

SYNTHÈSE DU GUIDE
VERSION « ELUS »

Février 2024



Mobiliser les logements vacants

*Stratégie et modalités opérationnelles d'intervention
Pour les élus et les services des collectivités*

© Source : Arnaud Bouissou / Terra

Documents à télécharger	Contact
<ul style="list-style-type: none">- Synthèse du guide version « élus »- Guide technique- Synthèse des précédentes phases de l'étude « Diagnostic et enjeux »	<p>DREAL GRAND EST Service Transition Énergétique Climat Construction Logement Aménagement Pôle Habitat Logement</p> <p>phl.steccla.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr</p>

L'objectif de ce guide

Ce guide propose une méthode structurée d'élaboration d'un diagnostic et d'une stratégie territorialisée de mobilisation de la vacance. Il vise à identifier et à mobiliser des leviers d'actions Il est à destination des intercommunalités, des communes et de leurs partenaires. Il a été établi à l'issue d'une démarche qui a associé une vingtaine de collectivités et de partenaires.

Son contenu

Le guide comprend 3 parties :

- **La partie A propose une méthode pour réaliser un diagnostic local, définir une stratégie et dimensionner la politique locale de mobilisation des logements vacants selon 5 types de besoins d'intervention.**
- **La partie B présente les modalités de mise en œuvre opérationnelle selon 5 familles de leviers correspondants à ces besoins.**
- **La partie C porte sur l'évaluation des actions mises en œuvre.**

Les annexes du guide récapitulent les principales étapes de la méthode et les partenaires mobilisables pour les différents leviers d'action.

Les enjeux pour les collectivités de mobiliser les logements vacants

Avec pour finalité de répondre aux besoins en logements de la population, l'action publique de mobilisation des logements vacants répond à des enjeux :

- d'attractivité locale et de maintien de la population (l'habitat y participant au même titre que l'emploi, les équipements et les services) ;
- d'amélioration de la qualité du parc de logements, de leurs cadres de vie, et de leur accessibilité financière ;
- de sobriétés énergétique (interdiction progressive des passoires énergétiques) et foncière (le logement vacant constitue aussi une ressource foncière pour l'objectif 2050 de zéro artificialisation nette) ;
- d'économie de matériaux et de promotion des éco-matériaux en circuits courts ;
- et de développement d'emplois locaux non délocalisables dans les filières de la rénovation et de la performance énergétique.

L'action des collectivités, déployée en régie ou avec des prestataires privés, nécessite une large association de leurs partenaires tels que les bailleurs sociaux, l'établissement Public Foncier (EPF), l'agence départementale d'information sur le logement (ADIL), le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), le Parc Naturel Régional (PNR), et les services de l'Etat, selon leurs périmètres d'action.

Les propositions de ce guide pourront enrichir les politiques des collectivités déjà engagées dans des projets d'attractivité, de renforcement de centralités rurales ou urbaines (programmes Centre-Bourgs, Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville, etc.) **ou alimenter des études spécifiques sur la vacance.**

Cette action devra aussi s'inscrire dans les évolutions en cours des dispositifs d'accompagnement de l'agence nationale de l'habitat (ANAH), en particulier du dispositif d'accompagnement des ménages « Mon Accompagnateur Rénov' » devenu obligatoire à partir du 1/1/2023 pour certains projets d'amélioration de l'habitat.

A. Élaborer un diagnostic local de la vacance et définir une stratégie d'intervention

A.1 Qualifier les enjeux prioritaires

En 1er lieu, les enjeux prioritaires pour la collectivité seront qualifiés, en fonction de ses caractéristiques propres. Selon le contexte local, mobiliser les logements vacants pourra ainsi concilier deux types d'enjeux :

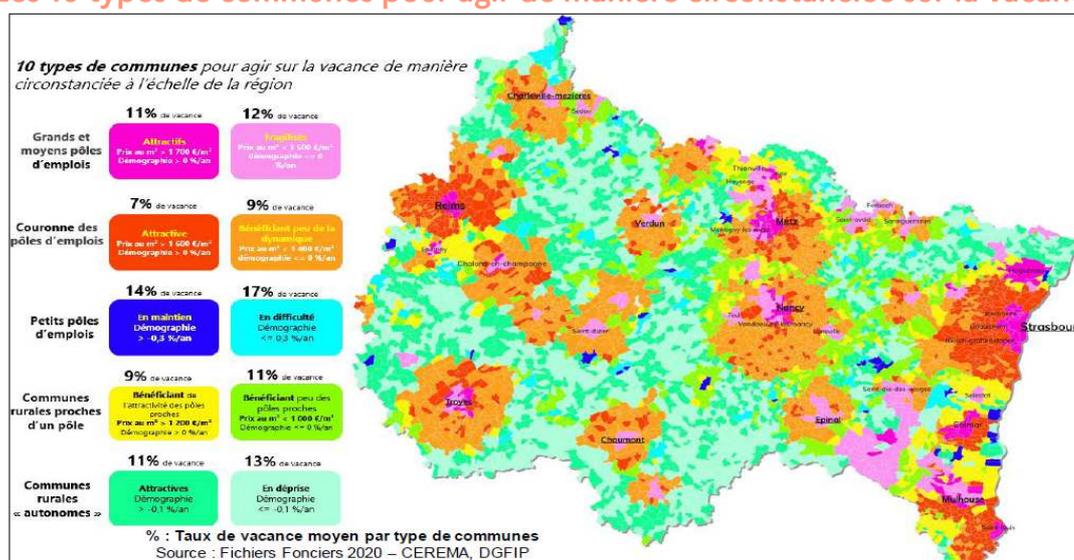
- **un enjeu d'accueil de population**, notamment dans des contextes démographiques dynamiques et de forte tension du marché immobilier : l'objectif prioritaire sera ici d'optimiser le parc de logements ;
- **et/ou un enjeu urbain**, notamment en contextes démographiques et de marché immobilier moins dynamiques : l'objectif prioritaire sera ici de réduire l'impact urbain de la vacance, afin d'améliorer l'attractivité locale et la perception pour les habitants, actuels et futurs.

A cette étape, le guide propose :

- de **situer les communes au regard de la vacance** : à partir de la « **classification des communes en 10 types** » ci-dessous selon leurs dynamiques démographiques et immobilières ;
- puis d'**approfondir les déterminants locaux de la vacance** : en effet, les dynamiques de la demande en logements et de la construction, ainsi que les prix de vente et de loyers acceptables par de futurs acquéreurs ou locataires des biens vacants, constituent le cadre et les limites de l'action locale ;
- et enfin, d'**estimer la demande locale en logements** : à partir d'échanges avec les acteurs locaux (habitants, professionnels de l'immobilier, spécialistes des besoins des jeunes, des salariés, des personnes âgés, etc.).

Ces étapes conduiront à **identifier les points de blocage du marché local** (les demandes insuffisamment satisfaites) puis à **dégager les opportunités pour une action publique sur certains logements vacants**.

Les 10 types de communes pour agir de manière circonstanciée sur la vacance



A.2 Quantifier la vacance

Pour quantifier la vacance (A.2), le guide présente les données à utiliser. Il distingue **2 types de vacance**, la **vacance de courte durée qui n'appelle aucune action publique** car elle permet la bonne fluidité du marché immobilier, et la **vacance de longue durée qui sera la cible de l'action publique**.

A cette étape, **organiser une campagne de contact avec les propriétaires de logements vacants de longue durée permettra de quantifier à date les logements toujours vacants, et d'initier la qualification de leurs situations.** Cette campagne auprès des propriétaires aura **3 objectifs** :

- **les informer de la politique de mobilisation des logements vacants portée par la collectivité ;**
- **mettre à jour les données** : logements toujours vacants ou non ;
- **connaître les raisons de la vacance** : défaut de gestion des propriétaires, mauvais état du logement, etc.

A.3 Qualifier la vacance

Les retours des propriétaires n'étant pas exhaustifs, **pour qualifier plus largement le parc de logements vacants de longue durée, 2 types de logements vacants de longue durée seront distingués** :

- **les vacants bloqués pour raisons de gouvernance ou de mauvais état**, correspondant à 3 situations des logements :
 - situation n°1 : logements vacants depuis une très longue durée ;
 - situation n°2 : logements en grande indivision ou sans succession ;
 - situation n°3 : logements avec une forte suspicion de dégradations ou avec une dégradation avérée.
- **les vacants pour raisons de configuration inadaptée au marché**, correspondant à 2 situations des logements :
 - situation n°4 : l'offre qui est attractive, au regard du marché local ;
 - situation n°5 : l'offre qui est dépréciée, au regard du marché local.

L'utilisation de la classification ci-dessous (établie à partir du type de l'immeuble, son ancienneté, sa mixité d'usage, sa mitoyenneté, la surface et la densité de son unité foncière), **mise à disposition par la DREAL, permettra d'aider au repérage de l'attractivité de l'offre parmi les logements vacants.**

Classification des logements selon "14 cadres de vie" et analyses à l'échelle de la région



A.4 Dimensionner l'ingénierie selon 5 types de besoins d'intervention

A partir de la qualification des logements vacants, la **collectivité peut ensuite classer les différents types de logements vacants selon des besoins potentiels d'intervention (A.4).**

Pour prioriser son action, il conviendra de mettre en relation cette « offre de logements disponibles » avec la « demande en logements » que la collectivité veut chercher à satisfaire : ménages primo-accédants, couples avec enfants, seniors, locations abordables financièrement, ...

En vue de l'objectif de réduction de la vacance de longue durée qu'elle se donne, la collectivité pourra dimensionner son ingénierie publique suivant 5 types de besoins d'intervention.

B. Les leviers d'intervention

En continuité du diagnostic et des priorités retenues par la collectivité, cette partie décrit 5 familles de leviers d'action pour mobiliser les logements vacants, selon les 5 situations des logements vacants.

Les leviers permettant d'intervenir sur la vacance



- Les leviers B1 à B4 portent sur l'accompagnement des propriétaires privés par la collectivité :
 - **B1** : Inciter les propriétaires à réaliser des travaux de **remise aux normes techniques (dispositifs ANAH classiques)** ;
 - **B2** : Inciter les propriétaires à réaliser des travaux de **reconfiguration d'immeubles** (accès aux logements, mixité d'usage, espaces extérieurs, fusion de logements, redistribution des pièces, luminosité, ...) ;
 - **B3** : Accompagner les propriétaires cherchant à **améliorer l'efficacité économique d'un projet de location** (fiscalité, retour sur investissement, levier foncier, etc.) **ou d'une stratégie de vente du logement** ;
 - **B4** : **Améliorer et sécuriser la gestion des biens** des bailleurs privés. Les propriétaires restent ici maîtres d'ouvrage de la requalification ou de la vente de leurs logements.
- Le levier **B5** porte sur l'intervention directe de la collectivité, par la maîtrise foncière et la valorisation foncière d'immeubles vacants. Pour des raisons notamment financières, mais aussi de durée de mise en œuvre, c'est le levier de dernier recours : il répond à des situations exceptionnelles où la collectivité se substitue à des propriétaires privés défaillants.

Pour chaque levier, le guide décrit l'ingénierie à mettre en œuvre par les collectivités. Il détaille également les partenaires mobilisables et les compétences à réunir, des éléments financiers sont également abordés. Selon que la collectivité intervient en régie ou avec des prestataires, le guide peut être un support pour le développement de ses compétences internes ou bien pour la rédaction de cahiers des charges.

Des retours d'expériences de collectivités et de partenaires de la région illustrent enfin chaque levier.

C. Evaluation du résultat des actions

Enfin, les modalités d'évaluation du résultat des actions mises en œuvre par la collectivité sont abordées en vue de questionner et adapter si besoin les moyens humains, financiers et ingénierie déployés.

REMERCIEMENTS : le pôle Habitat Logement de la DREAL remercie les collectivités, les partenaires et les services qui ont participé à la démarche, dans le cadre du comité technique de l'étude et lors des entretiens de recueil d'expériences : cf. liste complète dans le guide technique.