



AGIR CONTRE LE LOGEMENT VACANT

APPEL À MOBILISATION

QUI SOMMES-NOUS ?

Agir contre le logement vacant est une association transpartisane de collectivités de toutes tailles, et de réalités territoriales diverses. Nos 23 adhérents représentent 16 % de la population française.

Nous sommes unis par une ambition commune et utilisons les mêmes outils fournis par l'État dans la lutte contre la vacance. En nous rassemblant, nous participons à l'amélioration de ces outils et montons en compétence sur ce sujet souvent complexe.

Nous pouvons ainsi faire des propositions d'évolution de politique nationale, en nous appuyant sur des remontées de terrain partagées.



NOS ADHÉRENTS



- 📍 Territoires en tension (A, Abis, B1)
- 📍 Territoires en déséquilibre (B2)
- 📍 Territoires non tendus (C)

Classification d'après le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, dernier décret en vigueur fixant la liste des communes en zone tendue.



VACANCE DES LOGEMENTS : APPEL À LA MOBILISATION

Nous vivons un moment particulièrement important pour l'avenir de nos territoires et de notre politique du logement, dans un contexte de crise immobilière dont nous peinons à imaginer collectivement la sortie.

Ne nous résignons pas et unissons nos efforts !

Alors que la demande de logements à prix abordables ne cesse de croître et le mal-logement de se développer, surtout dans nos grandes agglomérations et les zones tendues, nous constatons un paradoxe inquiétant : le nombre de logements durablement vacants reste nationalement élevé, et nous ne parvenons, avec difficulté, à n'en remobiliser qu'une faible partie.

Ces logements inoccupés représentent à la fois un gâchis de ressources précieuses et un enjeu majeur pour l'avenir de nos territoires.

Face à cette situation, notre rôle, en tant qu'acteurs publics, est plus que jamais primordial. **Nous avons la responsabilité de transformer cette crise en une opportunité.**

Une opportunité pour penser différemment, pour revaloriser nos territoires, pour favoriser la mixité sociale et lutter contre l'étalement urbain qui consomme nos terres agricoles et naturelles.

La valeur vitale des sols n'est plus à démontrer. L'horizon du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif ambitieux et essentiel, au service de notre transition écologique. **Il nous conduit à réutiliser plutôt que d'artificialiser.**

Cela nous incite à redonner vie à des logements vacants, pour répondre aux habitants de nos territoires qui souhaitent se loger à des prix compatibles avec leurs ressources.

« NOUS AVONS LA RESPONSABILITÉ DE TRANSFORMER CETTE CRISE EN UNE OPPORTUNITÉ »



Tous les territoires sont touchés par la vacance résidentielle : les territoires ruraux et les métropoles denses ; les marchés immobiliers tendus, les secteurs très touristiques, comme ceux moins attractifs et en déprise.

Les collectivités locales sont concernées, car la lutte contre la vacance des logements est indissociable de notre capacité à créer une ville durable, résiliente et accessible à tous.

Chaque logement vacant que nous réhabilitons, chaque friche que nous reconvertissons, chaque bâtiment désaffecté que nous réutilisons, est une réponse directe à la crise du logement, mais aussi une contribution à la préservation de notre environnement.

Des collectivités de toutes tailles et de contextes divers se sont réunies, à partir de 2016 en réseau, et depuis 2022 en association, pour mettre en lumière les actions locales de lutte contre le logement vacant, et **plaider auprès de chaque Ministre du Logement, pour que les moyens et le soutien national soient à la hauteur des enjeux.**

Le Plan National contre le Logement Vacant, lancé en 2020, a permis d'engager une dynamique favorable. Pour autant, **les moyens actuels ne permettent pas de répondre aux réalités opérationnelles.** Nous demandons aujourd'hui que l'État stabilise et renforce les leviers suivants :

1 **L'indispensable**
amélioration de la fiabilité
des informations dans
LOVAC, base de données sur les logements vacants de plus de 2 ans, créée en 2019.

Depuis la suppression de la Taxe d'Habitation et la création de *Gérer mes biens immobiliers* (GMBI), la qualité des données s'est dégradée rendant complexe l'analyse et le suivi de la vacance durable dans nos territoires.

Nous appelons à la mobilisation interministérielle, pour améliorer les données fournies.

2 **La pérennisation de Zéro Logement Vacant, outil numérique d'identification et de suivi** au service des collectivités et de leurs opérateurs ; son portage par une start-up d'État fragilise l'existence et le maintien de cet outil qui doit sans cesse prouver son impact.

Nous appelons à sa pérennisation et au maintien de sa gratuité pour les collectivités, en tant que soutien à une politique publique à fort enjeu.

3 Une augmentation des moyens en ingénierie pour accompagner les propriétaires, parfois les contraindre ou se substituer.

Dans les situations bloquées qui créent la vacance de longue durée, c'est l'accompagnement au long terme des projets et la combinaison d'actions incitatives et coercitives, qui permet la remise sur le marché de logements adaptés à la demande.

Cette ingénierie requiert de la continuité, et une articulation sans faille entre les collectivités et leurs opérateurs et partenaires : elle doit être reconnue et soutenue. Il est important que ces actions soient valorisées dans les pactes territoriaux, conclus entre l'Anah et les collectivités pour la mise en œuvre du service public de la rénovation de l'habitat.

Nous appelons à un référentiel d'actions de lutte contre le logement vacant qui puisse être intégré par les collectivités dans les pactes territoriaux.



4 **L'équilibre économique des opérations dans l'ancien** est si complexe qu'il est très souvent moins risqué et moins coûteux de construire un logement que d'en rénover un autre.

À l'heure de la sobriété foncière, il faut une mobilisation nationale sans faille, de tous les acteurs de la filière (financeurs, professionnels de l'immobilier, professionnels du bâtiment), pour inverser cet état de fait.

6 **La fiscalité doit être un levier pour lutter contre le logement vacant.**
Elle est actuellement composée d'une Taxe sur le Logement Vacant prélevée par l'État, en zones tendues et touristiques, et d'une Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant, mise en place par les collectivités volontaires.

Nous demandons une fusion des TLV et THLV, et le transfert de leur produit vers les collectivités, qui ont en charge la lutte contre le logement vacant.

5 **Ne minimisons pas les coûts de l'inaction.**
Le coût collectif de l'inaction, quand une collectivité doit payer pour sécuriser un bâtiment privé vacant, parfois pour l'acquérir et en assurer la gestion, puis pour le rénover.

Le coût individuel, quand chaque année, avec la dégradation inéluctable du bâti, la valeur d'usage du bien baisse et le coût des travaux de rénovation augmente.

Le prix de l'inaction doit être pris en compte dans les choix de politique publique.

7 Pour un logement de qualité et abordable !

Pour développer l'offre locative sociale, en complément de la construction neuve, les communes soumises à la loi SRU sont incitées à mobiliser le parc privé, notamment le logement vacant, par le biais des conventions Anah. Cela permet des rénovations d'ampleur, avec la livraison de logements locatifs abordables.

Mais si la pérennité du levier fiscal, actuellement Loc'Avantages, est suspendu à la loi de Finances, comment espérer mobiliser massivement des propriétaires ?

Nous appelons à la pérennisation d'incitations fiscales fortes pour l'investissement locatif abordable.

8 Lutter contre la vacance énergétique, des aides aux propriétaires bailleurs proportionnées à leurs engagements sociaux.

Des logements avec des DPE F ou G sont laissés vacants par leurs propriétaires, démunis, à tort ou à raison, devant la complexité de la rénovation énergétique. Ma Prime Rénov' joue son rôle pour les propriétaires occupants, mais pour les bailleurs, il y a trop de situations sans solution.

Nous appelons à la refonte des aides aux propriétaires bailleurs, pour soutenir l'amélioration de la qualité du parc ancien, en contrepartie d'engagements sociaux du propriétaire.

« C'EST ENSEMBLE QUE NOUS FERONS AVANCER LA LUTTE CONTRE LE LOGEMENT VACANT, LEVIER AU SERVICE DE NOS POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT, ATOUT POUR L'ATTRACTIVITÉ DE NOS TERRITOIRES. »



Association Agir contre le logement vacant

1 parc de l'étoile-67076 Strasbourg

www.agircontrelelogementvacant.fr

contact@agircontrelelogementvacant.fr