagement politique fort pour lutter contre la vacance.

La CC Ardennes Thiérache décrit notamment un partenariat avec des écoles d'architectures parisiennes pour la réalisation d'une étude sur la "redynamisation des territoires ruraux".

La CA d'Epinal expose les actions de lutte contre l'habitat vacant et dégradé, enjeu prioritaire du PLH de la Collectivité, dont notamment la mission "Reconquête du Bâti en Milieu Rural".

L'Eurométropole de Strasbourg explique l'enjeu d'utiliser en priorité les bâtis existants plutôt que d'aller développer une nouvelle offre, surtout dans un contexte de cherté et de rareté du foncier.

Après-midi - synthèse des ateliers

Masterclass Zéro Logement Vacant (ZLV)

Peggy Mertiny a présenté en détail l'outil ZLV :

- outil collaboratif avec accès gratuit pour 3 types d'acteurs (collectivités, Etat et Anah) ainsi que leurs opérateurs dans le cadre des missions de prestation encadrées et de l'exercice d'une politique publique (OPAH, étude de PLH, IML, ...) et avec accord de la structure bénéficiaire principale.
- Les données utilisées dans ZLV sont les plus fiables. Il s'agit des :
 - données LOVAC filtrées avec uniquement les logements du parc privé, vacants depuis plus de 2 ans ;
 - données sur le parc privé loué (issues des fichiers fonciers) ;
 - étiquettes énergétiques des logements (ADEME / BDNB).

ZLV inclut également une cartographie intégrée.



Les procédures « bien en état d'abandon manifeste » et « bien vacant sans maître »

A partir de cas concrets, Flavien Aupic, chargé d'études à l'EPF Grand Est, et Edouard Minier, chef de projet PVD de la CC Hanau - La Petite Pierre, décrivent les différentes étapes et conditions d'application de deux procédures pouvant permettre à une collectivité de devenir propriétaire d'un bien vacant situé sur son territoire.

Ces deux procédures sont ensuite comparées, selon divers critères (biens concernés, acteurs, délais, coûts, limites ...)



Débloquer des situations de vacance : échanges sur des cas concrets (ACLV)

Karine Deligne, coordinatrice de l'association nationale Agir contre le logement vacant, et Etienne Fernandez, référent Habitat du département de la Meuse et membre d'ACLV, ont fait réfléchir les participants sur des cas pratiques tirés de situations réelles. L'objectif était de trouver collectivement des réponses à des problématiques complexes de vacance (présence de squat, forte réticence du propriétaire à une remise sur le marché du bien, vacance de longue durée liée à une problématique successorale ...). Les échanges ont permis d'identifier les bonnes pratiques et les leviers mobilisables pour traiter les dysfonctionnements dans de telles situations.

