



La vacance en ruralité(s)

**Cinquième édition des Rencontres
pour agir contre le logement vacant**

7 juillet 2026

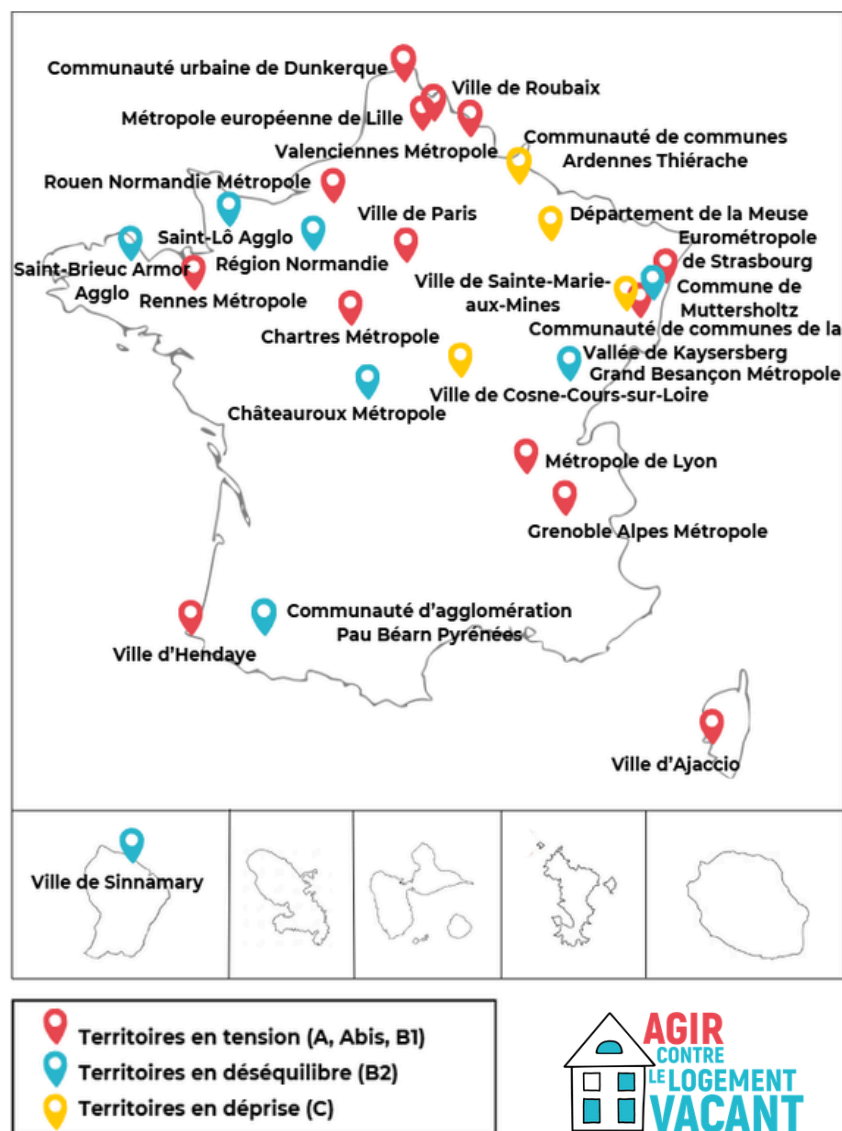
L'association

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 adhérents



Vous souhaitez nous rejoindre ?
Contactez-nous !
contact@agircontrelelogementvacant.fr

La vacance en ruralité(s)

Pour cette cinquième édition des Rencontres pour Agir contre le logement vacant accueillie par le Département de la Meuse, nous nous sommes intéressés de plus près à la lutte contre la vacance résidentielle en milieu rural.

La ruralité n'est pas uniforme : ce terme recouvre des réalités très diverses, des contextes de développement économique différents, des dynamiques ou des initiatives localisées. **Le taux de vacance résidentielle, parfois très important, n'est pas pour autant synonyme d'absence de besoin en logement**, et l'ingénierie de proximité est indispensable pour y répondre avec une offre adaptée.

Les intervenants, spécialistes de leurs territoires, **nous invitent à faire un pas de côté par rapport à notre approche administrative, et à nous plonger dans la réalité des difficultés** que peuvent rencontrer les propriétaires de logements vacants, liées à l'attachement à un lieu ou à un héritage, **loin des schémas de rationalité économique, et sans céder à la tentation de placer des étiquettes sur les territoires.**



Valérie Woitier

3ème Vice-Présidente du Département de la Meuse

1ère Vice-Présidente d'Agir contre le Logement vacant



Benoît Coquard

Sociologue chargé de recherche à l'INRAE,
notamment spécialiste des classes populaires rurales, principalement dans le Grand Est



Lise Fourdrignier

Doctorante en Aménagement de l'espace et Urbanisme à l'Université Gustave Eiffel,
rattachée au Laboratoire Techniques, Territoires et Société



Catherine Dumas

Urbaniste et directrice du CAUE de la Meuse



Etienne Fernandez

Référent Habitat au Département de la Meuse

Conférence animée par **Karine Deligne**, coordinatrice de l'association Agir contre le logement vacant.
Rédaction par **Elise Quembre**, chargée d'animation du réseau.

Le mot du Président



Jacques Baudrier

Quatrième adjoint au Maire de Paris
en charge du Logement, de la Rénovation thermique,
de l'Encadrement des loyers et de la Défense des locataires
Président d'Agir contre le Logement vacant

Après quatre ans de Présidence de l'Eurométropole de Strasbourg, qui a lancé l'association et contribué à sa dynamique depuis 2022, la Ville de Paris a été élue Présidente lors de l'assemblée générale 2026. Aujourd'hui, 26 collectivités sont mobilisées au sein de l'association.

En proposant notre candidature à la Présidence de l'ACLV, j'ai souhaité assurer le prolongement des travaux du réseau transpartisan, **et représenter au mieux tous ses territoires, dans leur diversité.**

De belles évolutions législatives sont le fruit de l'association, comme la possibilité pour les communes, depuis la loi finances 2026, de porter la taxe sur les logements vacants à 30% la première année de vacance et à 60% la deuxième année.

La vacance résidentielle est un sujet très fort dans le débat public, liée à la rénovation du bâti. **C'est un levier indispensable pour répondre à la crise du logement mais aussi à la crise climatique**, en particulier au regard des épisodes de canicule qui nous ont touché cette année.

La rénovation du bâti est un levier indispensable pour répondre à la crise du logement

Je remercie tout particulièrement ma collègue Valérie Woitier, Vice-Présidente au Département de la Meuse, ainsi que les équipes pour leur accueil et leur implication pour nous faire approcher au mieux la réalité de leurs territoires.

C'est en partageant nos expertises et en faisant fructifier notre intelligence collective que nous ferons peser nos ambitions dans les débats publics nationaux sur cette question centrale des politiques de l'habitat et de l'aménagement.



Bienvenue en Meuse !



Valérie Woitier

3ème Vice-Présidente du Département de la Meuse
en charge du Développement et de l'Accompagnement des territoires,
de l'Habitat, des Mobilités et du Tourisme

1ère Vice-Présidente d'Agir contre le Logement vacant

Bienvenue en Meuse ! Nous sommes heureux d'accueillir les Rencontres de l'association Agir contre le Logement vacant pour cette première édition rurale, après quatre éditions accueillies par de grandes métropoles.

Le Département est engagé depuis la création de l'association en 2022 : il en est membre fondateur et siège au Bureau en tant que 1^{er} Vice-Président. Il était important que des territoires de réalités très diverses s'engagent ensemble dans la lutte contre le logement vacant, car les collectivités, aussi différentes soient-elles, se heurtent bien souvent aux mêmes obstacles quand il s'agit de résorber la vacance résidentielle.

La Meuse, un cas d'école

La Meuse présente une situation de vacance caractéristique des espaces ruraux en déprise, avec plusieurs situations qui s'entremêlent. L'habitat indigne, souvent sous-occupé, et la vacance sont les deux faces d'une même fragilité territoriale. Faute de moyens pour rénover, certains logements se dégradent puis deviennent vacants.

La baisse de la demande, alimentée principalement par le départ des jeunes ménages et, par conséquent, le non-renouvellement de la population, caractérise un marché immobilier dit « en déprise ». La majorité du parc est constituée de logements anciens, parfois énergivores, à faible rentabilité locative, et nécessitent des travaux coûteux incompatibles avec les ressources des propriétaires. Une partie de ce parc n'est que peu entretenue et peine à trouver de nouveaux occupants.

// Ce phénomène n'est pas spécifique aux ruralités, il y est seulement plus visible. //

On y observe aussi une vacance dite « structurelle », c'est-à-dire de longue durée, en particulier dans les centres anciens des villages et des bourgs plus urbains. En 2021, **8000 logements privés étaient vacants depuis plus de deux ans en Meuse, et autant sont susceptibles de se libérer ces 10 prochaines années,** compte tenu de l'âge de leurs propriétaires et de leurs caractéristiques (confort, disposition, équipements et installations) souvent inadaptées à la demande actuelle. Les successions sont souvent complexes et entravent la remise sur le marché, d'autant plus lorsque la valeur des biens est faible et que les héritiers sont éloignés.

De plus, ce parc ancien est en concurrence avec des logements récents, des quartiers pavillonnaires et des communes périurbaines qui adoptent des politiques foncières et fiscales attractives.

Un marché en déprise n'est pas pour autant synonyme d'absence de demande : les besoins en logements adaptés et de qualité pour la population existent bel et bien dans nos territoires ruraux. C'est par exemple nécessaire pour accueillir les populations qui s'installent suite à l'implantation d'un important projet de développement économique. C'est pourquoi le bâti existant doit participer à répondre à ces besoins d'une offre en logements adéquate.



Ceux qui restent



Benoît Coquard

Benoît Coquard est sociologue à l'Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement (Inrae). Il travaille depuis plusieurs années sur les milieux ruraux et sur les classes populaires. Parmi ses travaux, dans une enquête menée de 2010 à 2018 dans les cantons dits « en déprise » du Grand-Est et du Nord, **il brosse le portrait de « ceux qui restent »** et font leur vie dans ces campagnes désindustrialisées.

Des ruralités inégales

Les territoires ruraux ayant accueilli de nouveaux habitants se situent principalement dans la zone périurbaine des métropoles, dans certaines campagnes bien connectées, ainsi que dans les espaces touristiques ou de villégiature. En revanche, les territoires en déprise, ruraux ou urbains (petites villes industrielles en décroissance, villes moyennes périphériques fragilisées), **n'ont pas capté de flux nouveaux significatifs.**

Le déficit d'emplois locaux et l'absence de marchés du travail diversifiés ont limité les installations durables, notamment pour les cadres, les jeunes diplômés ou les ménages bi-actifs (c'est-à-dire les ménages où les deux conjoints travaillent). **Dans un territoire en déprise, changer d'employeur implique souvent de déménager.**

Le moteur des déménagements n'est pas seulement un « désir de campagne », mais surtout un désir d'espace et de qualité de vie compatible avec les modes de vie urbains et une palette de services. Dans les territoires en déprise, les installations sont souvent temporaires (lié à un contrat de travail ou à une tentative de changement de vie) ou se font par l'achat d'une résidence secondaire.

Malgré une offre immobilière aux prix attractifs, **les territoires en déprise souffrent souvent d'une image de déclin et d'isolement**, ou d'un déficit d'accueil des nouveaux arrivants. Mais l'image n'est pas toujours cohérente avec la réalité objective.

Vient qui veut, part qui peut

Au-delà de l'explication tautologique « le territoire se dépeuple parce qu'il vieillit », **la cause sociologique véritable se situe plus bas dans la pyramide des âges** : le déclin démographique correspond au départ des jeunes, et notamment des « femmes en âge de procréer », comme les appellent les démographes. Dans certaines parties rurales du Grand Est, environ un tiers des entrants sur le marché du travail partent entre 18 et 25 ans, sans jamais revenir par la suite. Ces émigrants disposent des ressources nécessaires à la mobilité, entendues comme un capital scolaire (niveau de diplôme, capacité à s'insérer sur des marchés du travail extérieurs) et des ressources sociales (réseaux relationnels hors du territoire, familiarité avec d'autres espaces, capacité à se projeter dans un ailleurs). Ces mêmes jeunes, qui partent vers les villes pour les études supérieures, ont souvent des difficultés à revenir faute d'emplois qualifiés.

À l'inverse, « ceux qui restent » le font souvent parce qu'ils n'ont pas les ressources nécessaires pour partir. Ceux-là tiennent néanmoins à ce mode de vie rural et populaire dans lequel « tout le monde se connaît » et où ils peuvent être socialement reconnus.



**L'image n'est pas toujours
cohérente avec la réalité
des faits**



Ceux qui restent

Une homogénéisation sociale

Ces deux dynamiques opposées conduisent à une **homogénéisation sociale** et, progressivement, le **marché du logement se polarise** : d'un côté des logements récents ou pavillonnaires occupés par les ménages les plus stables ou les plus solvables, qui bénéficient d'une sur-visibilité souvent poussée par les élus locaux ; et de l'autre, les logements anciens ou dégradés, concentrant les ménages âgés souvent propriétaires, les ménages les plus fragiles souvent locataires, mais aussi les logements inoccupés.

Les nouveaux arrivants qui viennent pour un emploi ciblent bien souvent les maisons individuelles ou les biens en bon état, c'est-à-dire le segment tendu du marché immobilier. Ils ne résorbent que rarement la vacance du parc ancien dégradé, à moins de déjà se projeter au moins à moyen terme sur le territoire.

// Derrière chaque logement vacant se trouvent des situations complexes //

Ces constats invitent à nuancer l'idée selon laquelle la vacance résulterait uniquement d'un déséquilibre entre offre et demande : derrière chaque logement vacant se trouvent souvent des situations beaucoup plus complexes.

La vacance apparaît alors moins comme le signe d'une absence totale de demande que comme la conséquence d'un décalage croissant entre les logements disponibles et les attentes des ménages.

Pour aller plus loin

Ceux qui restent : Faire sa vie dans les campagnes en déclin, Benoît Coquard, 2019



La vacance est avant tout un fait social



Lise Fourdrignier

Lise Fourdrignier est géographe et urbaniste, chercheuse doctorante à l'Université Gustave Eiffel de Marne-la-Vallée. Ses travaux portent sur le logement privé en situation de vacance de longue durée en France, à partir d'une **approche combinant sociologie des propriétaires et action publique et parapublique** visant à la régulation du phénomène.

Deux territoires radicalement opposés constituent son terrain d'enquête : d'une part le Livradois-Forez, un territoire rural de moyenne montagne situé dans le département du Puy-de-Dôme, au marché immobilier détendu, et d'autre part Paris et son marché très fortement valorisé.

Pour son enquête, Lise Fourdrignier a sélectionné 300 propriétaires à partir des Fichiers Fonciers puis réalisé leur entretien biographique, à leur domicile. Elle nous livre le parcours de Philippe, un des 30 propriétaires et membres de leur parenté enquêtés en milieu rural, avec l'appui du Parc Naturel Régional Livradois-Forez.

Philippe a 61 ans. Il est ouvrier dans une usine de câble. Il habite à côté d'Arlanc, un centre-bourg de 1700 habitants, tout au sud du département du Puy de Dôme. À Arlanc, environ un logement sur quatre est vacant. Il a quatre frères et sœurs, ses deux parents sont décédés. Il n'a pas d'enfant, et il est proche de la retraite. Il gagne 1500€ par mois.

Philippe est propriétaire de quatre logements.

D'abord, la maison qu'il occupe. Ensuite, la maison de son enfance, située dans le centre-bourg d'Arlanc, en indivision avec ses frères et sœurs. Il a aussi hérité d'un petit pavillon dans lequel ses deux parents logeaient avant leur départ en EHPAD. Tant que sa mère était en vie, il n'était pas question de sortir de l'indivision. Et enfin, un bien à moitié bâti, à moitié écroulé, dans un tout petit hameau du nom de Grandnau, à 10 km de chez lui, et dans lequel il se rend deux à trois fois par semaine. Il y retrouve son cousin, là-bas. Il y stocke du foin, il y a quelques poules et quelques moutons. Et un petit potager. Et puis il chasse aussi, là-bas.

Ainsi, selon les fichiers fonciers, le portefeuille de Philippe compte trois logements vacants.

Comme l'a rappelé la Cour des comptes dans son rapport de mai 2025, le comportement des propriétaires est pointé du doigt comme l'un des principaux freins à la mise en œuvre de la politique de remobilisation des logements vacants. Pourtant, peu de documents techniques et de littérature scientifique s'intéressent à ces comportements.

Dans les discours techniques, politiques et médiatiques, les propriétaires prendraient des décisions par rationalité économique (coûts des travaux, de la rentabilité, de la fiscalité en vigueur ou de la valeur d'un bien) ou, d'après l'approche comportementaliste, en fonction des biais cognitifs, de la perception du risque ou des attitudes perçues. **Ces discours font du comportement individuel le principal levier d'explication et d'action publique. En revanche, les contextes sociaux, les trajectoires ou les structures sociales dans lesquels ils s'inscrivent sont rarement pris en compte.**

La vacance est avant tout un fait social

La rationalité économique, une approche profondément inadaptée

Ma recherche repose sur l'idée suivante : **la vacance n'est pas uniquement un phénomène économique**, et la lecture comportementaliste tend à construire le problème public en tant que phénomène individuel, coloré d'une forte dimension psychologique et morale. Je soutiens ici l'idée que **la vacance est avant tout un fait social, qui mobilise simultanément plusieurs dimensions de la vie sociale, de sorte qu'on ne peut pas l'expliquer à partir d'une seule d'entre elles**.

Je soutiens également l'idée que **l'approche par la rationalité est profondément inadaptée**, et ne permet pas de restituer cette imbrication ; car la vacance met en jeu des enjeux économiques, territoriaux, sociaux, familiaux, patrimoniaux, symboliques, moraux, et politiques.

Aujourd'hui, je souhaitais vous présenter une partie des résultats relatifs au profil et aux logiques sociales de propriétaires de logements vacants de ce territoire rural : **alors que l'approche comportementaliste demande « pourquoi les propriétaires n'agissent pas ? », l'approche par les logiques sociales demande « pourquoi cette manière d'agir est cohérente ? ».**

Le cas de Philippe : un éclairage sur les logiques sociales en milieu rural

Comme la grande majorité des propriétaires de logement vacant rencontrés sur ce terrain, Philippe appartient aux classes populaires rurales : majoritairement ouvriers ou employés, **un tiers des enquêtés a des revenus sous le seuil de pauvreté**. Ces personnes sont âgées, et leur trajectoire très marquée par les ruptures professionnelles, familiales et personnelles. Ces propriétaires peuvent connaître des situations de précarité, de surendettement, d'isolement, des problématiques de santé mentale, et avoir fait face à de nombreux décès brutaux ou précoces dans leur parenté.

[1] Source : Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques, SDES, décembre 2023

// La vacance est beaucoup plus fréquente parmi les propriétaires modestes //

Philippe est multipropriétaire. Mais ce type de multipropriété n'est pas dominante en France : chez les 10% les plus riches, 60% des ménages sont multipropriétaires ; tandis que chez la moitié la plus modeste de la population, 13% des ménages sont multipropriétaires.

Le profil social de Philippe, et des propriétaires puydômois rencontrés, n'est pas une exception. Parmi les ménages qui possèdent un logement qui n'est pas leur résidence principale, le taux de vacance est environ 3 fois plus élevé chez les individus les plus modestes par rapport aux propriétaires les plus riches [1]. Autrement dit, à configuration patrimoniale comparable, la vacance est beaucoup plus fréquente parmi les propriétaires modestes.

Si les deux logements de centre-bourg, mis en vente par Philippe et ses frères et sœurs, ne trouvent pas acquéreur, et qu'ils sont par conséquent vacants « indépendamment de leur volonté », comment expliquer l'achat de la grange à Grandnau, rachetée en 1998 alors qu'elle était déjà inhabitable et inoccupée ?

"Être du coin", une ressource sociale

Grandnau, c'est le hameau dans lequel la famille maternelle de Philippe est présente depuis cinq générations, la maison et l'exploitation agricole de ses arrière-grands-parents. **La plus grande crainte de Philippe, ce qui a motivé cette dépense de 5700 euros, c'était d'éviter que quelqu'un d'autre ne s'y installe** : « J'ai acheté ... pour que personne n'y aille et c'est tout, voilà. ». Ainsi, la maison de famille et la grange à Grandnau ne remplissent pas la même fonction sociale.



La vacance est avant tout un fait social

Avec cet achat, Philippe a voulu conserver l'ancrage, mais aussi pouvoir continuer à avoir son activité de petite production vivrière, qui lui permet d'améliorer drastiquement ses conditions d'existence. Mais surtout, ce bien lui permet de reproduire le capital d'autochtonie, comme désigné par les sociologues ruraux, qui désigne les ressources que procurent le fait d'être « du coin » : être connu, appartenir à une famille implantée localement, être inscrit dans un réseau d'interconnaissance, ou encore bénéficier d'une réputation.

Y retrouver son cousin pour chasser et boire un coup, échanger des graines ou des légumes avec ses voisins, donner un coup de main pour des petites réparations au village, ce n'est pas anecdotique, **c'est maintenir la position de son groupe familial dans l'espace social, et les ressources qui s'y rattachent, indispensables dans son quotidien.** Ainsi, la décision de Philippe n'est pas à lire comme irrationnelle économiquement, ou purement émotionnelle : elle suit un ensemble de logiques sociales plus larges, lisibles et cohérentes, incluant aussi des arbitrages économiques non marchands.

La décision de Philippe suit un ensemble de logiques sociales, lisibles et cohérentes, incluant des arbitrages économiques non-marchands



Les usages invisibles des "affaires de famille"

Les premières conclusions de cette enquête en milieu rural, et qui se dessine aussi dans les entretiens menés à Paris, nous montrent que **les situations de vacance s'inscrivent dans des trajectoires, des usages invisibles et dans des « affaires de famille ».**

À l'échelle de l'enquête, on voit que bien souvent, les situations de vacance se déclenchent ou se résorbent en fonction de ce qui se passe dans la trajectoire du propriétaire et de sa parenté. Ainsi, l'idée du rôle des ruptures biographiques (un divorce, un licenciement, la mort d'un enfant par exemple) dans le déclenchement et/ou le maintien de la situation de vacance est central.

Ensuite, **les biens vacants peuvent constituer des ressources pour l'économie domestique et de subsistance**, à travers le déploiement d'usages non résidentiels et invisibles pour les institutions, bien loin de la représentation de biens abandonnés ou oubliés - nous l'avons vu avec le cas de Philippe.

Enfin, la vacance résidentielle de longue durée apparaît comme « une affaire de famille ». C'est la raison pour laquelle, dans mon travail, j'utilise la périphrase : « logement en situation de vacance », car **je définis la vacance résidentielle comme une situation rencontrée par l'objet-logement, qui ne résume pas l'intégralité de l'histoire de ce patrimoine.**

La vacance est avant tout un fait social

En somme, ce n'est pas que les propriétaires ne sont pas rationnels, qu'ils ne sont pas motivés, qu'ils sont déraisonnables, ou bien qu'ils prennent des décisions guidées par l'émotion. **Ce sont simplement des logiques socialement situées, qui dépassent très largement le bien, et qui sont invisibilisées par la façon dont la problématique de la vacance est définie et construite collectivement**, pour être déplacée vers une lecture individualisante, psychologique et déterritorisée.

Dans la pratique, les professionnels de terrain savent bien que la vacance ne s'explique pas uniquement par un calcul économique, un manque de motivation ou une posture psychologique perçue. En revanche, les catégories que nous mobilisons collectivement, à travers lesquelles le problème public est formulé, ainsi que les dispositifs qui en découlent **ne peuvent réellement prendre en compte la diversité des situations.**

Les professionnels de terrain savent bien que la vacance ne s'explique pas uniquement par un calcul économique

Ainsi lorsqu'on parle de « lutte contre les logements vacants », peut-être pouvons-nous nous questionner ensemble sur ce que cela veut dire.

Car se mettre en lutte, c'est lutter contre quoi, mais surtout, contre qui ?

Pour aller plus loin

Habiter la vacance ? Usages ordinaires et logiques familiales du parc vacant en milieu rural, Lise Fourdrignier, 2026



La construction neuve, un pari à double-tranchant



Catherine Dumas

Catherine Dumas est urbaniste et directrice du CAUE de la Meuse. Elle est impliquée auprès des collectivités locales sur les questions d'urbanisme et de sobriété foncière, et a mis son expertise au service de territoires variés dans son parcours professionnel. Le CAUE 55 est un partenaire fort du déploiement du programme « Petites Villes de Demain » dans la Département de la Meuse.

Les politiques locales de l'habitat se sont largement appuyées sur la production de logements neufs, majoritairement pavillonnaires et peu denses, destinés à des ménages familiaux. Ce modèle visait à produire davantage de secteurs urbanisés pour compenser les limites du parc existant, répondre aux besoins en logements et favoriser la croissance. De plus, pour les particuliers, la construction neuve « clé en main » a l'avantage de coûts et démarches plus prévisibles que la rénovation lourde. **Elle résulte en une offre standardisée et limitée en quantité.**

Dans les territoires en déprise, la construction neuve dans le périurbain est souvent mobilisée comme réponse au déclin démographique. Utilisée seule, cette stratégie ne réduit pas réellement les départs hors du territoire : elle permet surtout aux ménages déjà présents sur le territoire de progresser dans leur parcours résidentiel [1] en accédant à la maison individuelle, sans pour autant s'éloigner trop des lieux de travail et de sociabilité.

Le vieillissement des pavillons pourraient poser demain des problèmes de vacance à l'échelle de quartiers entiers

Dans les ruralités attractives, ce schéma a engendré une concurrence entre usages résidentiels, touristiques et secondaires, et par conséquent des tensions sur les logements accessibles, et une éviction partielle des ménages locaux.

Ces dynamiques alimentent la vacance structurelle des centres anciens et la dégradation du parc. En parallèle, les pavillons construits il y a 40 ans sont encore occupés, mais ils vieillissent, tout comme leurs habitants, ce qui pourrait poser demain des problèmes de vacance et d'adaptation à l'échelle de quartiers entiers.

[1] Le parcours résidentiel désigne la trajectoire typique de l'habitat d'un ménage au cours de sa vie : logement étudiant ou en locatif d'abord, puis location dans le parc privé ou social, puis accession à la propriété. Cet archétype ne prétend pas englober toutes les réalités observées sur le terrain.

La construction neuve, un pari à double tranchant

Une comparaison faussée entre construction neuve et remobilisation

Lors de la construction de ces quartiers, la collectivité supporte des dépenses importantes pour les réseaux et les équipements. Mais elle s'appuie aussi sur une ingénierie largement externalisée (promoteurs, aménageurs, maîtrise d'œuvre), dans des cadres techniques, juridiques et économiques standardisés, ce qui présente un avantage organisationnel. **Il y a donc bien, derrière la construction neuve, un effort public réel mais peu visible, qui fausse la comparaison avec la rénovation du parc existant.**

À l'inverse, la remise sur le marché du parc vacant – en particulier dans l'ancien – repose sur des situations fragmentées, des propriétaires multiples, des contraintes techniques hétérogènes et des modèles économiques incertains. **Elle exige donc une intervention publique plus fine, plus longue et plus coûteuse en ingénierie** - en plus d'un portage financier avec le risque de ne trouver locataire ou acquéreur par la suite.

La planification est un exercice technique et politique, difficile mais indispensable

L'enjeu est de donner la priorité à la diversité des besoins locaux et de s'assurer que le territoire dispose des logements, des réseaux et des équipements nécessaires pour accueillir durablement de nouveaux habitants. La remobilisation des logements vacants peut contribuer à atténuer les tensions, **à condition qu'elle soit ciblée vers un l'habitat permanent** notamment pour les jeunes, les actifs et les familles modestes, ou vers de l'hébergement pour les travailleurs saisonniers. **N'étant souvent possible qu'à moyen terme, elle doit être mobilisée en lien avec d'autres actions**, comme la régulation des résidences secondaires, une production neuve sélective et plus dense, ou encore une adaptation du parc existant occupé.

Enfin, il faut garder en tête que tout le bâti vacant ne pourra être utile pour réaliser des projets. La complexité à remobiliser le stock de logements vacants impose de concentrer les moyens pour produire uniquement en adéquation avec les besoins en logement.

La question n'est donc plus seulement de produire des logements supplémentaires, mais de produire les bons logements, au bon endroit et sous la bonne forme.



La Meuse en actions



Valérie Woitier

3ème Vice-Présidente du Département de la Meuse
en charge du Développement et de l'Accompagnement des territoires,
de l'Habitat, des Mobilités et du Tourisme
1ère Vice-Présidente de l'ACLV

Ces réflexions trouvent une traduction concrète dans l'action conduite par le Département de la Meuse. L'enjeu dépasse le traitement des bâtiments dégradés: il s'agit surtout de répondre aux besoins persistants en logement et en hébergement.

Le Département aborde l'habitat en lien avec la mobilité et le développement économique du territoire rural. Une expérimentation sous forme d'étude-action vise à tester la densification douce en réponse aux besoins en logement et en hébergement, notamment pour les jeunes. Elle valorise le bâti existant et le foncier déjà artificialisé sur des communes pilotes meusiennes. Un dispositif de soutien financier au parc privé est en cours de définition. **L'approche repose sur une idée simple : partir des envies et des projets des habitants plutôt que du seul repérage des bâtiments vacants.**

Pour ce faire, nous avons recours à un bureau d'étude dont la mission est d'identifier les pans de l'ingénierie locale à renforcer pour développer des capacités d'actions sur le territoire. L'approche est globale et couvre toute la chaîne du logement : typologie des biens, modes de location (dont meublés), sécurisation et accompagnement de publics spécifiques, notamment les jeunes et apprentis.

Pour aller plus loin

Territoires et Transitions, cahier n°5 : enjeux du logement, Observatoire des territoires, janvier 2026

// Partir des envies et des projets des habitants plutôt que du repérage //

Les solutions pourraient être la remise sur le marché de logements vacants, la division de logements pour y développer du petit locatif (meublé, intergénérationnel...), la transformation d'usage de bâtiments annexes, les extensions de logements existants par des structures légères comme les ossatures bois ou l'habitat modulaire, le développement d'une offre chez l'habitant, ou encore, dans des cas limités et maîtrisés, le découpage des parcelles pour l'implantation de constructions nouvelles.

Consciente du virage démographique à anticiper, le Département fait du logement un levier majeur de l'attractivité et de la prospérité de la Meuse, en conjuguant les enjeux de qualité de vie, d'emploi et de développement économique sur le long terme.



L'art de construire des solutions avec les propriétaires



Etienne Fernandez

Etienne Fernandez est référent habitat au Département de la Meuse, engagé dans les travaux de l'association depuis la genèse du réseau en 2018.

La rentabilité locative, un paramètre variable

La rente locative varie fortement selon les contextes locaux. Dans les territoires touristiques, le logement est souvent pris dans une tension entre usage économique et usage personnel : les propriétaires arbitrent entre location de courte durée et occupation privée, ce qui peut réduire l'offre de logements accessibles pour les habitants permanents.

Dans les villes moyennes, les situations apparaissent plus contrastées : la rentabilité y est plus incertaine, ce qui conduit les bailleurs à adopter des stratégies prudentes ou opportunistes, souvent dépendantes des aides publiques et des dynamiques locales du marché immobilier.

Enfin, dans les espaces ruraux ou en déclin, **la faible demande locative limite les possibilités de rentabilisation.** Les propriétaires peuvent alors rencontrer des difficultés à louer leurs biens ou se tourner vers des locataires plus précaires, parfois dans des conditions dégradées, révélant l'existence de segments du marché marqués par la faiblesse, voire l'instabilité de la rente.

// Dans certaines communes, les seuls investisseurs sont les propriétaires de logement vacant //

Renforcer l'ingénierie aux particuliers

Avec son nouveau Programme Départemental de l'Habitat (PDH), le Département de la Meuse fait évoluer sa boîte à outils dans le but de limiter les investissements hasardeux qui n'aboutiraient sur aucun projet ou sur de l'habitat indigne, et d'accompagner les projets dès leur genèse, au stade de la réflexion.

En plus du financement des espaces Conseil "France Rénov'" déjà mis en place, le Département travaille à la création d'un « Parcours propriétaire bailleur privé » pour **aider les particuliers à la définition de leur projet de rénovation**, et aux démarches administratives de demande de subvention ou de prêt bancaire.



L'art de construire des solutions avec les propriétaires

Un médiateur essentiel

Une ingénierie efficace repose avant tout sur des acteurs capables de **comprendre finement les besoins et les logiques des porteurs de projets**. Elle se traduit aussi par la capacité des conseillers à accorder du temps aux premiers échanges, à être disponibles, à ne pas laisser d'appels sans réponse. Ces premiers contacts jouent un rôle déterminant dans l'engagement des propriétaires.

Dans cette perspective, le technicien, chargé de mission ou prestataire agit comme un véritable tiers de confiance, en faisant le lien entre des univers de langage différents : administratif, technique et familial. **Il devient ainsi un médiateur essentiel pour sécuriser les parcours et faciliter la prise de décision.**

En lien avec l'équipe de Zéro Logement Vacant, le Département expérimente actuellement une prise de contact avec les propriétaires de logement vacant, avec **de nouveaux profils moins administratifs** (agent immobilier, expérience de notariat) pour une première approche axée sur la situation et les perspectives de projet.

La question du financement de cette ingénierie reste entière. Toutefois, des démarches ont pu tracer la voie à une reconnaissance auprès de l'Anah et à une mutualisation entre niveaux de collectivités. **La piste d'un assouplissement des conditions de financement pour les projets de transformation d'usage serait également un levier efficace en ruralité.**

// Les premiers contacts sont
déterminants dans
l'engagement des
propriétaires //

Pour aller plus loin

Guide à destination des élus et collectivités, DREAL Grand Est, 2024



Les propositions de l'ACLV

L'ingénierie territoriale doit permettre de **lutter contre la vacance dans l'objectif de faire reculer l'habitat indigne et de développer une offre locative adaptée**, notamment pour soutenir des projets situés dans des secteurs de développement économique en ruralité, et prenant en compte la contrainte de la sobriété foncière.

1 Assouplir les conditions de financement pour soutenir l'aboutissement des projets

L'Anah a récemment ouvert le financement de la Transformation d'Usage dans les dispositifs « Vente d'immeuble à rénover », « Dispositif d'intervention immobilière et foncière » et pour les projets d'habitat participatif en réhabilitation. Pour continuer sur cette lancée, l'ACLV propose de :

- **lever les freins réglementaires** : par exemple, la présence d'un chauffage avant travaux pour être éligible a fait avorter des projets dans la Meuse
- **proposer des montants plus importants** de financements de travaux

2 Adapter les règles de financements de la stratégie énergétique "Électrifions la France"

Adapter ces règles aux territoires ruraux pour les projets de propriétaires-bailleurs, en tenant compte des spécificités et des contraintes du parc de logements.

3 Augmenter l'attractivité du dispositif Loc'Avantages

Augmenter l'attractivité des financements aux propriétaires-bailleurs associés à un conventionnement Loc'Avantages, pour susciter un réel intérêt des investisseurs.

4 Faire des Pactes territoriaux France Rénov' un soutien à l'ingénierie de proximité

- **Intégrer dans les Pactes territoriaux un financement explicite de l'ingénierie d'"aller-vers"** les propriétaires de logement vacant, à l'instar de ce qui est désormais possible dans le cadre d'une OPAH RU
- **Élargir les financements d'ingénierie aux projets sans création ou amélioration de logement**, qui n'aboutissent ni à un financement de travaux par l'Anah ni à une remise effective du logement sur le marché (par exemple : accompagnement à la résolution de situations de succession).
- **Intégrer toute action de lutte contre le logement vacant financée par une région, un département ou une collectivité non-pilote dans la convention de Pacte territorial**, dès lors qu'elle est complémentaire à celle portée par le Pacte, pour ouvrir droit à un cofinancement de l'Anah.
- **Envisager l'intégration d'un volet optionnel «renouvellement urbain»** au sein des Pactes territoriaux.



Vous êtes une collectivité rurale qui a mis en place des actions de lutte contre la vacance résidentielle ou commerciale ? Votre expérience nous intéresse ! Écrivez-nous à contact@agircontrelelogementvacant.fr

