



Édito

Dans un contexte de crise du logement et de raréfaction du foncier, avec une réglementation qui nous oblige à faire preuve de sobriété, **la lutte contre le logement vacant est un enjeu qui dépasse les couleurs politiques**. C'est un sujet complexe, aux causes multiples, qui fait couler de l'encre mais dont il n'est pas facile de se saisir de manière opérationnelle.

En tant qu'association transpartisane de collectivités, nous souhaitons **partager les connaissances** que nous avons rassemblées, afin de faire tomber les idées limitantes et **donner les premières clés aux collectivités qui souhaitent agir**.

La diversité de notre collectif nous permet de vous présenter, à travers **9 idées reçues**, les actions concrètes de collectivités urbaines comme rurales, à plusieurs échelles territoriales.

3 millions de logements vacants

Alors que la demande de logements à prix abordables ne cesse de croître et le mal-logement de se développer, 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.

C'est un gâchis de ressources précieuses et un enjeu majeur pour l'avenir de nos territoires.

Territoires ruraux ou métropoles, territoires attractifs ou en déprise, **nous avons tous intérêt à agir contre la vacance.**

1 « Personne ne sait combien de logements sont vacants »

4 « Les logements vacants, ça n'existe pas dans les grandes villes »

7 « On n'a qu'à taxer les logements vacants »

2 « Pour résoudre la crise, il suffit de remplir les 3 millions de logements vacants »

5 « Personne ne veut habiter à la campagne »

8 « On n'a qu'à réquisitionner les logements vacants »

3 « Un plan national suffit à résoudre le problème »

6 « Laisser son logement vacant, c'est égoïste »

9 « On n'a qu'à attendre qu'ils s'effondrent »



Notre collectif de travail : les binômes élus/techniciens de nos adhérents, aux Rencontres pour Agir contre le logement vacant 2025.



Logement vacant : entre idées reçues et réalité



Qui sommes-nous ?

Agir contre le logement vacant est une association de collectivités transpartisane dont les membres, avec leurs différences, sont unis dans la détermination à faire de la lutte contre la vacance des logements **une question incontournable des politiques de l'habitat.**

Amélioration de la qualité du parc, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, sobriété foncière, attractivité des territoires, réponse aux besoins en logements,... **La lutte contre la vacance résidentielle est au carrefour des politiques de l'habitat et de l'aménagement.**

Les collectivités locales, fortes de la connaissance de leur propre territoire, sont le **premier relai pour agir sur le terrain.**

Nos objectifs

- 1 Faire évoluer le cadre réglementaire**
- 2 Garantir une bonne connaissance du phénomène**
- 3 Proposer et suivre des expérimentations**
- 4 Débloquer des moyens humains, techniques et financiers spécifiques**

Nos adhérents

En 2026, nos **25 membres** représentent 16% de la population française. Ce sont des collectivités de toutes tailles, (commune, communauté de communes, agglomération, métropole, département, région), de sensibilités politiques différentes et de réalités territoriales diverses.

Chaque adhérent est représenté par un **binôme élu/technicien**, assurant à la fois la dynamique de plaidoyer national et la capitalisation de connaissances techniques.



Nous suivre

 Agir contre le logement vacant

Nous rejoindre

Vous souhaitez adhérer ?

Écrivez-nous à

contact@agircontrelologementvacant.fr



« Personne ne sait **combien** de logements sont vacants »



Sur quelles sources s'appuyer ?

On peut penser qu'un logement vacant est simplement un logement inoccupé. Toutefois, **l'inoccupation n'est pas définie de la même manière selon les sources**. En France, les logements vacants sont quantifiés selon deux bases de données principales.

Les données LOVAC du Cerema

Les données LOVAC ont été créées en 2020 avec le premier Plan national de lutte contre les logements vacants. Déployées gratuitement par la DGALN au travers du service Zéro Logement Vacant et le portail des données foncières du Cerema, elles ne sont accessibles qu'aux collectivités territoriales et aux services de l'État.

Elles sont issues des données fiscales et, depuis 2023, des **déclarations des propriétaires** via le portail des impôts Gérer Mes Biens Immobiliers (GMBI). Les données manquent aujourd'hui de fiabilité mais l'appropriation par les propriétaires de l'obligation de déclaration sur GMBI devrait conduire, au fil des années, à améliorer la qualité des données.

Le logement vacant au sens fiscal

Selon l'administration fiscale, un logement vacant est un local qui est à la fois :

- un **local à usage d'habitation** (appartement ou maison) ;
- **habitable**, c'est-à-dire clos, couvert et pourvu des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, sanitaires) ;
- **libre de toute occupation**
- **non déclaré comme résidence secondaire** ;
- **vide de meubles**.



Le logement vacant selon le recensement

Pour le recensement INSEE, un logement vacant est un local utilisé pour l'habitation qui est soit :

- **proposé à la vente ou à la location** ;
- **déjà attribué** à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;
- **en attente de règlement pour succession** ;
- **conservé par un employeur** pour un usage futur au profit d'un employé ;
- **gardé vacant** et sans affectation par le propriétaire (un logement très vétuste par exemple).

Les données du recensement INSEE

Les données du recensement de la population existent depuis plus longtemps que les données LOVAC et permettent d'analyser l'évolution de la vacance dans le temps long, sans toutefois distinguer la vacance conjoncturelle (moins de 2 ans) de la vacance structurelle (plus de 2 ans), ni le parc privé du parc social, comme le permet LOVAC.

Le recensement repose sur une compilation d'informations annuelles collectées par échantillonnage, sur une période de 5 ans. Ces données n'étant pas homogènes, ni disponibles à l'échelle de chaque logement, **elles ne sont pas adaptées à un usage opérationnel**, mais peuvent servir un usage stratégique à l'échelle d'un grand territoire.

De plus, les agents recenseurs peuvent classer les logements comme vacants à partir d'informations des voisins ou des gardiens, ce qui amène à des surestimations ou sous-estimations selon les territoires.

Idée reçue #1 : « Personne ne sait combien de logements sont vacants »



Pourquoi y a-t-il des écarts entre les données LOVAC et la réalité ?

Un délai entre la récolte et l'utilisation

Actuellement, les données LOVAC sont un état des lieux de la situation au 1er janvier de l'année précédente, déclarée par les propriétaires au cours du premier semestre de l'année en question. Entre la date de déclaration et l'utilisation des données, plus d'un an s'est écoulé, et l'occupation du logement a pu changer.

Les limites du déclaratif

Les données LOVAC sont issues du fichier 1767 BISCOM, lui-même issu des déclarations des propriétaires sur le portail des impôts. Le régime déclaratif peut engendrer des erreurs, volontaires ou non, ainsi que des absences de déclaration. Il est nécessaire de sensibiliser les propriétaires à l'importance de cette déclaration.

Un référentiel différent

Un logement vacant au sens fiscal ne correspond pas toujours à un logement considéré vacant sur le terrain : des biens occupés seulement une partie de l'année, utilisés comme espaces de stockage ou pour héberger de la famille et des amis ne sont pas « vacants » pour leur propriétaire.

Le traitement des données

De la déclaration du propriétaire sur GMBI à l'utilisation de LOVAC, de nombreux traitements de données sont effectués successivement, par l'administration fiscale en amont, le Cerema, puis les services numériques qui diffusent les données. De ce fait, les chiffres diffusés peuvent différer, comme dans ZLV ou Urban Simul par exemple, le premier utilisant les données LOVAC filtrées (logement, parc privé, vacant plus de 2 ans), alors que le second expose tous les locaux vacants, sans distinction de nature, de propriété ni de durée de vacance.



Comment fiabiliser les données LOVAC ?

Mobiliser les données existantes

Le croisement des données déjà disponibles au sein de la collectivité issues de missions passées ou d'autres services, peut permettre de confirmer ou de repérer un décalage entre les saisies. Par exemple, on peut mettre en commun les données disponibles entre le service habitat et le service fiscalité.

La démarche d' « aller-vers » les propriétaires

Envoyer une campagne de courriers auprès des propriétaires permet de confirmer ou d'infirmer l'occupation des logements, et d'instaurer un premier lien entre propriétaire et collectivité. Zéro Logement Vacant permet de préparer des campagnes grâce à des modèles de courriers et de questionnaires, et à un module de publipostage.

Arpenter le terrain

Arpenter un quartier permet d'avoir un aperçu de l'état d'occupation. ZLV met à disposition une cartographie sur laquelle les « poches de vacance » apparaissent bien visibles, et la liste des logements concernés du périmètre d'étude. Il est ensuite possible de mettre à jour les données recensées de manière collaborative et à plusieurs échelles territoriales.

Alors finalement, il y en a combien des logements vacants ?

D'après les données LOVAC 2025, parmi les 33 millions de logements du parc privé, on compte près de **2.4 millions de logements vacants, dont 1.3 million seraient structurellement vacants** (depuis plus de deux ans). Ces données sont fiabilisées progressivement grâce au travail des collectivités sur le terrain, et corrigées via la plateforme Zéro Logement Vacant. À cela s'ajoutent plus **d'1,3 million de passoires énergétiques locatives** (DPE F ou G) qui risquent de tomber dans la vacance suite à l'interdiction progressive de relocation, en application de la loi Climat et Résilience.



Qu'y a-t-il derrière ce chiffre ?

Les **3,1 millions de logements vacants dénombrés par l'INSEE ne correspondent pas à 3,1 millions de logements remobilisables.**

D'abord, parmi eux, **seuls 1,3 million sont structurellement vacants dans le parc privé**, c'est-à-dire depuis plus de deux ans. Le reste correspond au flux qui ne reste inoccupé que quelques mois avant de trouver preneur. Par conséquent, idéalement, il faudrait tendre vers une vacance structurelle la plus faible possible.

Par exemple, dans la métropole de Rouen, une étude a montré que sur 3 500 logements vacants, **2 000 font partie du "flux" de vacance conjoncturelle** sur un an. Les 1 500 logements restants font partie de la **vacance "dure"** et restent dans les données statistiques d'une année sur l'autre.

De plus, ce chiffre reste incertain car **les données statistiques ne sont pas fiables à 100%** et sont parfois invalidées par les études de terrain. Ce potentiel de 3 millions de logements est donc à relativiser.

Vacance conjoncturelle et vacance structurelle

On distingue deux types de vacance :

- **La vacance « conjoncturelle »** correspond à la durée entre le départ et l'arrivée dans un logement, qui dure moins de deux ans et qui participe au dynamisme du marché immobilier
- **La vacance « structurelle »** concerne les logements vacants depuis deux ans ou plus. Elle réduit l'offre disponible et participe au vieillissement prématuré du bâti, mais représente un potentiel pour une évolution lourde du bâti.

Une inadéquation entre offre et demande

Des typologies inadaptées

Une typologie qui ne répond à aucune demande est parfois la cause principale de l'inoccupation d'un logement, surtout dans les territoires non-tendus. Pour les remettre sur le marché et trouver un occupant, trois studios devraient donc devenir un logement familial, et inversement. Si l'on remobilisait tous les logements vacants, **on n'arriverait donc pas au chiffre de 1,3 million.**

Dans la métropole de Rouen, les logements vacants correspondent surtout aux petits logements dans le parc existant, dont le taux est historiquement important (42% de T1 et T2 dans la ville de Rouen) et qui sont mis en concurrence avec **les résidences neuves étudiantes ou pour personnes âgées**. Ces logements ne trouvent pas preneur car la demande sur ce territoire est plus familiale. Les données de migration montrent d'ailleurs que ce sont principalement les familles et les primo-accédants qui quittent le territoire, faute de logements adaptés et abordables.

Des logements difficilement accessibles

La vacance peut aussi concerner les logements qui présentent **les contraintes de l'hyper-centre** : un étage élevé, sans ascenseur, sans stationnement, et donc difficilement accessible pour certains publics.

A Roubaix et à Valenciennes, on trouve des **appartements vacants au-dessus de commerces**, parfois avec un accès commun. Ils représentent un stock important qui peine à trouver preneur. La création d'un accès privé est délicate à cause des contraintes d'urbanisme et de son financement.

Une **très faible attractivité de l'environnement** dans lequel se situe un logement peut aussi jouer sur son inoccupation à long terme.



Idee reçue #2 : « Il suffit de remplir les 3 millions de logements vacants »



Alors que faire ?

Analyser son territoire

Toute action commence par une analyse des causes de la vacance et de la tension sur le marché. Pour prioriser les actions, il est possible de mener une **étude coût/bénéfice** sur la rénovation d'un logement ou d'un immeuble par rapport à l'attractivité du quartier. En clair, si la localisation est trop peu attractive ou que l'obsolescence est trop avancée, et que le logement, même rénové, risque de ne pas trouver preneur, la démolition peut servir à récupérer des mètres carrés dans un objectif de zéro artificialisation nette ou d'amélioration de la qualité de vie.

Le levier réglementaire

Le permis de diviser

En vigueur dans certaines grandes villes comme Bordeaux, Dunkerque ou Lille, il vise à **encadrer la création de nouveaux logements dans les bâtiments existants** afin de garantir des habitations décentes et conformes aux normes de sécurité. La demande est à déposer avant la réalisation des travaux. Ces travaux peuvent concerner la division d'une maison en plusieurs appartements, la transformation d'un garage en logement, la modification d'un logement pour permettre du *coliving* ou de la colocation.

La servitude de tailles de logements

Il s'agit, dans les zones urbaines ou à urbaniser, de secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. Inscrite au PLU, elle permet **d'assurer un équilibre dans les opérations et garantir la création de plus grands logements**, sans toutefois imposer une programmation détaillée.

Les aides de l'Anah pour inciter

« MaPrimeRénov' » pour la rénovation énergétique

MaPrimeRénov' s'adresse à tous les propriétaires privés, occupants ou bailleurs, en maison individuelle ou en appartement. Le montant de l'aide dépend des travaux et des revenus du foyer. Pour une rénovation par geste, l'aide est forfaitaire. Pour une rénovation d'ampleur, elle correspond à un pourcentage du montant des travaux.

En 2025, **6813 logements ont bénéficié d'une aide pour la rénovation par geste, et 7178 ont fait l'objet d'un accompagnement d'ampleur**, dont 97% classés E, F ou G du DPE.

Le programme « Habiter Mieux »

C'est une aide à la rénovation énergétique ouverte à tous les propriétaires (personnes morales et physiques) et sans condition de ressources, en contrepartie d'un conventionnement.

« Loc'Avantages » : louer en conventionné

Loc'Avantages permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt importante s'ils mettent en location leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire, pour une durée d'au moins 6 ans.

En 2025, **3218 logements** ont été conventionnés sans travaux, et **3255** ont été conventionnés avec une aide aux travaux.

La prime à la sortie de vacance

Créée en 2024, la prime à la sortie de vacance s'adresse aux logements locatifs privés vacants depuis plus de deux ans bénéficiaires d'une aide aux travaux de l'Anah, et situé dans des zones rurales. Le montant est fixé à 5000€ par logement.

En 2025, **592 primes** ont été engagées.



Rédaction

Métropole de Lyon
Métropole Rouen Normandie
Valenciennes Métropole

Ressources

Les aides financières de l'Anah
Loc'Avantages, Ministère de l'économie



« Il suffit d'un **plan national** pour résoudre le problème »



L'émergence d'un réseau d'échanges

En 2016, le Réseau national des collectivités mobilisés contre le logement vacant, qui deviendra en 2022 l'association Agir contre le logement vacant, **lance une dynamique d'échanges de bonnes pratiques** face au manque d'initiatives et d'outils en vigueur. Rédigé par le Réseau avec le soutien de l'Anah, **le premier guide national** paraît en 2018 : *Stratégies et méthodes pour sortir de la vacance*.

Le Plan national de lutte contre le logement vacant (2020)

En 2020, la Ministre du Logement Emmanuelle Wargon se saisit de la proposition du Réseau en lançant **le Plan national contre le logement vacant (PNLV)**. Un appel à manifestation est lancé, auquel plus de 250 collectivités répondent. Parmi elles, 35 bénéficient de crédits d'ingénierie pour des études et actions lancées en 2021 contre la vacance.

L'ambition affichée du PNLV est de **redynamiser les territoires les moins attractifs**, de **créer une offre de logements abordables** en complément du parc social dans les zones tendues, et de **limiter le recours à la construction neuve** afin d'éviter l'artificialisation des sols.

Mieux comprendre la vacance des logements dans les territoires

Le Plan national met deux outils à disposition des acteurs locaux :

- **LOVAC**, une base de données qui répertorie les logements vacants à partir des données fiscales, réalisée annuellement par le Cerema.
- **Zéro Logement Vacant**, une solution numérique gratuite pour faciliter la prise de contact des collectivités avec les propriétaires de logements vacants et de passoires énergétiques, développée par une *start'up* d'État.

La genèse de l'association Agir contre le logement vacant

La première journée du Réseau des collectivités mobilisées dans la lutte contre le logement vacant est organisée à Strasbourg en 2016. **Une trentaine de collectivités** participe alors aux travaux visant à rassembler la connaissance et les bonnes pratiques sur le sujet.

En 2022, les 10 collectivités les plus actives du Réseau fondent et adhèrent à l'association **Agir contre le logement vacant**. La structuration en association vise à renforcer sa visibilité et à ancrer son travail dans le long terme.

Monter collectivement en compétence

Une **plateforme d'échanges** est mise à disposition, et des **clubs des collectivités** contre le logement vacant sont organisés régulièrement, co-animés par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) et le réseau des collectivités.

Accompagner la remise sur le marché des logements vacants

Les **aides à la rénovation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** sont le socle d'accompagnement financier des propriétaires de logement vacant. En 2024, une prime pour la remise sur le marché de logements vacants est établie en milieu rural, mais peine à trouver son public.



Idee reçue #3 : « Il suffit d'un plan national pour résoudre le problème »



Ce qu'il manque au PNLV

Le Plan a créé une meilleure synergie et un meilleur accompagnement des collectivités, mais il n'a **pas prévu de mesures directes pour réduire le taux de vacance des logements**. Il s'inscrit plutôt en complément d'initiatives déployées par les collectivités locales et de dispositifs nationaux préexistants.

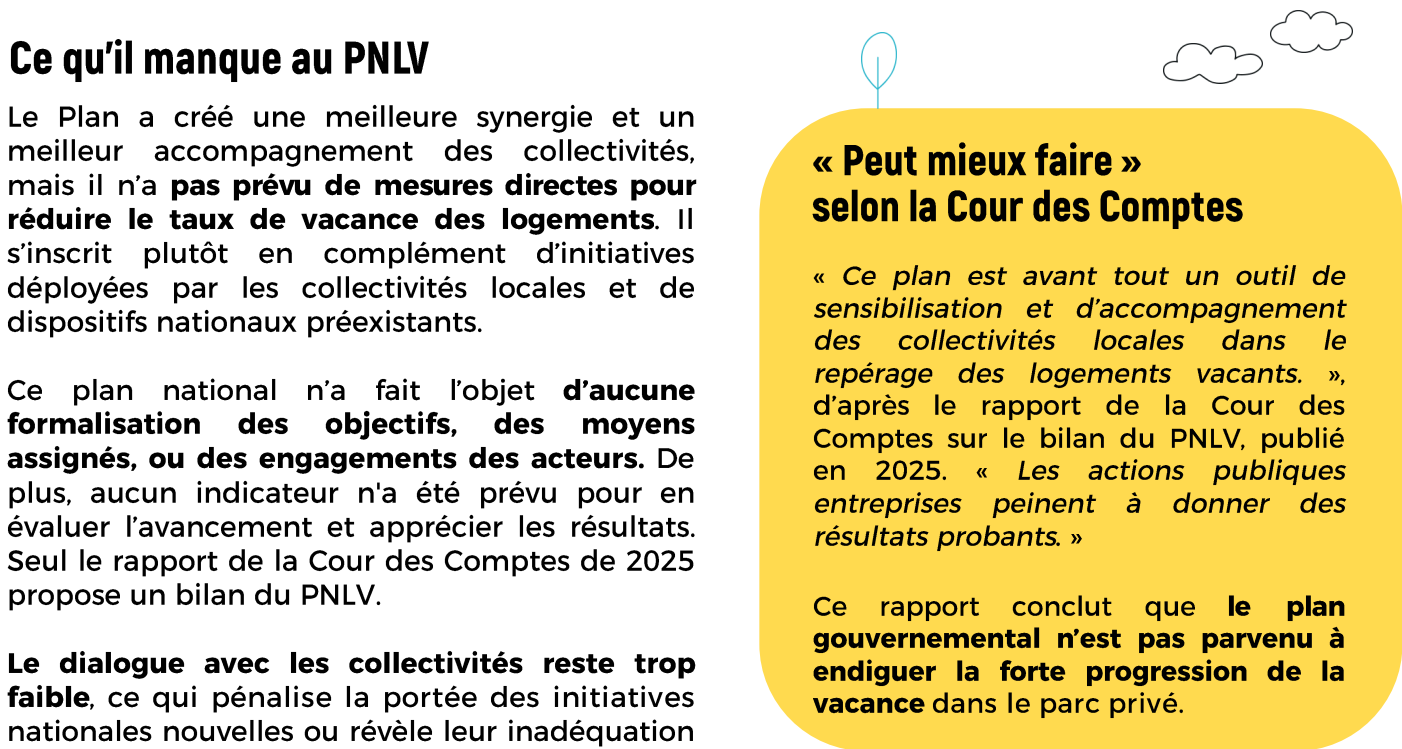
Ce plan national n'a fait l'objet **d'aucune formalisation des objectifs, des moyens assignés, ou des engagements des acteurs**. De plus, aucun indicateur n'a été prévu pour évaluer l'avancement et apprécier les résultats. Seul le rapport de la Cour des Comptes de 2025 propose un bilan du PNLV.

Le dialogue avec les collectivités reste trop faible, ce qui pénalise la portée des initiatives nationales nouvelles ou révèle leur inadéquation avec les attentes locales.

Appel à mobilisation contre la vacance

Les opportunités que peut apporter le logement vacant dans **la réponse aux besoins en logement, en sobriété foncière et en attractivité des territoires** ne doivent pas être délaissées.

L'association Agir contre le logement vacant appelle à **formaliser des objectifs nationaux déclinés localement, à assigner des moyens** à la lutte contre la vacance, et à un **engagement des acteurs**.



« Peut mieux faire » selon la Cour des Comptes

« Ce plan est avant tout un outil de sensibilisation et d'accompagnement des collectivités locales dans le repérage des logements vacants. », d'après le rapport de la Cour des Comptes sur le bilan du PNLV, publié en 2025. « Les actions publiques entreprises peinent à donner des résultats probants. »

Ce rapport conclut que **le plan gouvernemental n'est pas parvenu à endiguer la forte progression de la vacance** dans le parc privé.

Nos propositions pour le prochain PNLV

- **Approfondir et fiabiliser** la connaissance nationale et locale du phénomène
- **Cibler prioritairement les collectivités locales** aptes à actionner les leviers nécessaires, qu'ils soient incitatifs ou coercitifs.
- **Adapter les outils** encourageant les propriétaires à remettre sur le marché un logement vacant grâce à l'expertise développée par les collectivités
- **Soutenir les collectivités** dans la mise en œuvre des procédures (aides financières aux travaux d'office, financement de l'ingénierie, centre de ressources)
- **Territorialiser le Plan**, porté à l'échelon départemental
- **Intégrer** la lutte contre le logement vacant dans les pactes territoriaux
- **Pérenniser Zéro Logement Vacant**



Rédaction

Eurométropole de Strasbourg
Châteauroux Métropole

Ressources

La lutte contre les logements vacants dans le parc privé,
Cour des Comptes, 2025
Vacance des logements : Stratégies et méthodes pour en sortir, Anah et RNCLV, 2018



« Les logements vacants, ça n'existe pas dans les **grandes villes** »



Le paradoxe des métropoles : des logements inoccupés malgré la demande

Il y a des logements vacants même dans les marchés immobiliers tendus : d'après LOVAC 2025, 427 000 logements vacants se situent en zone tendue. C'est **un tiers** des logements inoccupés depuis plus de 2 ans.

À Paris, **262 000 logements** sont vides la majorité de l'année, soit **1 sur 5**.

9% des logements sont vacants et **10%** sont des résidences secondaires et logements occasionnels.

Dans les **6ème, 7ème et 8ème** arrondissements, **1 logement sur 3** est inoccupé.

Dans la métropole lyonnaise, **6 400 logements** sont durablement vacants, dont **1 sur 3** depuis plus de 5 ans.

La moitié des logements vides se situe **en hypercentre** de l'agglomération.

54% sont des T1 et des T2.

45% ont été construits avant 1919.

Vacance subie ou vacance choisie

Une partie de la vacance dans les métropoles, comme partout, est **subie** : successions complexes, difficultés financières ou techniques...

Une autre partie est alimentée par les **raisonnements des propriétaires** : une mauvaise expérience locative, ou des travaux qui paraissent insurmontables, ..., qui ne prennent pas en compte le coût de ne rien faire.

On observe aussi un **effet de rétention** qui s'apparente à de la spéculation foncière : acheter un bien puis attendre qu'il prenne de la valeur pour le revendre ensuite. Le bien est alors un investissement dormant, et peut rester vide pendant des années.



Qu'est-ce qu'une zone tendue ?

Dans les communes urbaines ou touristiques, **un fort déséquilibre entre l'offre et la demande** entraîne des difficultés sérieuses d'accès au logement. Ces zones dites « tendues » sont définies par décret. Près de **3700 communes** touristiques ou urbaines sont concernées. La taxation des logements vacants y est automatique. Ces communes peuvent également **majorer le taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)**.

Ce zonage contribue à la définition de la **carte des loyers**, utilisé pour les dispositifs fiscaux **Loc'Avantages** ou **Relance logement**.

Répondre aux besoins, sans foncier

La vacance en zone tendue n'est pas **anecdotique**. Les logements vides aggravent le déséquilibre entre l'offre et la demande et compliquent l'accès au logement en ville, avec des effets sur la population : sur-occupation, mal logement, sans-abrisme, ... **La vacance contribue alors au blocage des parcours résidentiels**.

A Paris, la population décroît depuis 2011 alors que les logements inoccupés augmentent. Dans un contexte de **crise du logement et de raréfaction du foncier**, ils sont une opportunité de se loger, proche de l'emploi et des commodités.

La construction neuve ne permettra pas à elle seule de répondre à la demande en logement. **La remobilisation des logements inoccupés est une solution complémentaire** à articuler avec les autres politiques de l'habitat.

Idée reçue #4 : « Les logements vacants, ça n'existe pas dans les grandes villes »



Alors que faire ?



Bien identifier la vacance et ses causes

L'analyse statistique LOVAC peut être complétée par un **repérage de terrain** pour affiner :

- **La réalité de l'inoccupation ;**
- **Les causes de la vacance liées à la propriété :** blocages successoraux, rétention immobilière, propriétaires découragés, ...
- **Les causes liées au bâti :** ancien ou dégradé, manque d'attractivité de l'environnement, ...

À partir de l'état des lieux et en s'appuyant sur des moyens humains et financiers dédiés, il existe des leviers d'actions pour remettre ces biens sur le marché. **La lutte contre le logement vacant s'intègre dans la politique habitat de la collectivité.**

Un arpentage systématique à Roubaix

En 2021, la ville de Roubaix a vérifié **1420 logements vacants** depuis plus de deux ans, grâce à des visites et des recherches administratives. Résultat : **25% des maisons n'étaient pas ou plus vacantes** le jour de l'arpentage, et les données sur les appartements étaient peu exploitables. Des courriers envoyés aux propriétaires ont permis d'affiner encore les recherches.

Ce socle de connaissance enrichi chaque année sert de base à la politique locale de lutte contre le logement vacant **en adéquation avec les besoins locaux.**

En pratique : les actions de nos adhérents

La plateforme d'intermédiation locative FAC'IL à Strasbourg

Fruit d'un partenariat entre l'Eurométropole de Strasbourg, la Collectivité européenne d'Alsace et l'État, animée par l'association Habitat et Humanisme, elle accompagne les propriétaires qui souhaitent **se libérer d'une gestion locative trop lourde et contribuer à un projet locatif solidaire** grâce au dispositif de l'intermédiation locative.

400 logements ont été captés depuis sa création en 2020.

La coopérative « EclOOre » à Lyon

Foncière solidaire créée en 2025 sous l'impulsion de la Métropole de Lyon, EclOOre regroupe plus de **25 coopérateurs publics, associatifs et privés.**

Son objectif : acquérir **350 logements en 7 ans** pour les rénover et y loger des personnes en grande précarité. Elle s'inscrit au croisement des politiques de lutte contre la vacance et de lutte contre le sans-abrisme.

La concession d'aménagement à Pau

Créée en 2010, la concession d'aménagement est un **levier d'intervention foncière et immobilière** de l'aire d'attraction paloise. En 10 ans, elle a touché **10%** du parc du centre-ville de Pau et **35%** des mutations immobilières des périmètres prioritaires.

1500 logements ont bénéficié de subventions, d'un accompagnement ou du recyclage foncier.

La deuxième concession poursuit l'accompagnement du marché privé en centre historique palois et alentour :

- **Réalisation de projets « démonstrateurs »** (rénovation patrimoniale, qualité d'occupation, prise en compte des enjeux environnementaux) ;
- **Déclenchement de mutations ou de réhabilitations** (notamment via les procédures coercitives et déclarations d'utilité publique) ;
- **Garantie de l'aboutissement des projets.**



Rédaction

Métropole de Lyon
CA Pau Béarn Pyrénées
Ville de Roubaix

Ressources

Les logements inoccupés à Paris, APUR, décembre 2023
La vacance structurelle dans le territoire du Sepal, Urbalyon, 2025



« Personne ne veut habiter à la campagne »



Le paradoxe de la ruralité

7 logements vacants depuis plus de deux ans sur 10 se trouvent dans les territoires non-tendus, soit **922 000 logements**.

Dans ces territoires, la démographie est moins dynamique que dans les métropoles, mais **les besoins en logement sont bien là** : les ménages composés d'une ou deux personnes sont en augmentation par rapport aux ménages de 3 personnes ou plus. Or, le parc existant est généralement constitué de logements familiaux ou de grandes maisons de campagne. **Les besoins en logement peuvent donc être insatisfaits alors qu'il y a des logements inoccupés.**

Pour répondre au développement économique d'un territoire, c'est l'offre de logements « prêts à habiter » (en location et sans travaux) qui répond à la demande. Quand elle est insuffisante, elle **freine l'installation de nouveaux ménages**.

Des logements vides, mais pas seulement

La vacance résidentielle a les mêmes causes en ville et à la campagne : propriétaire introuvable, succession bloquée, obsolescence des logements. S'y ajoute le solde démographique négatif, qui alimente mécaniquement la vacance résidentielle.

Certains anciens logements devenus vacants continuent à être utilisés avec un **détournement de l'usage initial**, par exemple en lieu de stockage.

De nombreux logements sont conservés par **attachement au village**, et leurs volets fermés cachent une lente mais sûre dégradation, mais le faible prix de revente n'incite pas à s'en séparer.

Des villages détenus par des vacanciers deviennent « **fantômes à l'année** », limitant le dynamisme et l'animation de la vie locale, allant jusqu'à soustraire ces biens du marché pour des habitants à l'année. Seul point positif : cette occupation partielle limite la dégradation des bâtis.



Qu'entend-on par ruralité ?

L'INSEE classe les communes à l'aide d'une **grille de densité** : les communes peu ou très peu denses sont considérées comme rurales.

Cette définition statistique peut être complétée, pour l'étude de la vacance, par l'analyse de **l'adéquation entre offre et demande de logement**, indiquée par le zonage A, B1, B2 et C, selon la tension du marché immobilier. Ce zonage est défini par arrêté ministériel et **impacte les financements des politiques locales de l'habitat**.

Enfin, l'Agence nationale de Cohésion des Territoires (Anct) cartographie finement les territoires ruraux, en distinguant ruralités résidentielles, petites polarités, ruralités productives et ruralités touristiques.

La réhabilitation complexe du bâti ancien

Les biens vacants en ruralité sont souvent très grands, et non rénovés depuis des années faute de renouvellement de population. **Les travaux sont par conséquent importants** : rénovation énergétique complète, plomberie, électricité, chauffage, voire gros-œuvre... Ils demandent l'expertise d'artisans connaisseurs des bâtiments anciens. Si le prix d'achat est moindre, la facture finale peut alors être très élevée.

Quand le prix d'acquisition et de travaux est supérieur au prix de revente, on parle de « **négabilier** » : un bien qui coûte plus à l'individu et à la collectivité (en taxes, entretien) qu'il ne rapporte.



Idée reçue #5 : « Personne ne veut habiter à la campagne »



Alors que faire ?

La construction neuve, une solution pour attirer de nouveaux habitants ?

La construction neuve peut être perçue comme un levier pour l'accueil de nouveaux habitants, notamment des familles, pour faire vivre les services publics et apporter des ressources fiscales. Il est donc tentant de construire sans se préoccuper des logements vides, car les deux sont source de recettes (taxe foncière) pour la commune.

Cependant, les biens neufs sont souvent "standardisés", et ciblent les classes moyennes recherchant ce standard en périphérie. Les lotissements qui en résultent correspondent à une génération d'habitants, et les descendants s'en vont. Dans les territoires les moins attractifs, les parcelles ne trouvent pas toujours preneur car l'offre de logements familiaux est inadaptée aux petits ménages. **La construction neuve a ainsi pour effet de vider les centres-bourgs et d'accentuer la vacance dans les territoires ruraux.**

Enfin, la réglementation contraint la construction neuve : l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) encourage à faire preuve de sobriété foncière, et donc à mobiliser le "déjà-là" ; tandis que la réglementation dite "RE 2020" rend la construction parfois plus coûteuse qu'une réhabilitation.

Le choix de la démolition

Quand les travaux sont très lourds sur des bâtiments qui ne présentent pas d'enjeu patrimonial, une **démolition ou une restructuration avec changement d'usage** peut s'avérer une solution pragmatique. Une démolition partielle ou un curetage peut contribuer à redonner de l'air à un quartier. La maîtrise foncière devra alors être étudiée. Le développement d'une filière de réemploi des matériaux peut revêtir un enjeu de développement durable et renforcer le sens de ce type de projets.

Réinvestir les logements vacants, une vision long-terme

Un bien occupé et entretenu contribue à améliorer l'aspect des rues et des villages et à **redynamiser** un quartier ou un territoire.

La première étape consiste à **capter les logements les plus faciles, sans travaux lourds** : des dispositifs d'accompagnement et de garanties locatives, encourageront les propriétaires à louer ou à occuper leur logement. Situés à proximité des services, ils sont des opportunités pour répondre aux besoins en logements, au service de la sobriété écologique et foncière.

L'action de Cosne-sur-Loire (58)

La commune de Cosne-Cours-sur-Loire (Nièvre) a mobilisé son service Action Cœur de Ville afin d'encourager les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans à réhabiliter leur bien. L'objectif était **d'identifier les causes de cette vacance pour proposer des solutions adaptées et concrètes**. Beaucoup de propriétaires ne savaient pas par où commencer ni quelles aides solliciter. Pour y répondre, un flyer détaillant les étapes d'une réhabilitation, de la conception à la remise sur le marché, a été élaboré, avec les contacts utiles. En complément, **une soirée au format speed-dating a été organisée entre propriétaires et professionnels**.

À retenir

La vacance d'un logement dépend de nombreuses circonstances, parfois spécifiques au milieu rural, qu'il est important de prendre en compte pour apporter la meilleure réponse possible. L'évolution des modes de vie appelle à affirmer une nouvelle attractivité des milieux ruraux.

Du fait de la diversité des ruralités en France, la politique de lutte contre la vacance ne doit pas être une action indépendante des autres politiques publiques, mais plutôt s'inscrire dans un projet de territoire ou une stratégie de revitalisation.

Rédaction

CC Ardennes Thiérache
Département de la Meuse

Saint-Lô Agglo
Commune de Cosne-Cours-sur-Loire



« Laisser son logement vacant, c'est égoïste »



Qui sont les propriétaires de logement vacant ?

Peu d'études s'intéressent spécifiquement aux propriétaires de logement vacant. Cependant, d'après une étude de 2023 du Ministère de la transition écologique¹, **la vacance est plus fréquente lorsque :**

- Le propriétaire a des **revenus modestes** ;
- Le propriétaire **réside en EHPAD, à l'hôpital** ou en structure spécialisée ;
- Il y a **3 propriétaires usufruitiers** ou plus ;
- Le propriétaire a **plusieurs biens** voire tous les biens dans un même immeuble.

Cette étude basée en partie sur des données fiscales ne concerne que les logements détenus par les personnes physiques, qui sont les principales cibles des mesures contre la vacance. Elle exclut les biens détenus par les sociétés immobilières, entreprises et institutions.

Vacance subie ou vacance choisie ?

En complément des données statistiques, on peut citer une étude qualitative de la plateforme d'État Zéro Logement Vacant de 2022². 33 propriétaires de logements vacants ont été interrogés pour comprendre les raisons de la vacance de leur bien :

- **Une grande majorité** des logements vacants sont en mauvais état et **nécessitent d'importants travaux**.
- **La vacance « choisie »** ou « **expectative** » ne représente qu'1 cas sur 10, lorsque le propriétaire réserve son logement pour plus tard, ou hésite sur son utilisation.
- **les blocages juridiques** liés à la situation de propriété sont responsables d'1 cas sur 10.



Et les multipropriétaires alors ?

On appelle "**multipropriétaires**" les propriétaires détenant deux logements ou plus. En France, ils représentent **35% des propriétaires**¹.

3,5% des particuliers propriétaires détiennent **50% du parc locatif**.

Un propriétaire de logement vacant est souvent multipropriétaire, avec des situations allant de propriétaires modestes ayant hérité d'un logement vacant, à de très gros multipropriétaires dans les métropoles, principalement des **personnes morales privées**.

Parmi les **multipropriétaires de 50 logements vacants ou plus**, on trouve des sociétés d'investissement immobilier qui déploient des stratégies de rétention complexes.

Les autres causes citées sont :

- **une mauvaise expérience locative** ;
- la **difficulté de gestion inhérente à l'âge** du propriétaire ;
- la difficulté à **trouver un acquéreur** ou un locataire ;
- d'autres causes liées à **l'environnement du bien** ou à des travaux en cours.



Idée reçue #6 : « Laisser son logement vacant, c'est égoïste »



Alors que faire ?

Aller vers les propriétaires

Pour déployer des outils adaptés, **les données LOVAC doivent être complétées par une démarche d'"aller-vers"** : arpenter le terrain, contacter les propriétaires de logements vacants pour confirmer ou non la situation de vacance, et récolter des informations sur les causes de cette vacance.

Cette démarche demande des **moyens humains**, afin de fiabiliser au maximum la connaissance de la vacance sur son territoire. Elle permet aussi de distinguer les degrés d'occupation du logement : en effet, pour les propriétaires, un logement occupé une partie de l'année ou utilisé en lieu de stockage ou en pied-à-terre n'est pas vacant.

Au-delà de la caricature pour adapter l'action

Les raisons et profils des propriétaires sont variés pour tenter d'expliquer la vacance, et l'action publique doit s'adapter. Identifier les catégories de propriétaires de son territoire permet de **développer des dispositifs répondant aux besoins**, et de **déterminer les arguments à présenter au propriétaire** pour sortir le logement de la vacance.

L'argument de la lutte contre le logement vacant n'est pas convaincant pour la plupart des propriétaires, surtout lorsque le bien ne pèse pas sur les finances, et qu'il n'y a pas d'urgence financière à le louer ou à le vendre.

Tous les propriétaires ne sont pas "démobilisés", mais certains sont démunis ou découragés face à un besoin d'importants travaux de réhabilitation, et les acteurs publics **manquent d'outils pour proposer des aides financières aux travaux et pour capter les propriétaires en fonction de leur profil**.

Mobiliser le partenariat

Les aides financières aux travaux de l'Anah et les dispositifs d'intermédiation locative peuvent capter les propriétaires qui ont besoin d'aide pour se lancer. Le bail à réhabilitation ou la concession d'aménagement, où la collectivité ou ses partenaires conventionnés prennent en charge les lourdes réhabilitations, peuvent lever certains blocages.

En revanche, la complexité de certaines procédures de conventionnement ou d'accompagnement peut effrayer certains profils.



Derrière l'inoccupation, un continuum d'usage

Un logement vacant au sens statistique n'est pas forcément vide : le "spectre" de l'occupation varie de la quasi-résidence principale au logement totalement inoccupé, en passant par la **bi-résidence**, le **meublé de tourisme**, l'**usage fréquent ou occasionnel**, l'utilisation comme un **espace de stockage** ou l'**utilisation du terrain** attendant.

« Louez solidaire et sans risques » à Paris

La Ville de Paris propose aux propriétaires qui cherchent à louer de confier leur appartement à l'association Soliha, son partenaire conventionné, pendant une durée de 3 ou 6 ans, **avec garantie du paiement des loyers et des charges, de l'entretien et de la remise en état du logement**. SOLIHA s'assure également de l'occupation paisible des lieux par les occupants.

Ce dispositif vise à **proposer un logement de qualité** à des familles qui sortent d'un hébergement à l'hôtel, des jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance et des réfugiés. Ce dispositif est compatible avec les aides au financement de travaux de l'Anah, et avec Loc'Avantages.

Viser l'intensification d'usage

Si peu d'outils permettent d'atteindre les propriétaires les plus réticents pour remobiliser les logements de manière pérenne, il est possible de viser une intensification d'usage : un logement qui passe d'une inoccupation totale à un usage occasionnel est déjà une victoire.

Rédaction

Ville de Paris
Eurométropole de Strasbourg

Ressources

¹ *Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques*, CGDD, 2023

² *Les propriétaires de logements vacants*, ZLV, 2022



« On n'a qu'à **taxer** les logements vacants »



Les TLV et THLV, applicables jusqu'à fin 2026

Jusqu'au 31 décembre 2026, les logements vacants sont taxés en fonction de leur localisation (articles 232 et 1407bis du Code général des impôts) :

La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) est applicable dans près de 3700 communes urbaines ou touristiques, définies par décret, connaissant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

- Elle s'applique aux logements vacants depuis plus d'un an au 1er janvier de l'année de taxation.
- Elle est calculée en multipliant la valeur locative cadastrale du bien par un taux de 17% la première année d'imposition, et 34% les suivantes.
- **Son produit est perçu par l'État.**

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est applicable partout ailleurs, sur délibération.

- La commune ou l'intercommunalité décide ou non de l'instaurer.
- Elle concerne les logements vacants depuis plus de deux ans au 1er janvier de l'année de taxation.
- Elle est calculée en multipliant la valeur locative cadastrale du bien par le taux de la taxe d'habitation en vigueur dans la commune, qui est corrélé à la taxe foncière.
- **Son produit revient à la collectivité** qui l'a instaurée.

La TVLH, une nouvelle taxe unique à partir du 1^{er} janvier 2027

La loi de finances 2026 a créé **la taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH)**¹ qui se substitue aux TLV et THLV. Applicable à compter du 1er janvier 2027, **son produit reviendra aux collectivités.** Comme l'ancien dispositif, elle distingue les zones tendues des zones non-tendues :

- **En zone tendue, elle s'applique automatiquement avec un taux par défaut** : les logements vacants depuis plus d'un an sont taxés à 17% de leur valeur locative cadastrale, puis 34% les années suivantes. Une majoration décidée par délibération est possible : jusqu'à 30% la première année et jusqu'à 60% les années suivantes. Son produit est perçu par la commune.

- **En zone non-tendue, les logements vacants depuis plus de deux ans sont taxés à un taux librement fixé par délibération par la commune** ou l'intercommunalité, qui ne peut excéder 50% de la valeur locative cadastrale.

La TVLH vise à **simplifier** la fiscalité applicable aux logements vacants, **donner un outil supplémentaire aux collectivités** dans un objectif de remise sur le marché de l'existant et de **zéro artificialisation nette**.

Elle permet de mettre un terme à la liaison des taux : les collectivités peuvent désormais taxer indépendamment **les résidences secondaires et les logements vacants**.



Idée reçue #7 : « On n'a qu'à taxer les logements vacants »



Une nouvelle responsabilité pour les collectivités

Jusque-là, en zone tendue, l'État percevait la TLV et portait donc la responsabilité financière des dégrèvements (remboursement des contribuables taxés à tort). Désormais, le montant des dégrèvements sera déduit des attributions mensuelles versées par l'État aux collectivités. Ainsi, ces dernières ont tout intérêt à vérifier en amont, à l'aide des données fiscales, leur assiette de taxation afin d'éviter les dégrèvements et par conséquent sécuriser leur budget. **L'enjeu de fiabilisation des données fiscales devient donc primordial et demande des moyens humains dédiés.**

Pour certaines communes où le marché immobilier est très détendu, **l'instauration d'une taxe n'est pas toujours intéressante** par rapport au produit potentiel récolté et aux logements concernés, puisque la recette dépend de la valeur locative cadastrale du bien.

Un besoin de coopérer entre communes

Une taxe, même importante, reste **insuffisante si elle est mobilisée seule** : elle ne lève pas les blocages psychologiques, techniques et financiers qui causent la vacance, et les plus aisés paieront simplement sans remettre leur bien sur le marché. De plus, **l'effet de sortie de vacance en est difficilement mesurable.**

La coopération intercommunale et entre EPCI permettrait d'harmoniser la fiscalité locale, dont la TVLH, et éviter des phénomènes de concurrence territoriale entre collectivités d'un même bassin d'habitat.

La coopération avec les services fiscaux en charge de la perception de la taxe est également essentielle dans le processus de fiabilisation, notamment au travers de la procédure de signalement.²

Exonérations et dégrèvements toujours centralisés

Peuvent être **exonérés** (le logement correspond aux conditions de taxation mais les textes l'en dispensent) les logements vacants indépendamment de la volonté du propriétaire (mise en vente infructueuse), ou occupés au moins 3 mois au cours de l'année. Un propriétaire parti en EHPAD peut aussi être exonéré.

Le **dégrèvement** concerne les logements taxés à tort. Par exemple, un logement qui ne dispose pas des éléments de confort suffisant pour être habitables (absence d'eau courante, de sanitaires ou d'électricité), ou lorsqu'une catastrophe naturelle a rendu le logement inhabitable. (absence de clos et couvert).

Les recours des particuliers sur leur taxation relèvent des rapports directs entre l'administration fiscale et les contribuables, **sans concertation de la commune d'implantation.** La collectivité devra anticiper les risques liés aux exonérations et dégrèvements dans la gestions de ses finances.



À retenir

La TVLH est un levier supplémentaire dans la boîte à outils des collectivités. Cependant, elle transfère aux communes le soin de la fiabilité de l'assiette fiscale.

Comme les autres taxes coercitives, **elle ne touchera pas tous les logements ni tous les propriétaires**, et ne garantit donc pas une remobilisation à court terme.

Elle doit être utilisée en articulation avec d'autres outils de lutte contre la vacance.

Rédaction

Métropole de Lyon
Communauté de communes Vallée de Kaysersberg
Région Normandie

Ressources

¹ FAQ : Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation
² Faire un signalement pour fiabiliser les données fiscales



« On n'a qu'à réquisitionner les logements vacants »



C'est quoi la réquisition ?

La réquisition est une procédure prévue au Code de la construction et de l'habitation depuis 1945. Elle permet à l'État d'utiliser temporairement un bâtiment pour y abriter des personnes dans l'urgence ou sans-abri.

La réquisition simple permet au préfet, après avis du maire, de réquisitionner des locaux vacants pour une durée d'un an, renouvelable 5 ans. Cette durée peut être prolongée de 2 ans à titre exceptionnel. Le ménage bénéficiaire est alors soumis à un titre d'occupation précaire et redevable d'une indemnité au propriétaire. Cette procédure n'a été utilisée qu'au temps de l'après-guerre.

La réquisition avec attributaire permet au préfet, après avis du maire, de demander à réquisitionner et désigner un attributaire chargé de la gestion de l'occupation du bien (État, collectivité, bailleur social). La durée de réquisition est de 2 ans maximum dans le cadre d'un hébergement d'urgence, et entre 1 et 6 ans pour les autres cas. Le gestionnaire est redevable d'une indemnité.

Peu de logements concernés

La réquisition avec attributaire ne peut être appliquée que pour des locaux **vacants depuis plus d'un an, en zone tendue** (soit dans 1 000 communes sur 34 000), **détenus par une personne morale**, et à l'initiative du préfet avec avis du maire. Elle ne concerne pas les propriétaires particuliers ni les SCI familiales.

C'est une stratégie qui relève davantage de **l'intensification d'usage** plutôt que du logement pérenne : une solution temporaire pour loger des personnes en difficulté est toujours préférable à un logement complètement vide.

Un moindre mal pour le propriétaire

La réquisition n'est pas punitive : le propriétaire du logement perçoit une indemnisation, et l'occupation du logement est encadrée par une procédure. Une occupation au titre de réquisition participe aussi à l'entretien du bâti : à l'échéance, le propriétaire retrouve l'usage de son bien occupable en l'état. Elle évite les situations de squat.



La réquisition n'est ni l'expropriation, ni la confiscation

L'**expropriation** est une procédure qui permet à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de contraindre un particulier ou une personne morale à céder la propriété de son bien pour réaliser des opérations d'intérêt général, en échange d'une indemnité. Dans certains cas, après l'expropriation, la personne expropriée peut bénéficier d'un droit de reprise sur le bien.

La **confiscation** est une peine qui entraîne la perte permanente du bien par son propriétaire. Elle est prononcée par une décision judiciaire et intervient lorsque le bien est considéré comme illégal, utilisé dans le cadre d'une activité criminelle ou acquis de manière illicite. Les biens confisqués peuvent être vendus ou utilisés à des fins publiques, comme la création de logement social par exemple.



Idee reçue #8 : « On n'a qu'à réquisitionner les logements vacants »



En pratique

Réquisition des logements durablement vacants : Rennes demande la **délégation de pouvoir**

Face à la tension croissante de l'accès au logement, Rennes Métropole a inscrit dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) le développement d'une offre nouvelle et la valorisation du parc existant (remise sur le marché des logements vacants, amélioration du bâti, densification, recyclage urbain, urbanisme transitoire).

Malgré ces efforts, certains logements demeurent volontairement vacants, alors que le territoire compte 30 000 demandeurs de logements sociaux et 11 000 personnes sans domicile personnel.

Par délibération du 13 novembre 2025, Rennes Métropole a invité le Préfet à lui **déléguer le pouvoir de réquisition avec attributaire**, pour des **immeubles durablement inoccupés sans motif légitime**.

L'objectif est de rappeler cet outil peu utilisé pour inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché, tout en offrant une réponse d'urgence aux publics les plus précaires, grâce à une occupation temporaire encadrée et une gestion locative sécurisée.

Cet outil d'occupation temporaire de l'existant, s'ajoute aux dispositifs d'usage transitoire de terrains (« Sans Foncier Fixe ») ou de logements en attente d'aménagement et constitue un levier supplémentaire pour réduire la tension sur le parc de relogement social prioritaire.

La réquisition à Bruxelles : quand **laisser son logement vide est un délit**

À Bruxelles Capitale, laisser un logement vide pendant plus de 12 mois est une **infraction au code du logement**. Un propriétaire qui laisse son logement vide sans bonne raison est passible d'une amende qui augmente chaque année. Elle est calculée ainsi :

500€

x longueur de la façade (en mètres)

x nombre d'étages inoccupés

x nombre d'années d'infraction (suivant le contrôle)

Si l'amende ne suffit pas à faire cesser l'inoccupation, **la collectivité peut prendre temporairement la gestion des logements inoccupés**, pour une durée maximale de 9 ans, et y loger prioritairement des ménages qui doivent quitter un logement insalubre ou récemment interdit à la location. Les éventuels travaux à réaliser sont financés par un fonds de droit de gestion publique, qui perçoit les loyers jusqu'à remboursement du montant des travaux.

Enfin, lorsque la gestion publique est difficile à mettre en œuvre (étages inoccupés au-dessus de commerces, logement isolé dans une copropriété), **une action judiciaire peut être enclenchée** : le juge ordonne la cessation d'inoccupation en prenant toute mesure utile dans un délai raisonnable, sous peine d'astreintes journalières (100€ par jour, plafonné à 100 000€).



À retenir

La délégation du droit de réquisition serait un outil en plus pour les élus locaux, à destination des situations les plus complexes, là où les autres mesures ont échoué. C'est une procédure lourde et qui ne concerne pas tous les cas, mais qui offre une solution de logement temporaire face à des situations d'urgence, en réponse à la tension du marché locatif. Dans un contexte de crise du logement, le débat sur le droit de réquisition pour les collectivités mérite d'être sur la table, éclairé par une bonne connaissance de ce qu'il est et de comment il peut être appliqué.

« Les logements vacants ? On n'a qu'à attendre qu'ils s'effondrent »



La lutte contre la vacance dans la réglementation

Si la lutte contre les logements vacants n'est pas formellement inscrite dans la loi, elle s'articule avec la réglementation des politiques d'aménagement du territoire :

- **Dans le Programme Local de l'Habitat (PLH)**, la collectivité se donne des objectifs, prévoit les actions de rénovation urbaine et définit un "plan de revalorisation du patrimoine conservé".
- **Le PLU intercommunal** repère le « potentiel mutable » depuis la loi ALUR de 2014.
- **L'observatoire de l'habitat et du foncier** permet aux EPCI de répondre à leur obligation de recensement des friches constructibles, issue de la loi "Climat et Résilience" de 2021.

Pourquoi agir ?

- Pour **revaloriser le patrimoine et revitaliser les centres-bourgs**, en particulier dans les zones dites détendues ;
- Pour proposer une nouvelle offre de logements en **remobilisant ou en recyclant du bâti** « déjà-là » plutôt qu'en construction neuve ;
- Pour produire une **offre locative abordable** ;
- Pour **améliorer la qualité du bâti ancien**, notamment énergétique, et lutter contre sa dégradation.



La responsabilité pénale du maire engagée

Lorsqu'un bâtiment vacant se dégrade, il peut devenir dangereux en menaçant de s'effondrer. **Ce type de situation relève alors de la priorité absolue.**

Le maire ou le président est tenu de garantir la sécurité publique sur son territoire : sa responsabilité est alors engagée. **L'absence du propriétaire ne l'exonère en rien de cette responsabilité.**

Ne rien faire peut revenir cher

Un bâti vacant se dégrade inéluctablement. Sa valeur d'usage baisse et le coût des travaux de rénovation augmente : **c'est le coût individuel.**

En dernier recours, la collectivité doit sécuriser le bâtiment, parfois l'acquérir et en assurer la gestion, puis porter un projet de réhabilitation ou de démolition : **c'est le coût collectif** de l'inaction.

Plus on tarde à traiter la situation, plus le coût est élevé. **Ce coût de ne rien faire doit être pris en compte dans les choix de politique publique.**

Les raisons de la vacance sont nombreuses et complexes. Pour traiter les situations, les outils sont divers, du plus incitatif au plus coercitif.

Idee reçue #9 : « On n'a qu'à attendre qu'ils s'effondrent »



Comment agir ?

Le diagnostic passe par un état des lieux de la situation de la propriété à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot, l'état du bâti, la performance énergétique, l'attractivité, le ratio coûts/bénéfices des projets envisageables, ...

Tous les logements vacants ne sont pas des ruines. **Concentrer son action sur les logements qui sont encore mobilisables** en l'état ou avec peu de travaux permet de ne pas disperser ses efforts.

Inciter et accompagner les propriétaires

Le bail à réhabilitation : les propriétaires de logement dégradé qui veulent le conserver mais ne peuvent conduire le projet de rénovation peuvent solliciter un organisme agréé : il se substitue à eux pour améliorer, gérer et louer le bien pour une durée de 12 ans minimum. Le propriétaire perçoit un loyer et récupère son bien valorisé au terme du bail.

Contraindre et se substituer quand c'est nécessaire

Les procédures de mise en sécurité et de salubrité : lorsque la solidité ou l'insalubrité d'un immeuble compromet la sécurité ou la santé publiques, l'autorité compétente engage une procédure contradictoire. À l'issue, elle prend un arrêté de mise en sécurité (maire) ou de traitement de l'insalubrité (préfet). En cas de transfert de ces polices spéciales, le Président de l'EPCI devient l'autorité unique pour les deux volets. L'arrêté prescrit la réalisation de travaux, une interdiction d'habiter ou, en dernier recours, la démolition, sous peine d'astreinte financière. En cas de danger imminent, la procédure d'urgence permet à l'autorité de faire exécuter les travaux d'office si le propriétaire ne réagit pas dans le délai imparti.

Les procédures de bien sans maître : les biens sans propriétaire connu et dont la taxe foncière n'a pas été payée depuis 3 ans, ou les successions ouvertes depuis 30 ans (10 ans en secteurs ORT, FRR, QPV et GOU) sans qu'un successeur ne se soit présenté peuvent être constatés comme biens sans maître et intégrés par la commune dans son domaine.



La concession d'aménagement de la Métropole Européenne de Lille

85% des situations complexes nécessitent avant tout un déblocage de la situation de propriété, pour ensuite envisager le recyclage.

La MEL, en lien avec l'outil d'aménagement métropolitain **La Fabrique des quartiers**, commence donc par lever ces blocages en mobilisant les offices notariaux, en recherchant des héritiers, en négociant avec les propriétaires en indivision, en tutelle/curatelle ou avec les copropriétaires. La concession d'aménagement peut alors avancer sur le traitement du bâti pour aboutir à la remise sur le marché de logements.

Les opérations de restauration immobilière (ORI) : les ORI sont une prescription de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble dégradé. Elles sont à l'initiative des collectivités, et les travaux sont déclarés d'utilité publique par le préfet puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. À défaut, la procédure d'expropriation de leurs biens peut être engagée.

La procédure d'abandon manifeste : la commune peut constater un abandon manifeste et déterminer les travaux nécessaires à sa rénovation. La procédure passe par un procès-verbal et une notification envoyée au dernier propriétaire connu. Ce dernier a 3 mois pour entamer des travaux ou mettre en vente le bien. En cas de non-réaction, cette procédure peut déboucher sur une expropriation. C'est une procédure relativement rapide, mais qui a vocation à stopper la dégradation du bâti sans garantir sa remise sur le marché.



Rédaction

Métropole européenne de Lille
Métropole Rouen Normandie

Ressources

Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé,
MEL/La fabrique des quartiers, 2017
Qu'est-ce qu'un bien sans maître ?, ZLV, 2025

