

# Table ronde

## Témoignages de territoires engagés dans la lutte contre la vacance

# **Retour d'expériences de territoires engagés dans une démarche de lutte contre la vacance des logements**

**1/ Témoignage d'un territoire rural: la CC Ardennes Thiérache**

**2/ La démarche de la Communauté d'Agglomération d'Epinal**

**3/ Retour d'expérience de l'Eurométropole de Strasbourg**



# La vacance en milieu rural

## L'exemple d'Ardennes Thiérache



ARDENNES THIERACHE

RENSEIGNEMENTS :

☎ 03 24 26 13 31

✉ [CONTACT@ARDENNESTHIERACHE.FR](mailto:CONTACT@ARDENNESTHIERACHE.FR)

# Un territoire détendu

- 9670 habitants
- 5 193 logements sur le territoire
- 4 113 résidences principales dont 3 043 occupées par leur propriétaire
- 595 logements vacants
- Faiblesse du coût du foncier
- 19<sup>ème</sup> intercommunalité la plus pauvre en matière de revenu par habitant : propriétaires pauvres



**57 000 €** ↗ 254 € / m<sup>2</sup>

 [Calculer mes mensualités](#)

10 Pièces · 224 m<sup>2</sup> · Rouvroy-sur-Audry 08150

Maison 10 pièces 224 m<sup>2</sup>

# Une démarche globale

- Elaboration du PLUi : avec le ZAN, nécessité de travailler sur le bâti existant
- Petites Villes de Demain / ORT : amélioration du cadre de vie
  - Financement d'un poste de chef de projet : ingénierie en interne pour pouvoir travailler sur le sujet



# Un panel d'actions

- Enquêtes auprès des propriétaires :
  - 2 enquêtes déjà réalisées, 1 en préparation
  - Problématique : la fiabilité des données LOVAC
  - Solution en milieu rural : travail sur les données pour les rendre accessibles puis relecture par les mairies (élus et/ou secrétaires) des données

Nombre de logements sur le territoire

**5073**

Nombre de logements vacants sur le territoire (selon les bases de données fiscales)

**650      13%**

Nombre de logements taxés en 2024

**83**

Nombre de communes ayant instaurées la taxe en 2024 (et ayant au moins un logement de taxé)

**7**

Nombre de logements vacants sur le territoire (après analyse et enquête)

**509      10%**

Nombre de logements taxables sur le territoire

**388**



# Un panel d'actions



## Logements vacants

Après appel à candidatures, une enquête auprès des propriétaires de logements vacants a été lancée sur 23 communes du territoire

### NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT VACANTS

444 habitations sur 3 694 sont réputées vacantes sur le territoire (données LOVAC)



Après vérifications par les communes, 283 habitations sur 3 694 sont réputées vacantes sur le territoire



### NOMBRE D'ENQUÊTES ENVOYÉES

256 Enquêtes ont été envoyées

15 n'ont pas trouvés de destinataires (Pas d'adresse connus ou retour de la poste)

59 retours après le premier envoi, soit 23% de retours

14 retours indiquant que les logements ne sont plus vacants

### DES TRAVAUX NÉCESSAIRES

27 réponses évoquent des travaux à réaliser, à court termes comme à long termes

Soit 45,7 % des retours



### SUCCESSION, INDIVISION

9 réponses évoquent des problèmes de succession, d'indivision

Soit 15,3% des retours



### D'AUTRES CAUSES DE VACANCE

Propriétaires découragés	5
Mauvaises expériences locatives	4
Logements réservés pour soi	4

### UNE RELANCE NÉCESSAIRE

- Les situations changent assez rapidement pour certains logements
- Les données sont réactualisées par les services de l'Etat

Relance de 118 propriétaires pour proposer l'accompagnement de la Communauté de Communes



**Vous aussi êtes propriétaires de logements vacants ? N'hésitez plus, contactez-nous**



- Accompagnement des communes pour rachat, réhabilitation et remise sur le marché
  - Inciter les communes à mettre en place la THLV
    - Prime sortie de vacance de la Région intégrée dans l'OPAH
      - « Matinale bailleurs » avec Action Logement
    - Permis de louer en préparation
      - Etude redynamisation des territoires ruraux avec la DDT des Ardennes



- Mise en réseau
- Partage d'expérience
- Suivi des évolutions réglementaires, actualités



- Même en milieu détendu, la vacance est un enjeu
- Nécessiter de travailler le plus en amont possible pour éviter la dégradation du parc
- Démarche proactive et diversifiée : une action seule ne peut pas résoudre le problème

# Table ronde

## Temps d'échanges



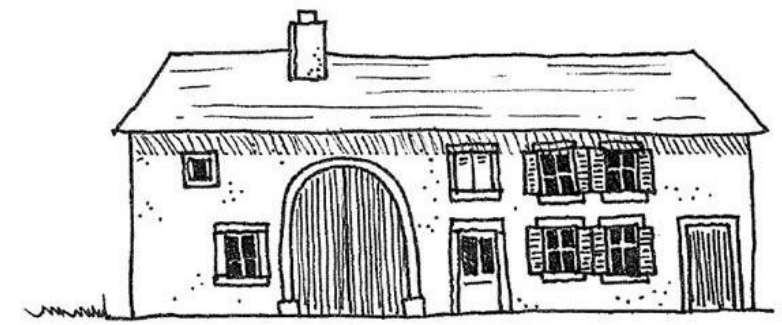
# Table ronde

## Démarche de la Communauté d'agglomération d'Epinal



# **Bilan de l'Action de lutte contre les logements vacants**

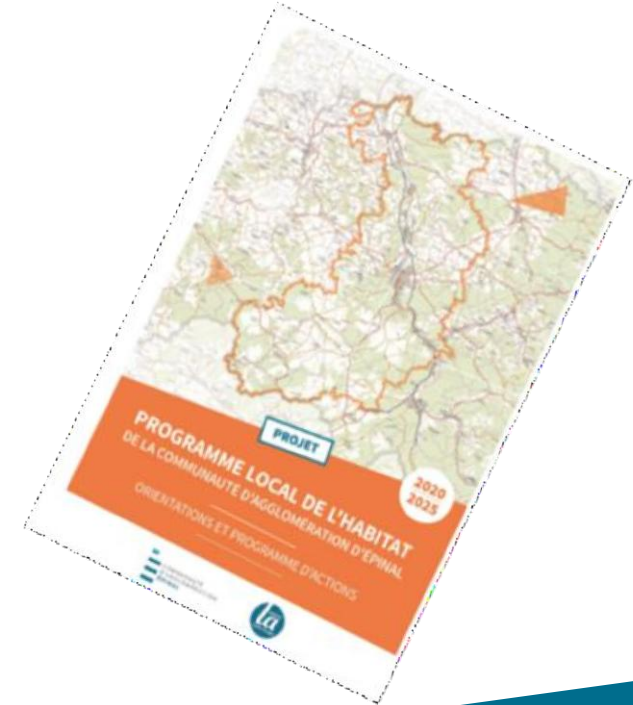
# 1. Contexte de la démarche



**Lutter contre l'habitat vacant et dégradé : enjeu prioritaire du PLH 2020-2025**

Trois actions fléchées sur ce sujet:

- **Action n°1** = Sortir 600 logements de la vacance soit environ 100 logt/an.
- **Action n°2** = Prioriser l'action dans les centralités / Redynamiser les centres-bourgs et cœurs de villages
- **Action n°12** = Travailler l'attractivité du parc de Logement privé vacant et en faire une alternative à la construction neuve.



**Territoire CAE :**

**60 468**

Logts dont

**6 228 vacants**

10,3 %

Source: INSEE 2022

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
ÉPINAL

[www.agglo-epinal.fr](http://www.agglo-epinal.fr)



# 1. Contexte de la démarche

2021

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH intégrant un volet dédié aux logements vacants (caractérisation, répartition etc.)
- Candidature à l'appel à projet national pour la lutte contre les logements vacants => **accès à la base LOVAC.**

2022

- Lancement de l'OPAH Cadre de Vie 2022-2024 et mise en place d'une aide spécifique « tout public » en faveur de la rénovation des logements vacants conditionnée à l'instauration d'une aide communale complémentaire.
- Une quarantaine de commune mobilisées.

2023

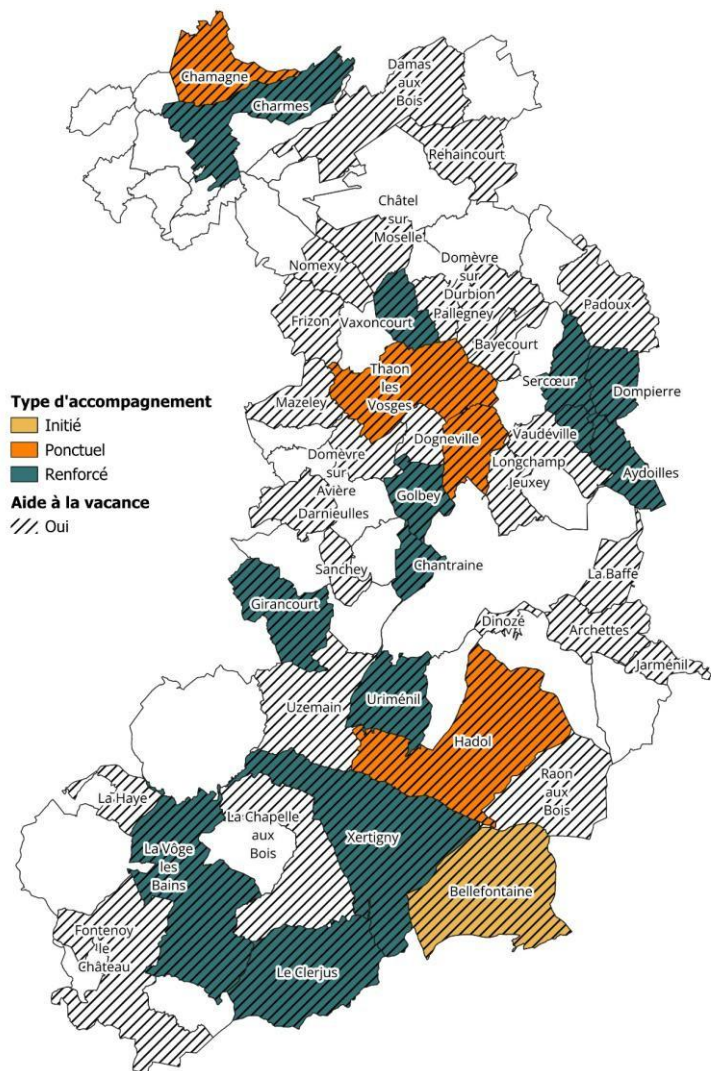
- Recrutement d'une chargée de mission « Lutte logements vacants ».
- Objectifs: exploiter la base de données LOVAC et travailler avec les communes à l'identification des biens réellement vacants.
- Expérimentation d'un relevé de terrain sur 5 communes test dont les 3 communes PVD.
- Proposition d'intervention auprès des 39 communes ayant instauré l'aide à la rénovation des logements vacants.

24-25

- Accompagnement des 13 communes volontaires.
- Recherche de partenariats.
- Intervention coordonnée avec la mission Reconquête du Bâti en Milieu Rural (RBMR) et l'équipe des conseillers en rénovation.



# 1. Contexte de la démarche



## ➤ Situation au 1er octobre 2025:

- 43 communes ont instauré l'aide à la rénovation des logements vacants (+ Epinal)
- 13 communes font l'objet d'un accompagnement renforcé
- 4 communes ont fait l'objet d'un accompagnement ponctuel
- Un accompagnement initié sur 1 commune.

## 2. Méthodologie - Qu'est-ce qu'un Logement vacant?

### Un Logement est vacant s'il est dans l'une des situations suivantes :

- proposé à la vente ou à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

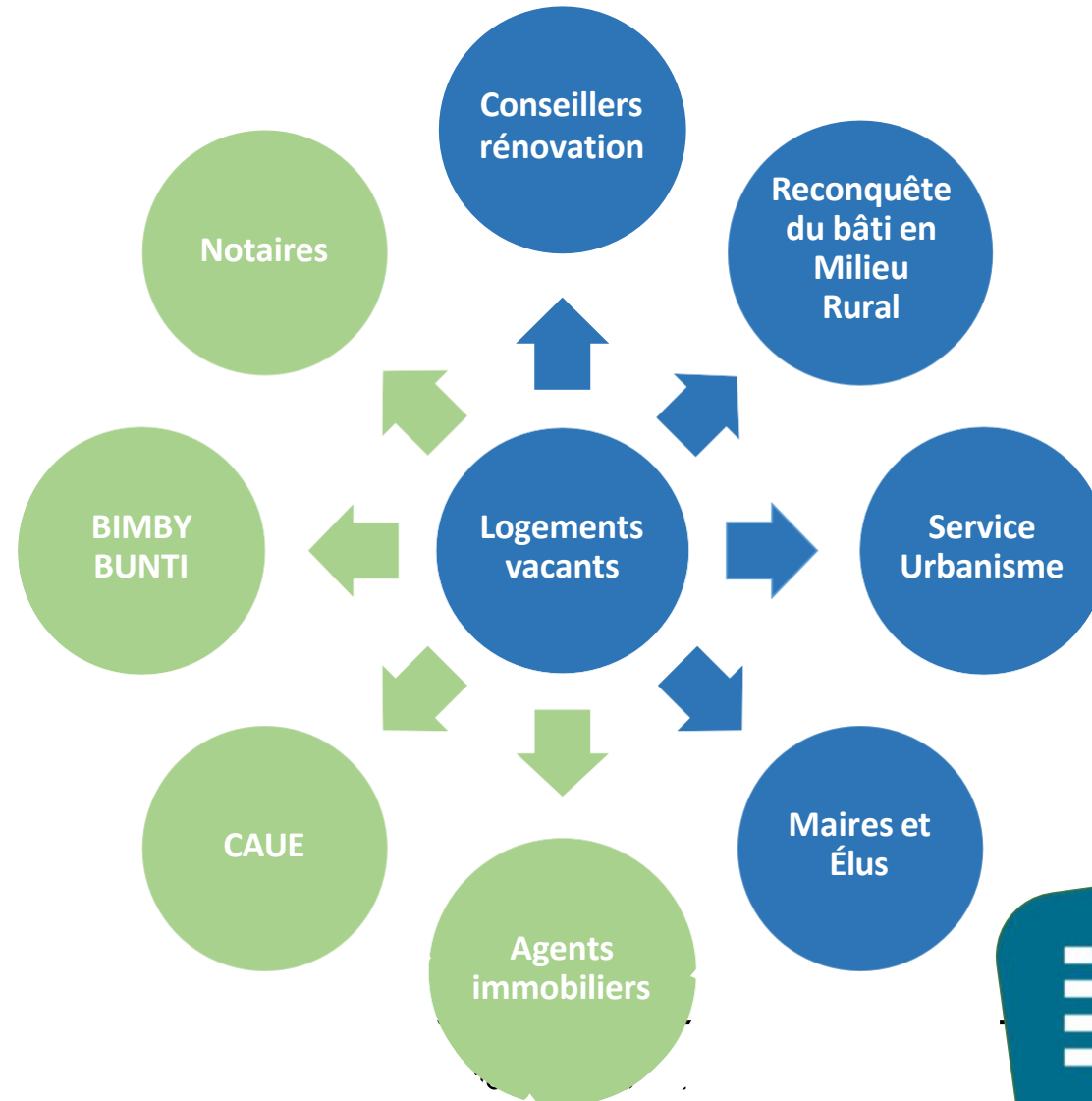
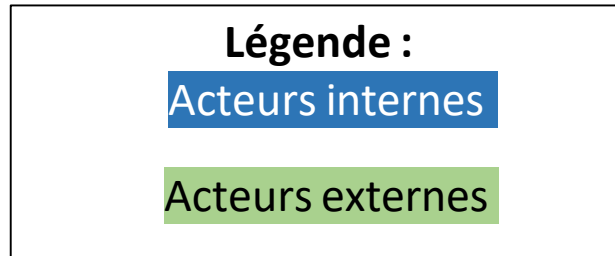
### On distingue 2 types de vacance :

- **La vacance dite « frictionnelle »** qui résulte du fonctionnement du marché immobilier = **bien en vente** ou **disponible à la location** en attente d'un nouvel occupant.
- **La vacance devient « structurelle »** qui correspond aux **biens inoccupés** pendant **une période prolongée** (a minima un ou deux ans), = logements en inadéquation avec le marché (localisation peu attractive, dévalorisation, ancienneté voire insalubrité, déprise démographique).



Le seuil d'alerte  
=  
**8% de vacance  
totale**

## 2. Méthodologie – Les acteurs mobilisés



## 2. Méthodologie – Accompagnement des propriétaires



- ✓ Evaluer le potentiel d'un bien pour une remise sur le marché
- ✓ Détecter un bien dangereux pour la voirie et les habitants

### Caractéristiques

Année de construction  
Dernière année de mutation  
Le type de bien : maison, corps de ferme, appartement, dépendance, etc.  
Taille  
La surface intérieure en m<sup>2</sup> et le nombre de pièces  
Surface extérieur en m<sup>2</sup>  
Dépendances et types

### Analyse du potentiel selon la localisation

Équipement(s) de nécessité(s) à proximité  
Nuisances  
Accessibilité  
Localisation

### Analyse visuelle

Entretien  
Fissures présentes, état de la toiture, stabilité du sol (affaissement)

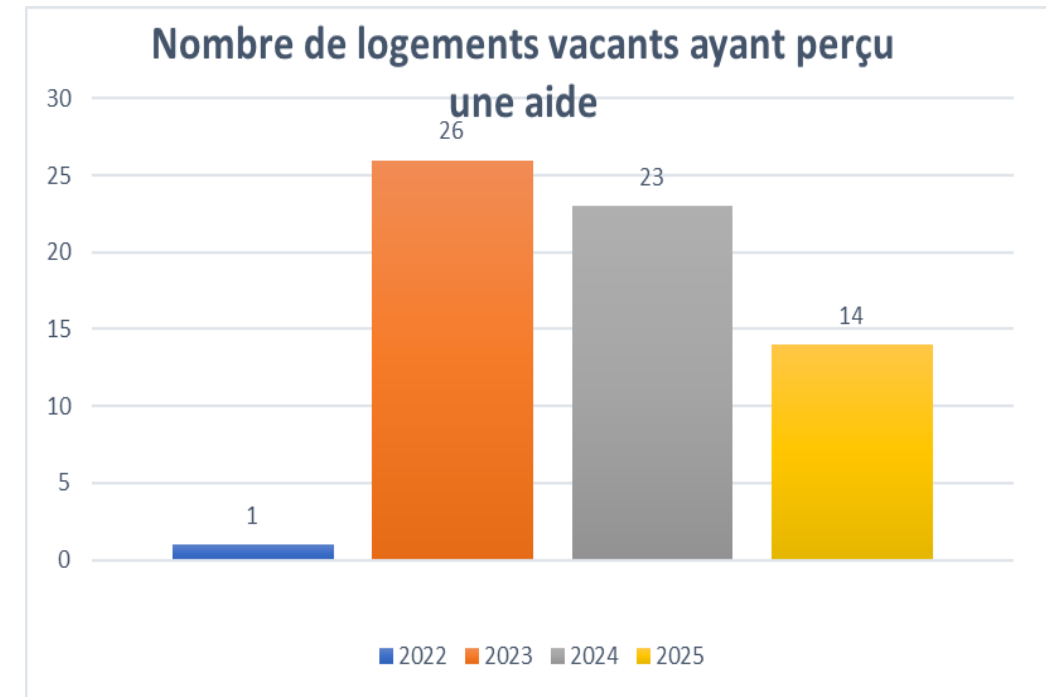
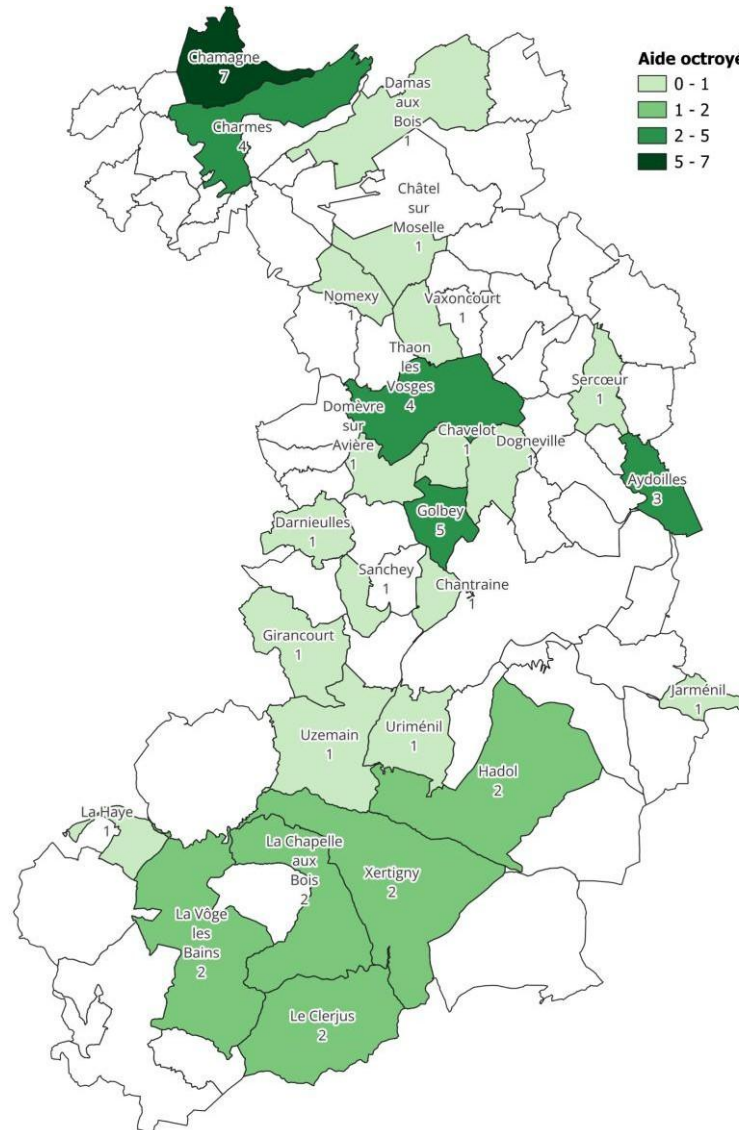
# 3. Résultats - L'aide à la rénovation des logements vacants

**De juin 2022 à juin 2025 :**

**27 communes** ont versé une subvention à **64 logements**

**Montant TOTAL aides CAE : 381 00,80€**

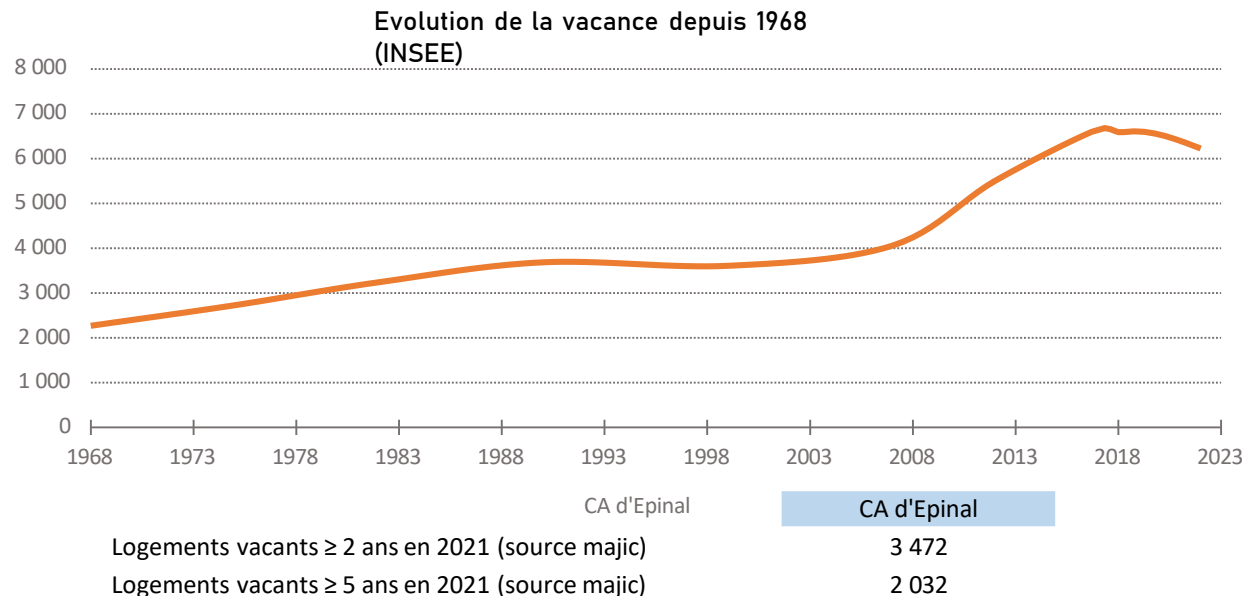
**Montant TOTAL aides communes : 76 167,35€**



# 3. Résultats – La contribution aux objectifs du PLH

- Rappel des objectifs du PLH : remettre sur le marché 100 logements vacants par an
- OPAH Cadre de Vie – CAE = 64 logements remis sur le marché en 3 ans soit + 20 logts /an.
- OPAH-RU – Epinal = 35 logements remis sur le marché en 3 ans soit + 10 logts /an
- Reconquête du Bâti en Milieu Rural = 29 logements vacants traités soit env. 10 logts /an

Total = environ **40 à 45 logements vacants remis sur le marché par an** = 1/3 de l'objectif PLH



-429  
logements  
entre 2017 et  
2022 soit 71  
logt/an  
Source INSEE

# Table ronde

## Temps d'échanges





# Table ronde

## Le retour d'expérience de l'Eurométropole de Strasbourg

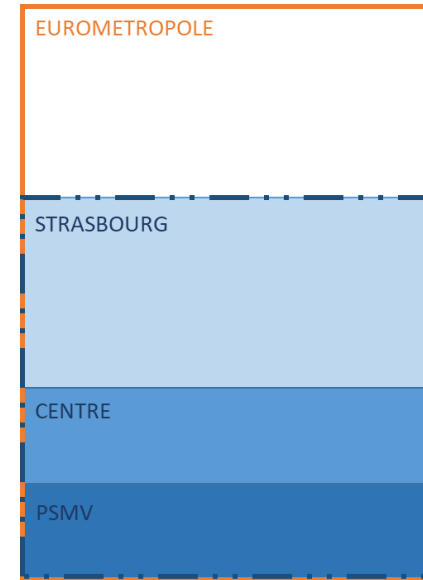
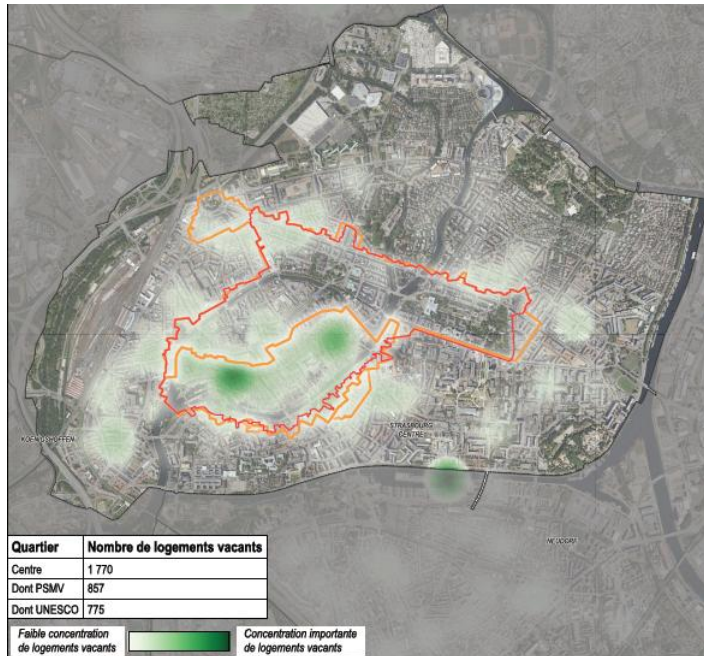
# CONTEXTE : Et dans l'EMS, il y a beaucoup de logements vacants?

🔍 LOVAC 2025 : logements vacants depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2024

🔍 33 communes : 5 500 logements vacants

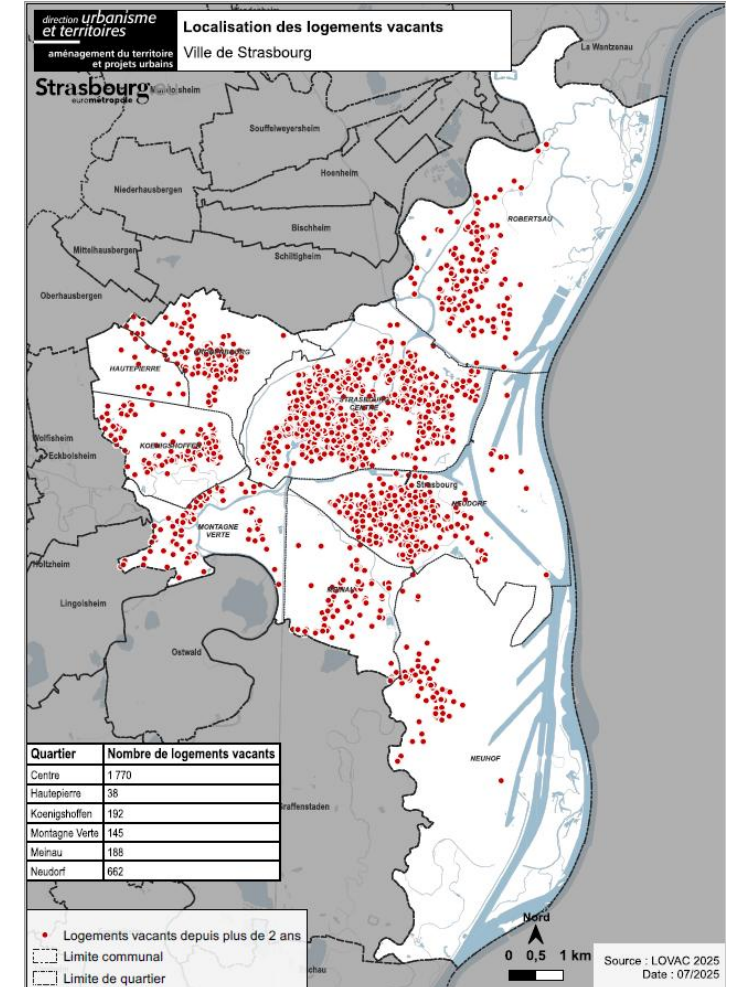
🔍 Strasbourg : 3 500 logements vacants

🔍 Centre-ville : 1 logement vacant sur 2

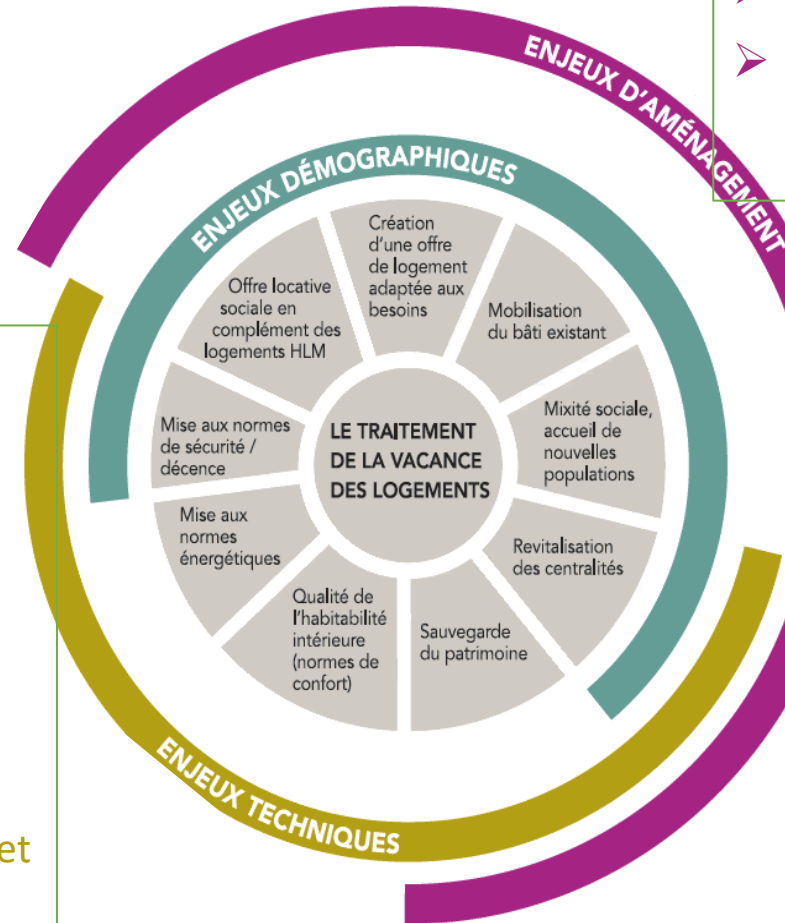


Vacance concentrée dans les quartiers anciens

= à lier avec une dégradation du bâti plus marquée, des surcoûts de travaux ABF, des difficultés de financement



# CONTEXTE : La lutte contre le logement vacant, enjeu transversal d'aménagement du territoire



## ➤ Améliorer la qualité du parc ancien

Mise en sécurité des bâtiments  
Lutte contre l'habitat indigne et dégradé

## ➤ Rénovation énergétique Loi Climat et Résilience

! Conjuguer rénovation énergétique et préservation du patrimoine !

- **Zéro Artificialisation Nette** : occuper le déjà-là
- **Rareté du foncier** : identifier des potentiels fonciers
- **Impulser des dynamiques de rénovation à l'immeuble voire à l'îlot**

## ➤ Répondre aux besoins en logement locatif abordable

Conventionnement Anah ; Logement d'abord : intermédiation locative

- ! Perte du stock (fin conventions Borloo Cosse) !
- ! Effets de bord du Loc'Avantages (échelle loyer) !
- ! Lien avec régulation des meublés de tourisme !

## ➤ Diversifier l'offre de LLS en mobilisant le parc privé

! Lien avec objectifs SRU et engagements des Contrats de Mixité Sociale !

# Améliorer le parc privé : Mieux relouer mon logement vacant



Ensemblier des dispositifs d'accompagnement des propriétaires

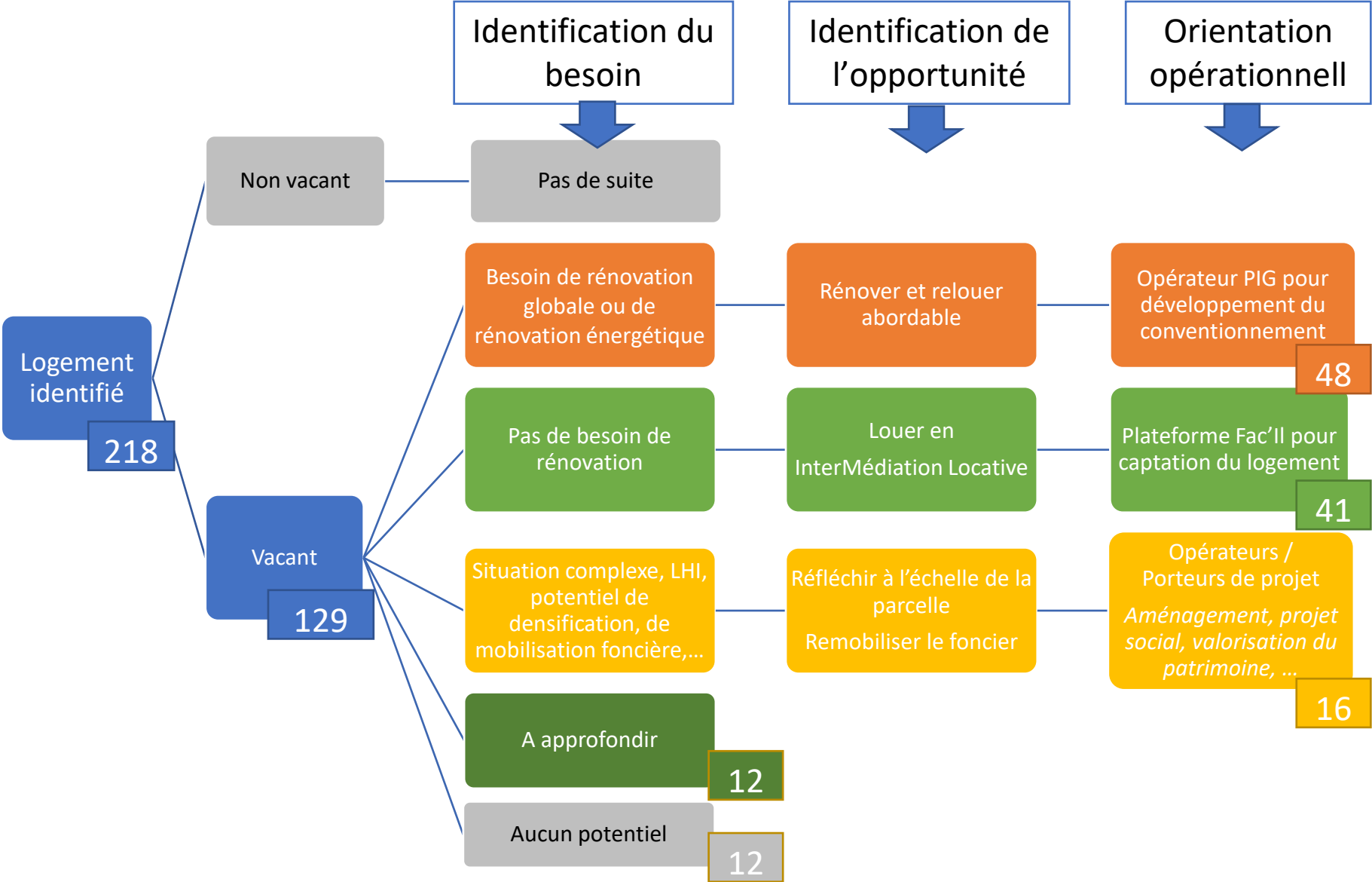
**Objectif : accompagner** les propriétaires de logements vacants  
inciter à les remettre sur le marché locatif abordable  
orienter vers le **conventionnement Anah** et l'**intermédiation locative**

Enjeu : lever les freins à la remise sur le marché des logements vacants

# La lutte contre le logement vacant au service de l'article 55 de la loi SRU ?

- Besoin de production de logements abordables :
  - + 5000 demandeurs de LLS en 1 an
  - Des difficultés de production neuve de LLS dues à la crise immobilière
- 20 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
  - 16 communes sont déficitaires
  - Dont **10 carencées pour 2024-2026**
- Signature de **Contrats de Mixité Sociale** avec l'Etat par 6 communes déficitaires
  - ⇒ **Engagement de mobilisation du parc privé à des fins sociales**
  - ⇒ Lancement de démarches de lutte contre le logement vacant, en articulation entre communes et Eurométropole

# Orientation opérationnelle des logements vacants



Résultats :



Conventionnement  
Anah



Partenariat avec l'EPF

### 3. NOS ENJEUX D'AVENIR

#### ➤ **Améliorer le parc existant**

- ☐ éviter le développement d'une « vacance énergétique » (effet de la loi Climat et Résilience)
- ☐ et d'une « vacance climatique » (impact du changement climatique sur les bâtis anciens)

#### ➤ **Pérenniser le parc locatif privé**

- ☐ garantir une offre de logements pérenne en régulant le développement des meublés de tourisme (outils de la loi le Meur-Echaniz)

#### ➤ **Garantir et conforter le parc locatif privé abordable**

- ☐ Le parc privé comme véritable alternative à la production classique de logement locatif social
- ☐ Développer de nouveaux partenariats, mobiliser de nouveaux acteurs



# Table ronde

## Temps d'échanges

