



Décembre  
2022

# Les logements vacants dans l'Ain :

Quels volumes de logements concernés ?  
Quelles opportunités de remobilisation et  
de redynamisation des territoires ?



Etude réalisée dans le cadre de  
l'Observatoire Départemental de l'Habitat

**par l'Adil de l'Ain**



**adil**  
de l'Ain

**O**bservatoire  
**D**épartemental  
de l'**H**abitat

# Sommaire

## Introduction

3

- a. La vacance et ses enjeux
- b. Des définitions et des termes souvent fluctuants
- c. L'enjeu du chantier n°18 du PDH
- D. Choix méthodologiques de la présente étude

## I. Diagnostic de la vacance de longue durée dans le parc aindinois

6

### a. Portrait global de la vacance

### b. Bilan quantitatif de la vacance de longue durée dans le **parc privé** (>2ans)

- o Dans l'Ain, un potentiel de vacants durables de 11 800 logements
- o Un taux de vacance longue durée qui varie d'un EPCI à l'autre
- o Vers une approche typologique de la vacance dans les territoires ?

### c. Bilan qualitatif de cette vacance structurelle

- o Caractéristiques intrinsèques des biens durablement vacants
- o Caractéristiques des propriétaires de ces biens

## II. Vers un diagnostic territorialisé : quelle(s) échelle(s) d'observation retenir ?

12

### a. Regard sur des groupes d'études prédéfinis

### b. Explorer les possibilités de la base de données à l'échelle d'un EPCI : une étude de cas fictif dans la CCPA.

### c. Intérêt d'une approche plus territorialisée et perspectives d'études multiples : l'exemple des Petites villes de Demain (PVD) et des communes Action Cœur de Ville (ACV)

## III. Du diagnostic à l'action de remobilisation : Ailleurs, quelles pratiques inspirantes ?

20

### a. Des expérimentations menées suite à l'élaboration de diagnostic fin, notamment permis par la base de données LOVAC

### b. Des « maisons à 1€ » à l'action sur le bâti ancien en territoire moins tendus via le BRS : quelques actions concrètes menées pour remobiliser des ensembles vacants

## IV. Et dans l'Ain ? Quels outils, quelles aides, quelles incitations existantes ou à mettre en place pour remobiliser des logements vacants ?

26

### a. Etat de l'existant et des acteurs-ressources

### b. Quels autres outils à disposition des territoires ? Zoom sur un guide réalisé par la DDT du Vaucluse recensant, budgétisant, élaborant des échéances pour différentes actions

**Pour conclure :** Diagnostiquer localement pour déterminer une feuille de route des actions à mettre en œuvre

29

## Annexes

30

# Quelques mots d'introduction ...

## ● la vacance et ses multiples enjeux

Quelle que soit la commune, la ville ou l'intercommunalité, le sujet de la vacance cristallise de nombreux enjeux.

Au carrefour entre plusieurs politiques publiques, la vacance nécessite un diagnostic fin et une définition partagée entre les acteurs institutionnels, politiques, techniques et citoyens. Cette étape clé rend possible la remobilisation et la redynamisation de territoires et de leurs marchés immobiliers.

Aujourd'hui, plus que jamais, à l'heure de l'économie de l'espace et des ressources, l'investissement dans l'existant notamment inoccupé, offre des perspectives en territoires tendus comme détendus.

Il convient de quantifier le phénomène afin de pouvoir calibrer une palette d'outils capables d'inciter et d'accompagner les propriétaires à mener des démarches de sortie de vacance.

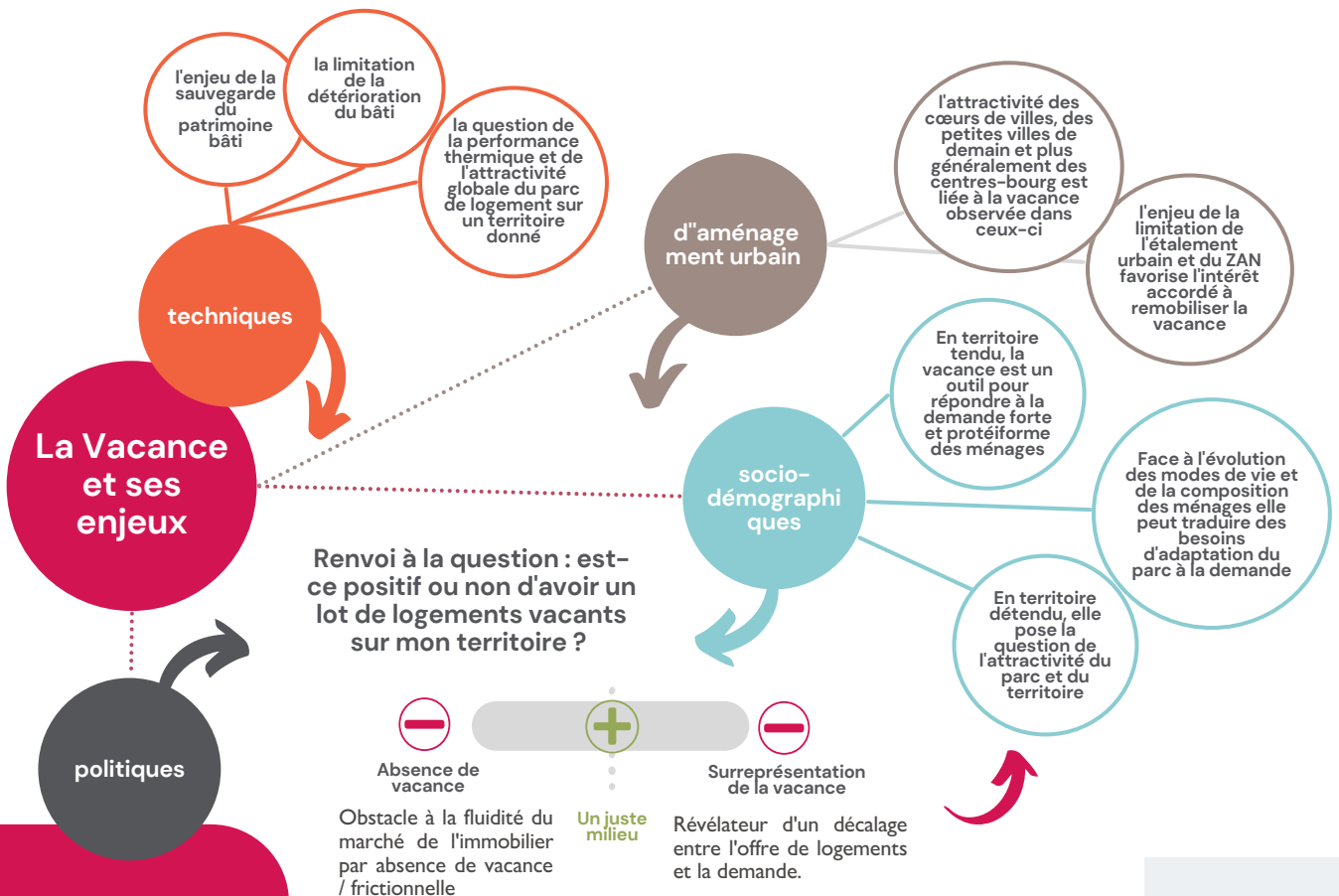
En outre, l'analyse de la vacance, permet une meilleure connaissance des marchés de l'immobilier, de la demande, de l'offre et de l'inadéquation entre ces deux dernières variables.

Elle revêt un enjeu politique puisque le taux de vacance peut donner un aperçu de la tension sur le marché immobilier, tout comme une lecture de l'attractivité résidentielle des territoires.

- L'absence totale de vacance pose la question de la fluidité des marchés et de l'offre disponible.
- Au contraire, une surreprésentation du phénomène interroge sur l'adéquation entre l'offre et la demande de logement dans sa globalité (caractéristiques des biens, localisation etc.).

Un « juste milieu » de la vacance –à définir et quantifier – peut être trouvé pour assurer le bon fonctionnement des marchés.

La vacance a plusieurs sens, plusieurs définitions, sur lesquels il apparaît nécessaire de s'accorder préalablement pour agir plus efficacement.



## ● Des définitions et des termes souvent fluctuants...

### Des sources de données aux définitions différentes

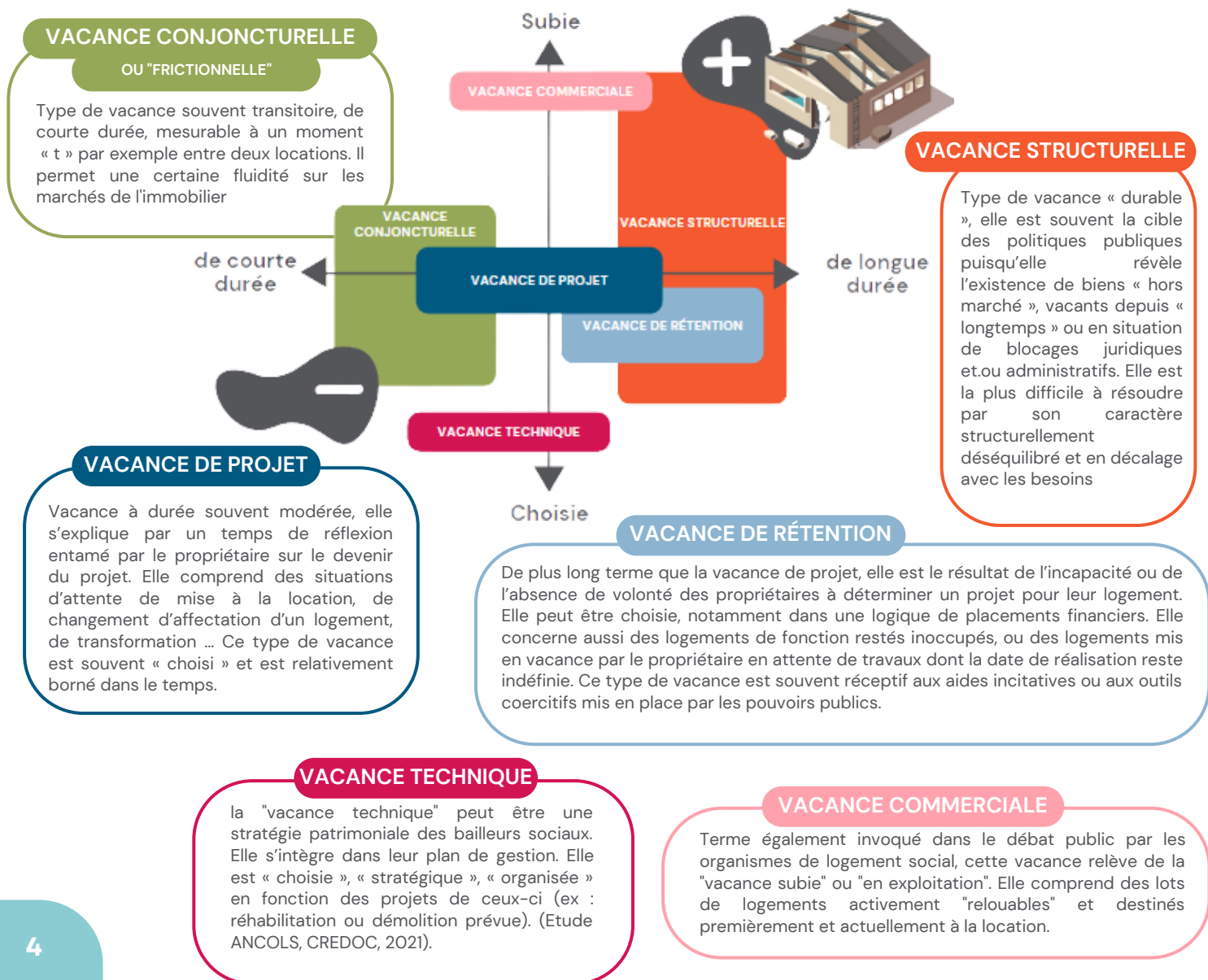
Au sens de l'**administration fiscale**, un logement est vacant s'il est : « vide de meuble et libre de toute occupation depuis au moins un an ». En revanche, **l'INSEE** a choisi une définition plus englobante. Un logement est déclaré vacant à un moment « t », – celui du recensement du logement–, dès lors qu'il est inoccupé et :

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

Chacun des organismes dispose de ses propres données. Longtemps exploitées, ces bases, imparfaites par leurs définitions trop larges ont tour à tour amené à sur et sous-estimer la vacance dans les territoires nuisant ainsi à la crédibilité de la thématique, à sa définition et à sa prise en compte dans les politiques locales.

Afin de mieux saisir ses contours, différents travaux et outils ont permis de clarifier les termes et définition de la vacance. Ils permettent, tout comme d'autres bases de données (**RPLS, 1767 biscom, et LOVAC**) de mieux appréhender ces phénomènes.

### Usages communs, ou usages techniques, divers termes coexistent pour parler de la vacance.



## ● La vacance: un enjeu du Plan Départemental de l'Habitat de l'Ain (PDH)



**La démarche de HBA :** L'intercommunalité a mené une démarche de diagnostic alliant statistiques et enquête de terrain, puis a lancé des actions sur cette thématique (contact des propriétaires, prime à la sortie de vacance...). Des objectifs chiffrés de remise sur le marché sont - d'autre part- intégrés au PLH.

Identifiée comme l'un des enjeux du PDH, la vacance a fait l'objet d'un groupe de travail organisé dans le cadre des ateliers du PDH le 26 janvier 2021. Lors de cette session, l'objectif était de réfléchir à un référentiel commun pour caractériser collectivement la vacance.

Après avoir rappelé le **contexte** de la mobilisation dans le cadre de la lutte contre les logements vacants

- Plan national de lutte contre les logements vacants,
- parution d'une nouvelle base de données opérationnelle pour les territoires,
- déploiement de la solution numérique Zéro logements vacants

la session s'est poursuivie sur la présentation de la **démarche** entreprise par le territoire de HBA pour lutter contre la vacance en lien avec sa démarche d'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

Dans un troisième temps, les présentations ont laissé la place **aux échanges** qui ont permis de commencer à dresser un référentiel commun, confirmant la nécessité de réaliser un diagnostic aindinois, et abordant la question des outils de la remobilisation du vacant.

La vacance structurelle (de plus de 2 ans, en lien avec la base de données LOVAC dans le parc privé) semble avoir principalement retenue l'attention des participants.

## ● A la suite de l'atelier et du 1er COTECH de l'ODH, les choix méthodologiques retenus

Le plan national de lutte contre les logements vacants se structure autour de 5 axes dont le premier consiste à outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants.

Pour ce faire, des groupes de travail nationaux en lien avec les organismes producteurs de données ont permis de donner naissance à une base de données relativement robuste (la base de données « LOVAC ») qui permet de recenser, à de très fines échelles, les logements vacants. Elle permet aussi d'identifier les propriétaires, notamment dans le parc privé, de biens vacants depuis plus de 2 années (vacance structurelle).

Disposant d'un accès à cette base de données. L'Observatoire a proposé à ses membres de réaliser un travail exploratoire de cette base sur le territoire aindinois. Les statistiques extraites de cette base restent -comme toute base de données- à corrélérer avec une exploration de terrain.

Cette étude se divise en plusieurs parties :

- La première propose un diagnostic quantitatif, qualitatif et territorialisé des logements durablement vacants dans l'Ain.
- La seconde, explore divers périmètres d'études testés pour illustrer les possibilités et les limites liées à la base de données. Ces diagnostics invitent les territoires à se saisir de cet outil d'observation mais doivent aussi s'accompagner localement d'enquêtes de terrain corroborant (ou non) les constats dessinés par la statistique.
- La 3e montre quelques expérimentations d'autres territoires dont :
  - l'utilisation à des fins opérationnelles de LOVAC
  - la réalisation de projets concrets ayant permis une remobilisation d'ensembles structurellement dégradés et vacants.
- La dernière rappelle les leviers existants pour sortir de la vacance dans l'Ain et ailleurs (présentation d'un guide opérationnel réalisé dans le Vaucluse)

1

# Diagnostic de la vacance de longue durée dans le parc privé aindinois et ses territoires

## A ● Portrait général de la vacance globale

Bien que controversées, les données de l'INSEE constituent une première approche de la vacance conjoncturelle et structurelle.

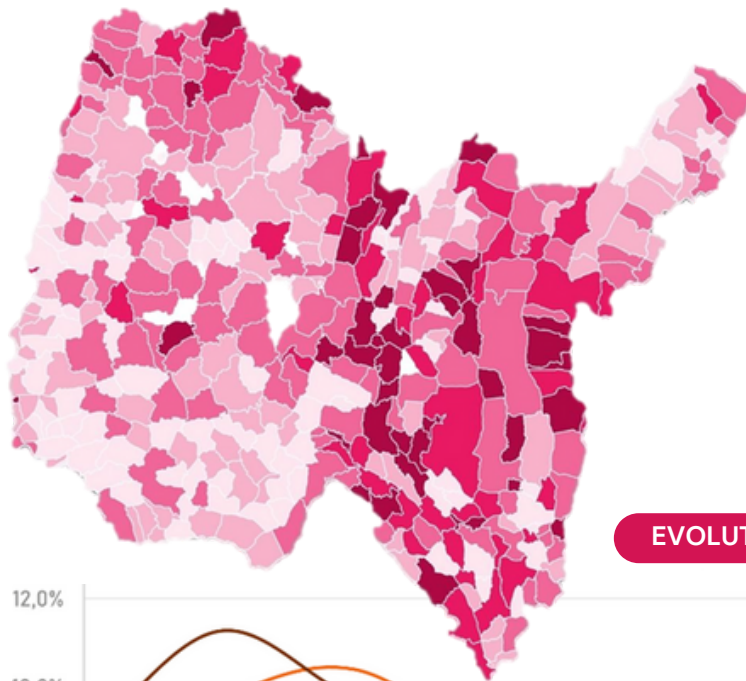
Dans le tableau ci-contre, il est possible de repérer les EPCI aindinois ayant un taux de vacance INSEE différent de l'échelle départementale.

- En rose, figurent les EPCI avec un taux plus fort
- En bleu, ceux avec un taux plus faible

Cette source de données permet d'appréhender l'évolution du taux de vacance dans le temps (ce que la base de donnée LOVAC ne permet pas encore car elle ne dispose que de 2 millésimes).

	Logements vacants en 2019	Taux de vacance en 2019	Taux de vacance en 2008
CC RDAPC	890	11,3%	10,8%
CC Bugey-Sud	1 889	9,8%	8,5%
CC DSV	1 009	6,1%	4,3%
CA HBA	3 440	10,6%	8,7%
CC de la Dombes	1 307	7,2%	4,5%
CC VSC	537	5,8%	5,8%
CC de la Veyle	691	6,6%	4,7%
CC Bresse et Saône	906	7,6%	5,7%
GBA	5 979	8,8%	6,5%
3CM	576	5,7%	4,6%
CAPG	3 249	6,4%	5,9%
CCMP	714	6,8%	4,1%
CCPA	3 202	8,2%	7,4%
CCPB	1 376	12,1%	7,5%
Ain	26 329	8,2%	6,6%

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022

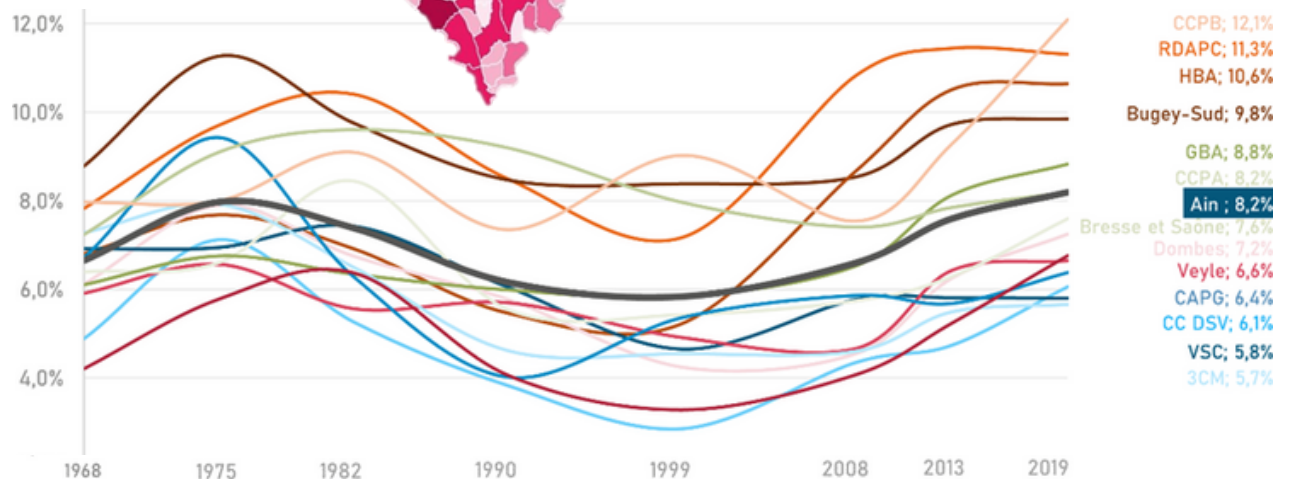


### TAUX DE VACANCE INSEE EN 2019

- Moins de 5 %
- 5 à 7 %
- 7 à 10 %
- 10 à 12,5 %
- Plus de 12,5 %

Sources : INSEE 2019, Millésime 2022

### EVOLUTION DU TAUX DE VACANCE (1968 - 2019)



1

## B ● Bilan quantitatif de la vacance de longue durée dite "structurelle" dans le parc privé (>2 ans)

### 1. Dans l'Ain, un potentiel durablement vacant de 11 800 logements\* :

Les fichiers fonciers et l'extraction « LOVAC » permettent d'approcher la vacance structurelle dans le parc privé.

Sur une base de près de 284 000 logements dans le parc privé, 26 755 (9.4 % d'entre eux) étaient vacants en 2021. Parmi ceux-là, 11 821 l'étaient depuis plus de 2 ans.

Le taux de vacance « durable » n'est alors "que" de 4,2 % dans l'Ain.

Sur les 26 000 logements du parc privé vacants :

- 56 % ont une vacance inférieure à 2 ans,
- 44 % relève d'une vacance structurelle (> 2 ans).

284 000

Logements du parc privé

26 755

Logements vacants

11 821\*

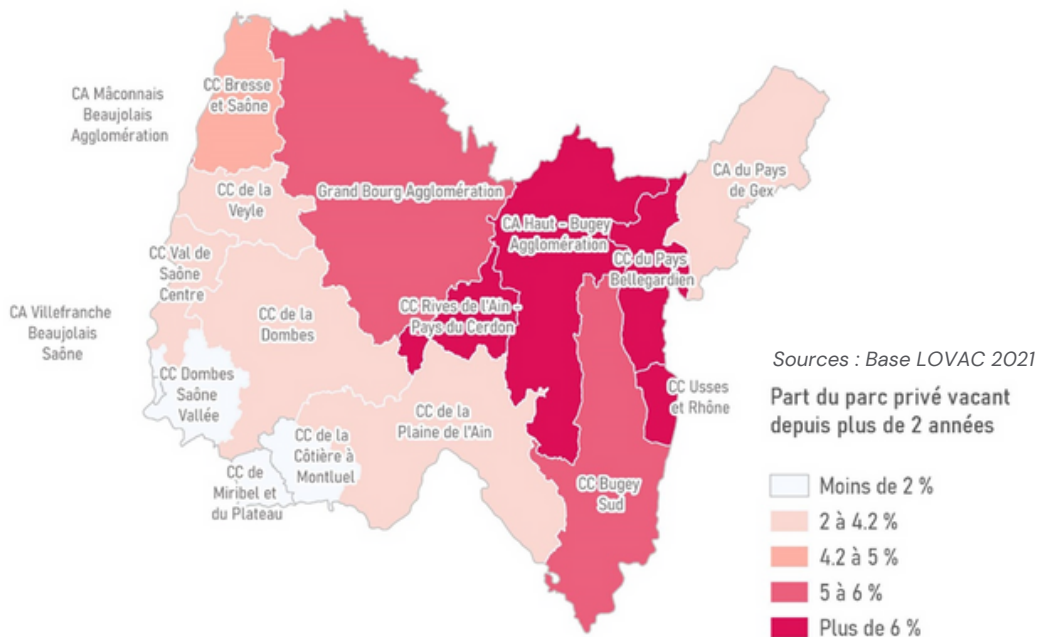
Vacance > 2ans



Sources : Base LOVAC 2021

\* Seuls ont été retenus les logements vacants dont le millésime de référence dans les fichiers fonciers est 2020. 57 logements sont vacants depuis plus de 2 ans mais font référence aux fichiers fonciers millésime 2021. Ils ne sont pas comptabilisés dans ces 11 821 logements.

### 2. Un taux de vacance qui varie selon l'EPCI observé



### 3. Vers une approche typologique des territoires au regard de la vacance le bilan quantitatif au service de l'élaboration d'un périmètre nécessaire à un bilan territorialisé

La base de données LOVAC permet des études multiscalaires du fait de la délivrance de la donnée à l'adresse. En ce sens, il aurait été possible pour l'ODH d'analyser finement à l'échelle de chacun des EPCI, la vacance structurelle.

Pour ce premier focus thématique, les choix méthodologiques se sont orientés dans une autre direction : partant du constat des tendances proches-au regard de la vacance et de leur tension-de certains territoire, il a été admis d'observer les caractéristiques à l'échelle de **groupes** de territoires.

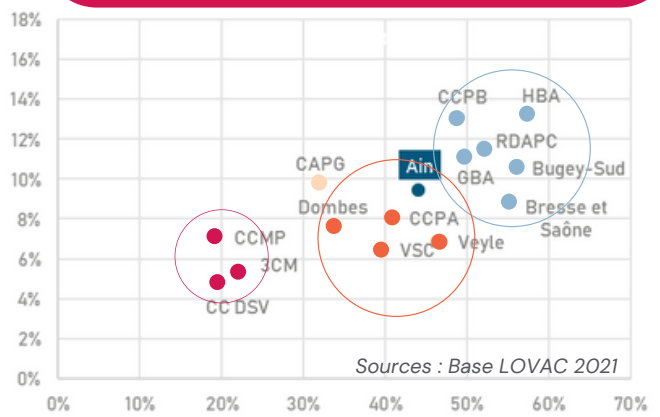
Afin de déterminer des groupes cohérents, plusieurs croisements ont été faits. D'abord, ont été mis en relation le taux global de vacance observée par EPCI avec la part de la vacance structurelle dans ceux-ci. ce qui a mené au constat suivant :

Plus le taux de vacance globale dans le parc privé est important, plus la vacance structurelle y est importante. (voir annexes pour le détail par EPCI)

En faisant ce premier croisement et en comparant ces données avec la moyenne aindinoise, trois groupes apparaissent déjà :

- Le **groupe n°1** correspondant aux territoires aux marchés les moins tendus du Département: ils affichent un taux de vacance globale dans le parc privé bien supérieur à celui aindinois d'une part. D'autre part, la vacance structurelle représente près ou plus de 50 % du stock de logements vacants.
- le **groupe n°3** représentant les EPCI les plus tendus, tous situés en bordure de la métropole lyonnaise. Ils ont pour point commun un très faible niveau de vacance mais surtout, une très faible part de vacance durable (< 25 %).
- enfin, le **groupe n°2** est composé d'EPCI "intermédiaires" où une tension sur les marché de l'immobilier se fait de plus en plus ressentir. La vacance structurelle oscille entre 35 à 45 % des vacants. Toutefois, le taux de vacance dans le parc privé reste en dessous du taux départemental.

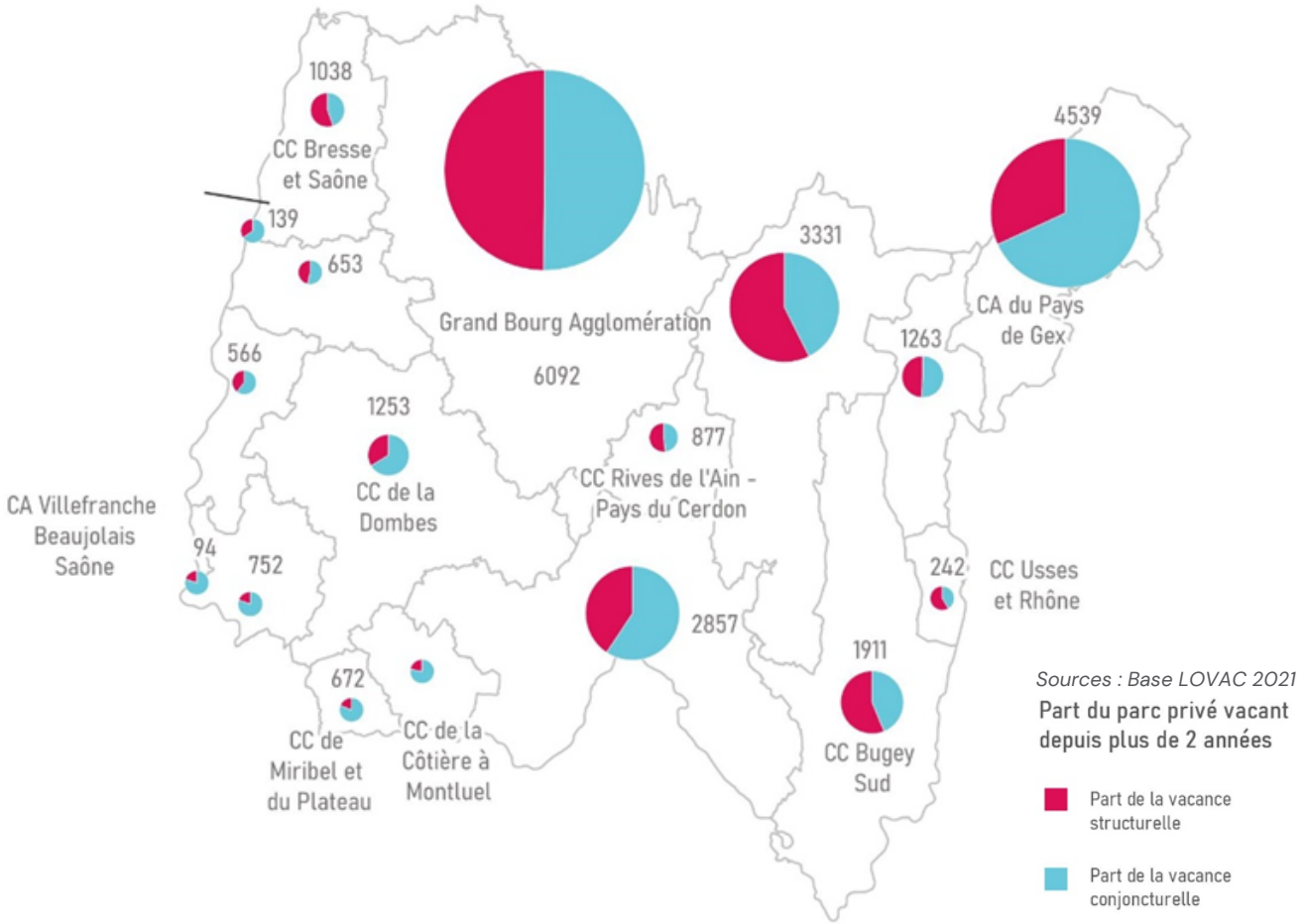
**TAUX DE VACANCE DU PARC PRIVÉ X PART DE LA VACANCE STRUCTURELLE (LOVAC 2021)**



Sources : Base LOVAC 2021  
Voir en Annexe n°1 : Tableau de données à l'EPCI sur les taux de vacance globale dans le parc privé, et la part de la vacance de longue durée dans les vacants

Seul un EPCI connaît une trajectoire qu'il apparait difficile de classer dans ces 3 groupes : la CAPG. En effet, cet EPCI a pour particularité d'afficher un taux de vacance globale supérieur au taux départemental, mais la part de la vacance structurelle y est très faible. De fait, cet EPCI sera traité comme un groupe à part entière bien qu'il aurait pu être intégré au groupe 2 du fait de son taux de vacance intermédiaire, et 3 du fait de sa tension. Il portera le nom "Groupe 2 bis".

**TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE (LOVAC 2021) ET NOMBRE DE LOGEMENTS PAR EPCI**



Sources : Base LOVAC 2021  
Part du parc privé vacant depuis plus de 2 années

- Part de la vacance structurelle
- Part de la vacance conjoncturelle



1

## C Bilan qualitatif : les caractéristiques des biens vacants (> 2 ans)

### 1. Les caractéristiques des biens durablement vacants par rapport aux biens du parc privé en général

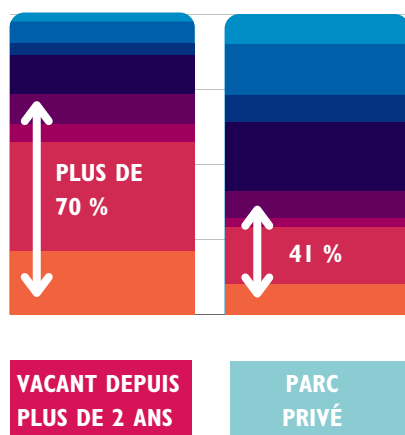
Afin de comprendre les spécificités des biens durablement vacants dans le parc privé aindinois, leurs caractéristiques ont été comparées à celle de l'ensemble des 284 000 logements composant le parc privé. Ces statistiques nous permettent d'estimer les caractéristiques des biens potentiellement « hors marché » même si d'autres causes peuvent expliquer leur vacance de longue durée. (biens à l'abandon, sans propriétaire connu, localisation ...etc)

Les logements surreprésentés dans les vacants durables sont :

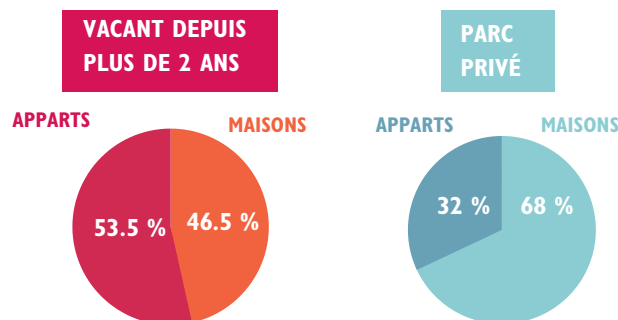
- Les appartements qui ne représentent que 32 % des logements du parc privé, mais près de 53 % des logements vacants.
- Les petites surfaces : 64,5 % des logements vacants durablement font moins de 80 m<sup>2</sup>, contre 34,5 % du parc,
- Des petites à moyennes typologies (T1, T2, T3),
- Des logements construits avant 1970: 73 % des logements durablement vacants sont anciens contre 41 % des logements du parc privé),
- Des logements dépourvus de bain/douche/toilettes : environ 15 % des logements durablement vacants contre 2.5 % du parc de logements privés.
- Les logements de confort les plus faibles : les classes cadastrales 7 et 8 (supposant une qualité du bâti médiocre à défectueuse) représentent 16 % des logements vacants depuis plus de 2 ans alors qu'ils ne représentent que 2 % du parc privé. A contrario, il n'y a qu'1 logement durablement vacant sur 10 qui est de classe 1 à 4 (qualité supposée excellente à plutôt bonne) alors que près de 20 % du parc se situe dans ces classes de confort.

#### • PLUS DE LOGEMENTS ANCIENS (AVANT 70)

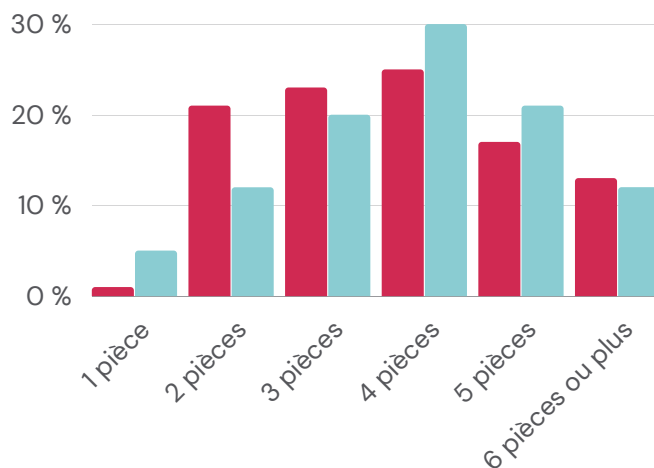
- Après 2013
- 2000 - 2012
- 1991 - 2000
- 1971 - 1990
- 1946 - 1970
- 1921 - 1945
- 1801 - 1920
- < 1800



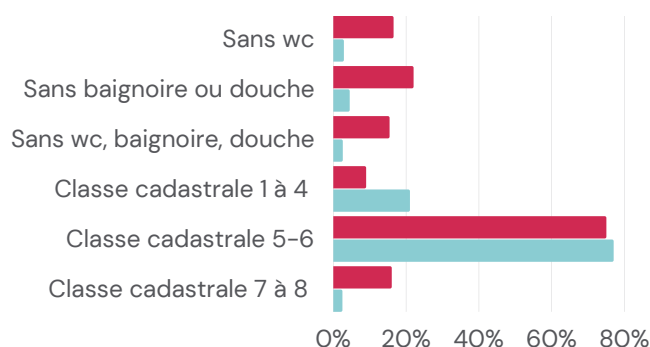
#### • PLUS D' APPARTEMENTS



#### • PLUS DE PETITES TYPOLOGIES



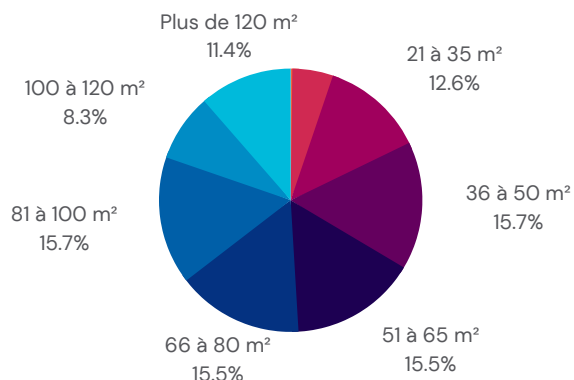
#### • PLUS DE LOGEMENTS INCONFORTABLES



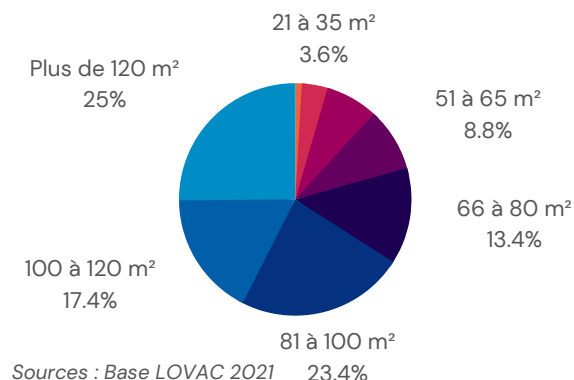
Sources : Base LOVAC 2021

## PLUS DE PETITES SURFACES

### PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS

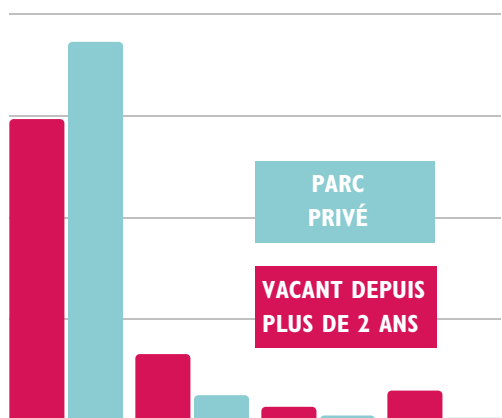


### PARC PRIVÉ



Sources : Base LOVAC 2021

## 2. Les caractéristiques des propriétaires de biens vacants



Personnes physiques SCI Investisseurs professionnels Autres

- Près des ¾ des propriétaires des vacants depuis plus de 2 ans sont des personnes physiques.
- 16 % sont des sociétés civiles à vocation immobilière,
- 3 % sont des investisseurs professionnels,
- 7 %, d'autres acteurs (structures et établissements du secteur sanitaire et social, personnes morales etc.).

Alors que les investisseurs privés et les SCI représentent que 7 % des logements du parc privé, ils représentent 19 % des vacants.

Le parc de logements gérés par les SCI et les investisseurs professionnels compte plus de petites typologies et de logements de surfaces modérées notamment du fait de leur rentabilité et de la structure des parcs et des marchés des EPCI où ils sont le plus représenté (ex: dans la CAPG).

En revanche, les propriétaires personnes physiques détiennent une plus grande part de logements durablement vacants sans confort, anciens, et de classe cadastrale médiocre ou mauvaise. Dans une démarche d'attractivité du parc à restaurer, ces propriétaires peuvent être une cible particulièrement intéressante des politiques publiques et dispositifs à mettre en place (annexes n°2).

De ce fait, il est important, pour une collectivité, de définir une "cible" au préalable afin de déployer des outils et des moyens adaptés aux problématiques rencontrées par cette dernière.

A titre d'exemple, pour les personnes physiques une prise de contact directe; à plus grande échelle des invitations à des réunions d'informations; des sessions de webinaires, des flyers... facilitent la communication sur sortie de vacance...

**11 821**

Vacants depuis plus de 2ans

**8 751**

détenus par des personnes physiques

**4 863**

propriétaires différents



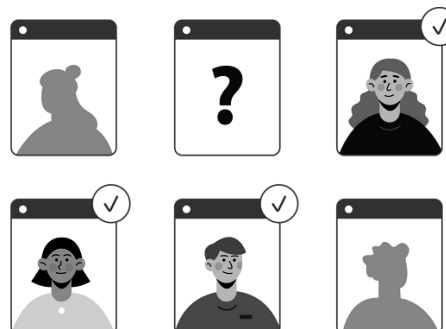
1  
C

8 751

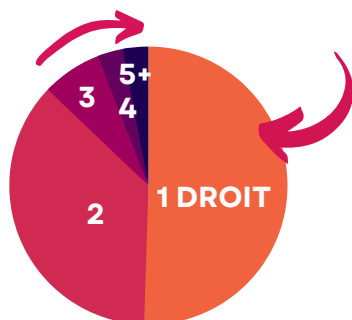
logements durablement vacants sont détenus par des personnes physiques

Même si 70 % n'ont qu'un logement durablement vacant, on observe une **certaine récurrence** des propriétaires parmi les détenteurs de logements durablement vacants.

- 15 % des logements appartiennent à un propriétaire qui est deux fois identifié dans LOVAC
- 6 % à un propriétaires identifié 3 fois
- Environ 10 % des logements appartiennent à un propriétaire identifié au moins 4 fois.



### NOMBRE DE DROITS DE PROPRIÉTÉ RATTACHÉS AUX LOGEMENTS DURABLEMENT VACANTS

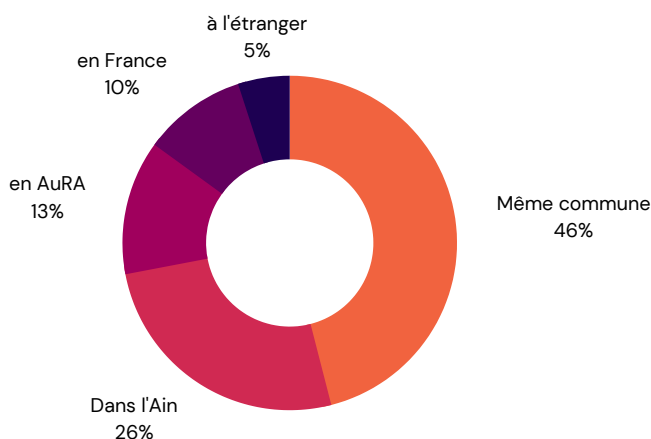


Aussi, une part non négligeable de propriétaires des biens durablement vacants sont des personnes âgées ce qui peut s'expliquer de plusieurs façons :

- départ en EHPAD,
- décès,
- absence d'intérêt ou de logiques patrimoniales
- absence de perspectives d'investissement long terme
- ...

Ces biens seront, du point de vue d'une collectivité, plus difficiles à remettre sur le marché, les propriétaires étant susceptibles d'être moins réceptifs.

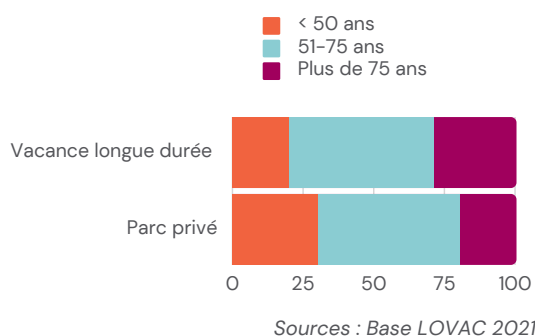
### LOCALISATION DES PROPRIÉTAIRES



- 41 % des logements vacants sont des biens en indivision simple (3 612 logements)
- 1 % des biens sont des successions (21 logements)
- 13 logements sont des copropriétés

Ces chiffres montrent qu'il est possible que des situations administratives ou juridiques complexes génèrent du logement vacant.

### DEMOGRAPHIE DES PROPRIÉTAIRES



Pour les 8 700 logements gérés par des propriétaires privés, près de 70 % des propriétaires vivent dans le département. A contrario, près de 15 % des propriétaires vivent en dehors de la région Rhône-Alpes.

Au - delà du paramètre de l'âge, un élément facilitant de la remobilisation est celui de la proximité géographique du propriétaire et les liens entre les élus et leurs administrés.

## 2

## Vers une approche territorialisée...

## A ● Regard sur les groupes d'études prédéfinis

## CHIFFRES CLÉS

	Nombre de logements du parc privé	Poids des groupes dans le parc privé	Logements vacants de plus de 2 ans	Poids des groupes dans la vacance	Taux de vacance durable
Groupe 1 : les territoires peu tendus à fort taux de vacance dont une bonne part de vacance structurelle	129 249	46 %	7 672	65 %	5.9 %
Groupe 2 : les territoires intermédiaires dont les taux de vacance globaux et structurelle sont globalement inférieurs à ceux du Département	70 133	25 %	2 110	18 %	3.0 %
Groupe 2 bis : la CAPG	45 911	16 %	1 449	12 %	3.2 %
Groupe 3 : les territoires de la Côtière, tendus, à faible taux de vacance globale et structurelle	33 780	12 %	381	3 %	1.1 %
Ain	283 864	100 %	11 821	100 %	4.2 %

Sources : Base LOVAC 2021

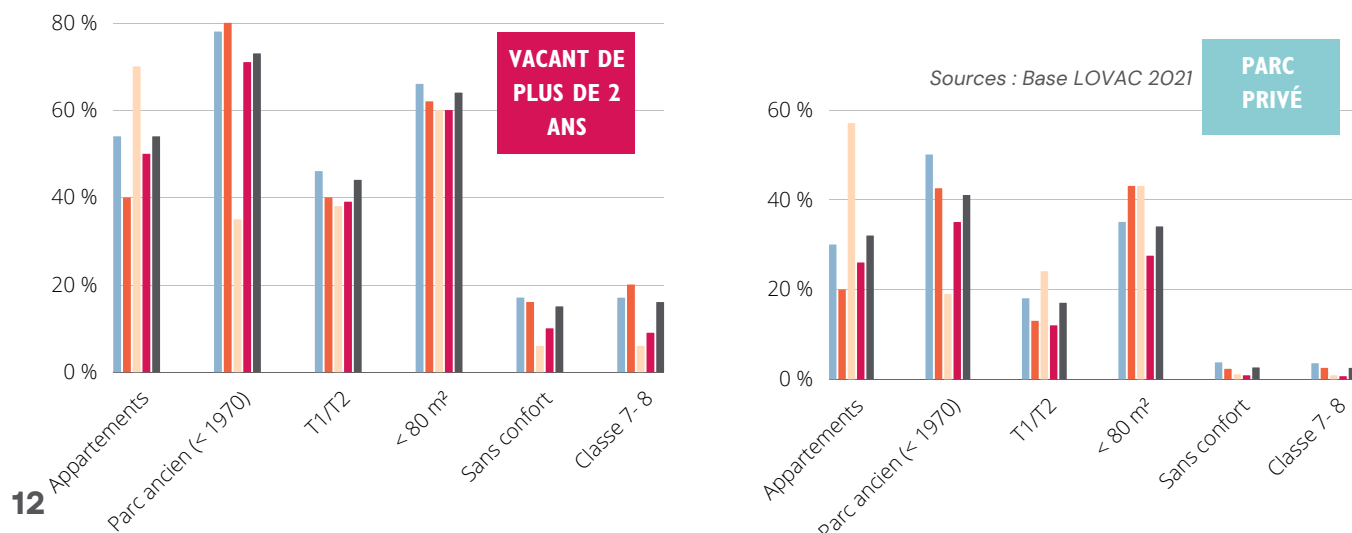
La vacance durable observée dans les 3 groupes dépend de leur degré de tension sur le marché de l'immobilier.

Il y a une surreprésentation du poids du groupe 1 dans le lot de vacants par rapport à son poids dans le parc privé : 65 % des logements durablement vacants s'y trouvent alors que ces EPCI ne concentrent que 46 % des logements du parc privé

Les constats sont inverses dans les groupes 2 et 3. Alors qu'un quart des logements du parc privé aininois y sont situés, seulement 18 % des logements vacants y sont localisés.

## CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS VACANTS PAR GROUPE

	Appartements	Parc ancien (avant 1970)	T1/T2	< 80 m <sup>2</sup>	Sans confort	Classe cadastrale 7 / 8
Groupe 1	54 %	78 %	46 %	66 %	17 %	17 %
Groupe 2	40 %	80 %	40 %	62 %	16 %	20 %
CAPG	70 %	35 %	38 %	60 %	6 %	6 %
Groupe 3	50 %	71 %	39 %	60 %	10 %	9 %
Ain	54 %	73 %	44 %	64 %	15 %	16 %



# 2A

## Entre similarités ...

Dans tous les groupes, les logements anciens, en appartements, de petites typologies et/ou de petites surfaces ainsi que les logements sans confort et de classes cadastrales mauvaises sont surreprésentés parmi les vacants durables.

Dans la plupart des groupes (voir graph p. précédente), la structure du parc explique souvent la sous-représentation ou la surreprésentation d'une variable parmi les vacants.

Par exemple, Dans le groupe 2 bis (CAPG) la part des durables vacants en appartements est beaucoup plus élevée que dans la moyenne aindinoise ce qui s'explique par la spécificité du parc privé de la CAPG où l'habitat collectif est le plus développé.

## ... et spécificités

Pour certains groupes cependant la structure du parc ne suffit pas toujours à expliquer la surreprésentation des caractéristiques parmi les vacants.

### GRUPE 2

- ++ appartements alors que les maisons sont bien plus nombreuses dans le parc global.
- ++ petites à moyennes surfaces (<80 m<sup>2</sup>) alors qu'elles sont moins nombreuses dans le parc privé du groupe 2 que dans les autres.
- +++ d'anciens logements parmi les vacants alors que leur part est plus modérée dans l'ensemble du parc privé.

### 2 BIS : CAPG

- de T1 / T2 par rapport aux autres groupes parmi les vacants durables alors que ces typologies sont surreprésentées dans le parc privé gessien.
- de logements anciens que dans les autres groupes mais surreprésentation par rapport au caractère récent du parc privé global de la CAPG

### GRUPE 3

En comparaison aux vacants durables des autres groupes :

- de petites typologies vacantes
- de parc ancien comme pour la CAPG

Explication : Une plus faible part des petites typologies et de l'ancien dans l'ensemble du parc de logement des EPCI du groupe 3.

### GRUPE 1

En comparaison aux vacants durables des autres groupes :

- +++ de logements anciens
- + de logement de mauvaise qualité (classe 7-8)
- + d'appartements

Explication : Ces logements sont plus présents dans le parc global excepté les appartements.

Bien que ces derniers soient moins présents dans le parc privé, leur part est d'autant plus forte dans les logements vacants.

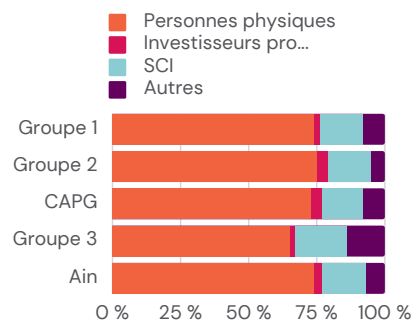
## DES SPÉCIFICITÉS DES PROPRIÉTAIRES SELON LES GROUPES OBSERVÉS ?

### LE TYPE DE PROPRIÉTAIRE

Dans le groupe 1, la distribution entre les types de propriétaires suit celle globale des vacants du département.

Dans le Groupe 2 et la CAPG, les investisseurs professionnels sont surreprésentés.

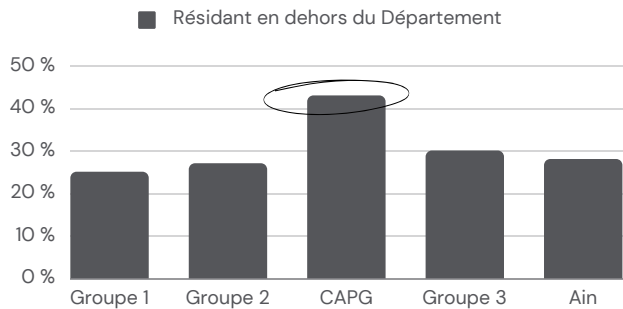
Enfin dans les territoires du groupe 3, on a une surreprésentation des SCI parmi les propriétaires de vacants durables par rapport aux autres territoires.



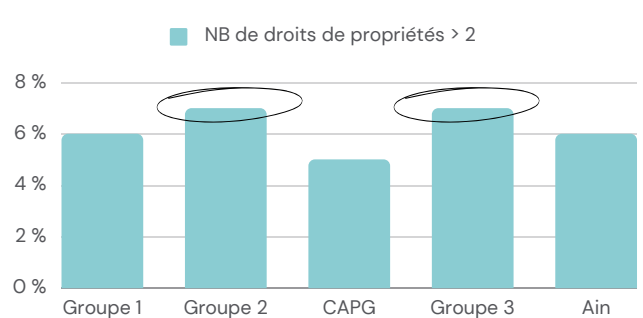
## DANS UNE OPTIQUE OPÉRATIONNELLE, ZOOM SUR LES PROPRIÉTAIRES PHYSIQUES

Dans les différents groupes, la propension à se mobiliser des propriétaires peut être affectée –comme vu auparavant– par leurs caractéristiques démographiques et géographiques .

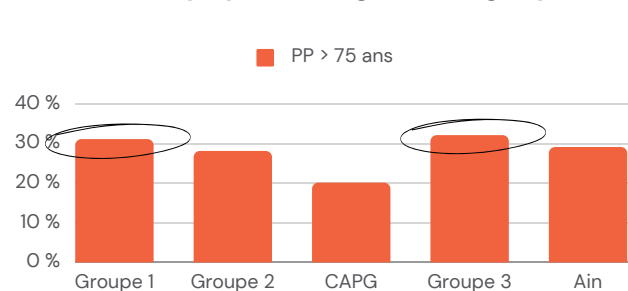
### Un éloignement plus important des propriétaires gessiens influençant le taux global de vacance (notamment conjoncturelle) ?



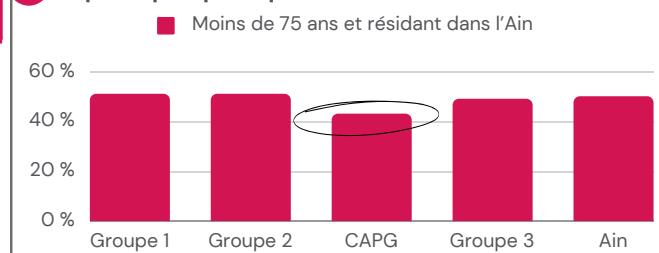
### Plus de potentielles situations juridico-administratives complexes dans les groupes 2 et 3



### Plus de 30 % de propriétaires âgés dans le groupe 1 et 3



### La possibilité de LOVAC de croiser et combiner des hypothèses pour définir des cibles potentielles de politiques publiques



Sources : Base LOVAC 2021

## EN CONCLUSION ?

Les 4 groupes prédéfinis se distinguent ainsi :

- Par le bilan quantitatif de la vacance structurelle et son niveau observé dans chacun d'eux
- Par des caractéristiques variables selon les parcs de logements et les parcs de vacants durables
- Par la nature et les caractéristiques des propriétaires propres à chacun des groupes.

Ces groupes apparaissent alors – à l'échelle départementale– comme des groupes d'analyses pertinents.

Toutefois, l'intérêt des statistiques LOVAC est d'offrir des perspectives locales à l'ensemble des EPCI pour mener à bien leur politique de l'habitat –particulièrement quand ceux-ci disposent de la compétence habitat–.

Ainsi, si l'analyse des 4 groupes apporte – pour l'échelon départemental– des réponses satisfaisantes, il convient d'aller plus loin en présentant des applications concrètes et possibles à l'échelle d'un EPCI. Dans la partie 2.B un travail exploratoire mené sur la CCPA en "test" permet de montrer les possibilités de la base de données. L'ODH précise toutefois que l'ensemble des hypothèses de travail testées ne donnent qu'un aperçu du réalisable, dont la collectivité pourra se saisir, tout en testant en parallèle ses propres hypothèses et en les vérifiant sur le terrain.



2

B ●

## Explorer les possibilités de la base de données : L'étude de cas fictif sur la CCPA /!\ Travail exploratoire à titre indicatif



### UN PREMIER APERÇU

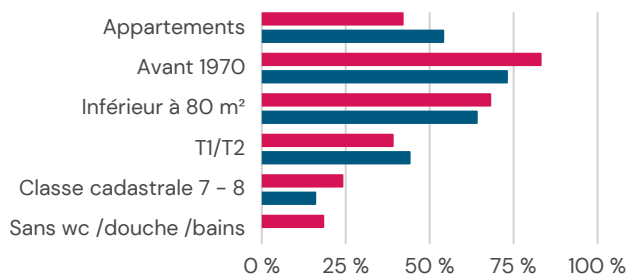
Les logements vacants durables de la CCPA représentent plus de 1 150 logements (soit près d'1/10e des vacants durables du département).

Le taux de vacance durable est de 3.3 %, le taux global de 8 %. Ces deux taux sont inférieurs aux taux observés dans l'Ain ce qui classe la CCPA dans le groupe 2 des territoires précédemment étudiés.

Ces taux varient en fonction des communes (voir carte ci-après) et des secteurs (voir tableau page suivant), particulièrement dans cet EPCI aux dynamiques démographiques hétéroclites.

### Un rapide coup d'œil sur les caractéristiques des logements vacants dans l'EPCI

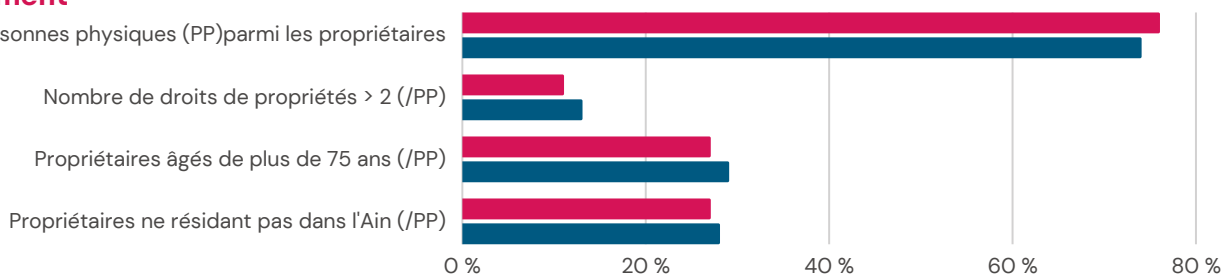
La CCPA compte moins d'appartements et moins de petites typologies que les vacants **aindinois**.



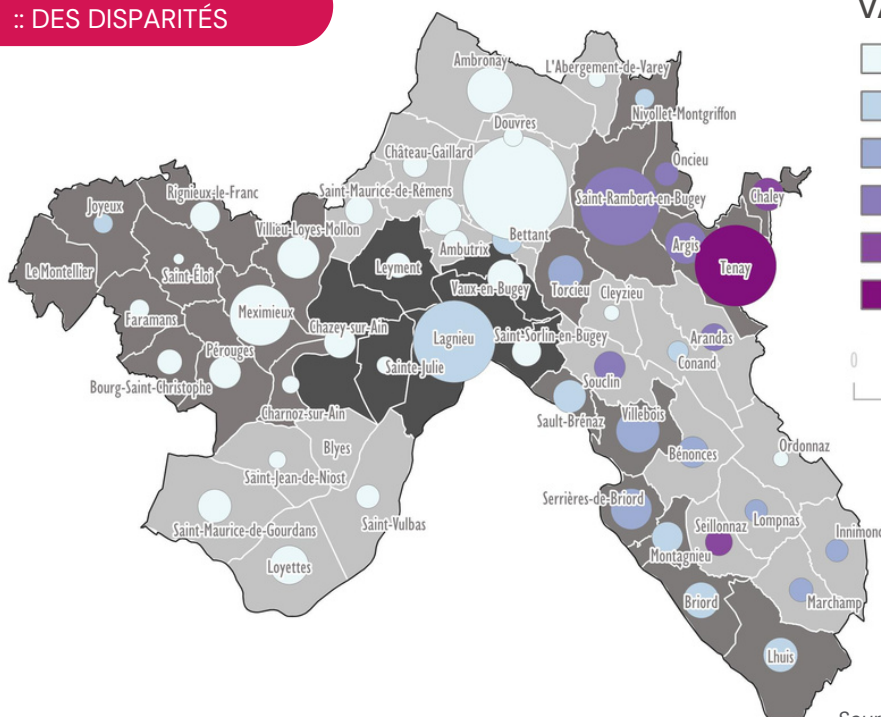
En revanche, les vacants durables de la CCPA sont plus souvent que la moyenne aindinoise, de très anciens logements d'une part, de mauvaise classe cadastrale d'autre part. On trouve dans le parc durablement vacant de l'EPCI une plus grande proportion de logement à la surface inférieure à 80 m².

### Les propriétaires des vacants de la CCPA, globalement moins âgés que les propriétaires de vacants aindinois, sont davantage des personnes physiques et habitent davantage dans le Département

Part des personnes physiques (PP) parmi les propriétaires



### ... À L'ÉCHELLE DES COMMUNES :: DES DISPARITÉS



Sources : Base LOVAC 2021

## UNE APPROCHE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE

	Vacants de plus de 2 ans	Parc privé	Taux de vacance global	Taux de Vacance durable (> 2 ans)	Part de la vacance structurelle dans la vacance
Albarine	299	3 046	17.7 %	9.8 %	55 %
Bugey	76	1 270	9.7 %	6.0 %	62 %
Ambérieu	293	10 675	8.3 %	2.7 %	33 %
Rhône	126	3 042	8.1 %	4.1 %	51 %
Centre	176	5 938	7.3 %	3.0 %	41 %
Meximieux	141	7 500	5.9 %	1.9 %	32 %
Sud	51	4 160	4.5 %	1.2 %	27 %
CCPA	1 162	35 631	8.0 %	3.3 %	41 %

## Le PLH de l'EPCI divise le territoire en 7 secteurs aux enjeux divers

Les secteurs où le taux de vacance durable est le plus élevé sont les secteurs de l'Albarine et du Bugey.

Les secteurs d'Ambérieu et de l'Albarine concentrent –en nombre de logements– le plus de biens durablement vacants (environ 300 logements chacun).

En revanche, les logements durablement vacants sont peu nombreux dans les communes des secteurs Sud et de Meximieux.

C'est dans le secteur du Bugey où la part des logements vacants durables (plus de 2 ans) parmi les vacants est la plus forte. Près des 2/3 des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans.

A l'inverse, dans le secteur d'Ambérieu, le taux de vacance globale est haut, mais 1/3 des logements seulement est vacant depuis plus de 2 ans. Dans ce secteur, la vacance, conjoncturelle dite "de rotation" est certainement plus élevée.

## SÉLECTION DE 2 TERRITOIRES TESTS POUR EXPLORER DES HYPOTHÈSES

Les secteurs d'Ambérieu et de l'Albarine apparaissent comme des territoires où un certain nombre de logements sont vacants depuis un certain temps. Pour cette raison, ils ont été choisis en tant que secteurs tests à l'application d'un cas pratique d'exploitation de la base de données LOVAC.

L'illustration du travail exploratoire envisageable à partir de LOVAC sur les deux secteurs a suivi trois phases :

- 1- l'élaboration d'un portrait rapide de la vacance sur les deux territoires
- 2 - le rapide tour d'horizon des spécificités des propriétaires
- 3 - le test d'hypothèse à partir d'une **situation imaginaire** suivant les contours suivants :

## SCÉNARIO IMAGINAIRE

La CCPA souhaite remobiliser du **logement vacant** pour répondre aux besoins du profil-type « un couple avec 2 enfants souhaitant vivre en individuel » dans l'un ou l'autre de ces deux territoires. (typologie T4 ou +)

D'autre part la collectivité souhaite organiser une réunion à destination des propriétaires de vacants durables susceptibles de répondre à ce besoin et souhaite écarter les biens pour lesquels une remise sur le marché à court terme ne serait pas possible du fait d'un état de dégradation supposé avancé. L'enjeu serait d'identifier des biens facilement "déblocables" sans besoin de travaux structurels (état de dégradation sévère ou ancienneté)

La collectivité souhaitant agir à court terme elle souhaite mobiliser des propriétaires locaux, hors personnes âgées qu'il pourrait être plus difficile de mobiliser.

**Quelle part de logements sur les deux secteurs répondrait-elle à la cible de la collectivité ?**



## COMPARAISON ENTRE LES CARACTÉRISTIQUES (BIENS ET PROPRIÉTAIRES) DES VACANTS DURABLES D'AMBÉRIEU ET DE L'ALBARINE

### SECTEUR D'AMBÉRIEU = 8 COMMUNES

Le secteur compte 299 logements vacants durables dont 65 % sont situés à Ambérieu.

49 % des logements sont des appartements (63 % à Ambérieu)

85 % datent d'avant 1970 et comptent une part importante de logements inconfortables (20 % sont de classe 7 à 8).

39 % sont des petites typologies et 1/3 mesurent moins de 50 m<sup>2</sup>

69 % des propriétaires sont des personnes physiques (214)

7 % des logements font l'objet de 3 droits de propriété ou plus

27 % des propriétaires de vacants durables ont plus de 75 ans

171 propriétaires différents (/214)

8 propriétaires détiennent 3 vacants durables ou plus

Dans 85 % des cas le propriétaire d'un vacant durable habite dans le Département de l'Ain

### SECTEUR DE L'ALBARINE = 7 COMMUNES

Le secteur compte 293 logements vacants durables dont 39 % sont situés à St-Rambert, 39 % à Tenay. 56 % des logements sont des appartements

90% datent d'avant 1970 et comptent une part importante de logements inconfortables (33 % sont de classe 7 à 8).

41 % sont des petites typologies et 29 % mesurent moins de 50 m<sup>2</sup>

83 % des propriétaires sont des personnes physiques (248)

11 % des logements font l'objet de 3 droits de propriété ou plus

22 % des propriétaires de vacants durables sur le secteur ont plus de 75 ans (57 logements)

248 logements identifiés comme à des personnes physiques, 187 propriétaires différents : 16 propriétaires détiennent 3 vacants durables ou plus

Dans 60 % des cas le propriétaire d'un vacant durable habite dans le Département de l'Ain

## APPLICATION AU CAS-TEST IMAGINAIRE PRÉSENTÉ



DES CRITÈRES QUI SE CUMULENT AU FIL DE L'ÉLABORATION DES HYPOTHÈSES

**H1 HYPOTHÈSE 1 : NATURE DU BIEN**  
Une maison, T4 ou plus



**H2 HYPOTHÈSE 2 : ABSENCE DE TRAVAUX LOURDS**

Année de construction après 1970  
Classe cadastrale de 1 à 6  
Avec WC et douche ou baignoire



**H3 HYPOTHÈSE 3 : FACILITÉ DE MOBILISATION DES PROPRIÉTAIRES**

Propriétaires âgés de moins de 75 ans  
Personnes physiques  
Habitant la commune ou l'Ain

SECTEUR  
D'AMBÉRIEU

SECTEUR  
ALBARINE

H1

51  
LOGEMENTS

32  
LOGEMENTS



H2

6  
LOGEMENTS

2  
LOGEMENTS



H3

4  
LOGEMENTS  
1.5 %

2  
LOGEMENTS

SANS  
H1

23  
LOGEMENTS  
8 % du vivier

7  
LOGEMENTS

CONCLUSION : UNE TROP GRANDE CENSURE À LA MISE EN ŒUVRE (HYPOTHÈSES TROP RESTRICTIVES) PEUT MENER À DES OBJECTIFS COMPLEXES À ATTEINDRE.

! ces hypothèses sont des exemples et ne font pas l'objet d'une demande spécifique de la CCPA.

Chaque hypothèse doit faire l'objet d'un travail partenarial avec les collectivités, au plus près de leurs besoins et projets. Une fois le vivier de logements potentiels ciblé et quantifié, cette analyse statistique, doit s'accompagner d'une enquête de terrain pour parer aux limites inhérentes à toute base de données

## Perspectives d'études : les logements vacants à l'échelle des petites villes de demain

Les petites villes de demain font aujourd'hui l'objet d'une attention particulière du fait du programme lancé par l'ANCT en 2020.

Les objectifs poursuivis, les budgets spécifiques et les forces vives allouées peuvent permettre aux collectivités de mener des démarches de terrain. Parmi un large panel d'actions, la reconquête du parc vacant peut représenter un enjeu de taille. Avec les villes Action cœur de ville, ces communes constituent des pôles locaux où l'attractivité du parc ne peut être compromise par une surreprésentation de la vacance témoignant de la présence de biens hors marché.

Pour ces raisons, un zoom a été opéré à leur échelle

≈ 4 600

vacants durables dans les  
Petites villes de demain (PVD)  
et les communes Action  
cœur de Ville (ACV)

≈ 2 600

dans les petites villes de demain  
(23 communes dans l'Ain)

≈ 2 000

dans les 3 communes  
aindoises Action Cœur de Ville

39 %

des logements vacants  
depuis plus de 2 ans dans  
l'Ain alors que les 26  
communes concentrent  
"seulement" 31 % des  
résidences principales  
aindoises.

2 c

### En conclusion, l'approche territorialisée permet de fins diagnostics et offre de nombreuses perspectives d'études à découvrir

Diagnostiquer et cibler finement un territoire d'étude puis d'action permet aux collectivités de maximiser le potentiel de réussite de leurs actions incitatives, coercitives, d'informations...  
L'étude du cas fictif de la précédente partie, montre l'importance de la phase préopérationnelle de détermination des hypothèses.

Des opportunités de remobilisation peuvent être identifiées par le travail statistique avec LOVAC, les EPCI qui s'en saisissent peuvent ensuite géolocaliser les biens et en connaître leur(s) propriétaire(s).

Par les caractéristiques des vacants il est possible d'estimer le degré de dureté de la vacance et d'appréhender les temporalités de remise sur le marché de façon objectivée et réaliste.

A titre d'exemple, un bien sans confort, ancien, sera plus exposé à des besoins de travaux conséquents, et sera re-mobilisable à plus long terme, d'autant plus s'il est situé en zone détendue. Pour ces biens des aides aux travaux ou de l'information sur les aides existantes peuvent permettre une remobilisation et une communication adaptée à direction de propriétaires ciblés à de fines échelles.

Pour d'autres logements, la vacance ne s'explique pas par une disqualification du bien, mais par des blocages administratifs pouvant expliquer leur inoccupation. Dans ces situations, un panel d'outils de l'information à la contrainte est à la disposition des collectivités. (voir partie 3 et 4 de cette présente étude).

Les taux de vacances globaux, comme structurels apparaissent globalement plus élevés dans ces communes (moyenne de toutes les communes ACV et PVD) qu'au niveau départemental. Bien sûr, toutes les communes ne comptent pas le même volume, ni le même taux de vacance

1 À 16 %

de taux de vacance durable dans les PVD / ACV

De fortes inégalités

des situations de vacance différenciées dans les communes PVD et ACV



PVD : Petites villes de demain  
ACV : Action Cœur de Ville

Chiffres clés

	Vacants de plus de 2 ans	Vacance du parc privé	Vacance durable	Part de la vacance durable / vacance parc privé
PVD	2592	12 %	5 %	43 %
PVD au plus fort taux de vacance durable	261	28 %	16 %	58 %
PVD avec un taux de vacance durable faible	< 30	6 %	1 %	19 %
<b>Action Cœur de Ville</b>	<b>1995</b>	<b>15 %</b>	<b>7 %</b>	<b>46 %</b>
Ambérieu-en-Bugey	190	10 %	3 %	31 %
Bourg-en-Bresse	1197	16 %	7 %	46 %
Oyonnax	608	16 %	8 %	54 %
ACV + PVD	4587	13 %	6 %	44 %
Ain	11 821	9 %	4 %	44 %

A partir du regroupement des communes ACV et PVD, il est possible de dresser plusieurs constats quant aux enjeux spécifiques de la vacance structurelle dans ces territoires :

- il y a une surreprésentation de logements datant **d'avant 1970** dans les vacants des 2 catégories de communes mais les logements construits **entre 1919 et 1970** sont particulièrement présents dans les villes ACV (28 % des vacants durables contre 18 % dans les PVD). En revanche, 54 % des logements durablement vacants dans les PVD datent **d'avant 1919** et sont donc très anciens (contre 47 % dans les ACV et 56 % des vacants dans l'Ain).
- les logements avec au moins un signe d'inconfort apparent (absence de pièce d'eau, ou classe cadastrale 7 ou 8) sont moins nombreux dans le vivier des PVD (22 %) et des villes ACV (18 %) que dans l'ensemble du département (25 % des vacants durables aindinois).
- Les PVD comptent une part non-négligeable de propriétaires extra-aindinois (30 % des vacants durables) par rapport à la moyenne aindinoise (28 %) et à celle des villes ACV (20 %). Cela ne permet pas de conclure qu'il serait plus facile de mobiliser les propriétaires (de plus grande proximité donc) dans les ACV puisque la part des propriétaires âgés est plus importante dans ces dernières : 32 % des propriétaires ont plus de 75 ans contre 26 % pour les vacants durables des PVD (29 % dans l'Ain).

## 3

## Du diagnostic à l'action de remobilisation : quelles pratiques inspirantes ailleurs ?

### A ● des expérimentations menées en lien avec les diagnostics notamment établis à l'aide de LOVAC

Pour accompagner la mise à disposition de données LOVAC, la DGALN et le Cerema organisent des « Clubs des collectivités contre le logement vacant » à l'occasion desquels, les collectivités présentent les expérimentations menées sur cette thématique.

2 clubs de ce type ont été organisés depuis le lancement du Plan National de lutter contre les logements vacants le premier a eu lieu le 2 novembre 2021 et le second, le 28 juin 2022.

Lors de ces deux séances plusieurs retours d'expériences ont été partagés. Ils permettent d'évaluer l'intérêt d'un diagnostic fin à l'échelle d'un territoire donné pour ensuite mettre en place des actions concrètes et multi partenariales.



#### un webinaire à destination des propriétaires (Métropole européenne de Lille)

La MEL se mobilise depuis un certain nombre d'années sur la question de la vacance.

Depuis 12 ans, elle a remis sur le marché près de 1 600 logements et 300 logements ont été recyclés.

En 2020 elle a engagé à partir des données LOVAC une étude sur les propriétaires. A la suite de celle-ci et après identification des propriétaires cibles à partir des coordonnées obtenues dans LOVAC, elle est rentrée en contact avec eux pour leur proposer un webinaire en octobre 2021 nommé « remettre en location mon logement resté vacant : mode d'emploi ».

L'invitation a été envoyée à 5 400 propriétaires.

91 personnes étaient connectées le jour-J dont 75 propriétaires bailleurs.

Ces derniers ont été informés quant à des solutions de remise sur le marché simples à mettre en œuvre pour les besoins les moins complexes à satisfaire (voir tableau ci-contre présenté par la collectivité).

Objet	Propos
Quelles solutions à mes besoins ?	Partir des besoins pour présenter le dispositif idéal
	Besoin : sécurisation face aux impayés de loyers Dispositif : Visale - Action Logement
	Besoin : gestion optimisée de ma location Dispositif : gestion locative par une agence immobilière privée ou sociale
	Besoin : trouver un locataire Dispositif : Louer pour l'Emploi
	Besoin : obstacles juridiques Dispositif : recours à un agent immobilier ou à un notaire

#### Le recrutement d'ambassadeurs de la lutte contre la vacance en service civique dans 3 territoires d'expérimentation

Les métropoles de Nancy, Mantes la Jolie et Saint LO Agglo sont engagées dans une démarche en partenariat avec Unis Cités. Dans ce cadre, chacune d'elles a recruté des services civiques chargés de vérifier sur le terrain la vacance identifiée dans les statistiques ; de sensibiliser les propriétaires aux aides existantes, et d'appuyer les collectivités dans chacune de leur politique publique en lien avec la thématique (ZAN, LHI...).

En 2022, il est prévu la réalisation d'un bilan de cette expérimentation et « l'identification des facteurs propices au déploiement à plus grande échelle »





### une démarche participative menée par la CCVG (Vienne et Gartempe)

La CCVG a mené une démarche de diagnostic relativement participatif en associant les élus de son territoire. Dans un premier temps, la collectivité accompagnée d'un bureau d'étude a extrait les statistiques sur les logements vacants. Une phase de vérification sur le terrain a ensuite été menée. Enfin des ateliers conviant les élus des territoires ont été organisés pour aboutir à un diagnostic de repérage partagé. Cet atelier a eu une double utilité : confirmer la vacance en mobilisant la connaissance de leur territoire de la part des élus, et discuter d'une boîte à outils à étayer localement. Sur les 55 communes de l'EPCI, 39 étaient représentées lors de ces journées. Ces dernières ont permis de déterminer des ensembles urbains où le réinvestissement par l'habitat était envisageable.

Les logements présentant un bon potentiel (environ 460 logements) ont été identifiés en lien avec le PLH et l'OPAH Centres-bourgs envisagée.

### Synthèse du terrain

4 044 logements vacants



2 988 logement vacants depuis plus de 3 ans



2 652 logements recensés lors de l'étude



464 logements ont un potentiel de réinvestissement "bon" ou "très bon"



970 logements n'étaient pas vacants lors du travail de terrain

28/06/2022 / Club Logements vacants / Etude sur la vacance des logements



### Un diagnostic sur périmètre fin, en lien avec l'Opération d'amélioration de l'habitat (2019-2024) à Aurillac

La collectivité s'est appuyée sur la solution numérique « Zéro Logement Vacant » pour identifier puis démarcher des propriétaires ciblés sur le périmètre de l'OPAH. Le taux de retour sur 132 propriétaires (env 240 logements) était de 33 %.

Pour plus de la moitié des réponses (49 des 82 logements ayant fait l'objet d'une réponse), le besoin de travaux est apparu comme la raison de la dégradation et de la vacance du bien. Les coordonnées des propriétaires ayant répondu au courrier ont ensuite été transmises à l'opérateur de l'OPAH qui a ensuite pris contact avec eux. Cette démarche de meilleur connaissance des freins à la sortie de vacance permet de (re)calibrer les nombreux dispositifs existants déjà sur le territoire (prime à la sortie de vacance, aides aux propriétaires bailleurs ou occupants etc...).



Les lieux incroyables

## B ● Des "maisons à 1€" à l'action dans des espaces délaissés des centres bourgs via le BRS : quelques actions concrètes menées pour remobiliser des ensembles vacants

Le pouvoir d'expérimentation des collectivités a donné naissance à des expériences innovantes observées dans différents territoires nationaux et extra-nationaux (les premiers s'inspirant parfois des seconds).

Dans cette seconde partie, sont présentés des exemples d'opérations concrètes par lesquels la remobilisation de la vacance permet de redynamiser le territoire. Expériences parfois récentes, les retombées de ces programmes ne sont pas forcément encore toutes connues. Un bilan partiel est donc, pour chacune d'elles, présenté.

VILLE DE ROUBAIX

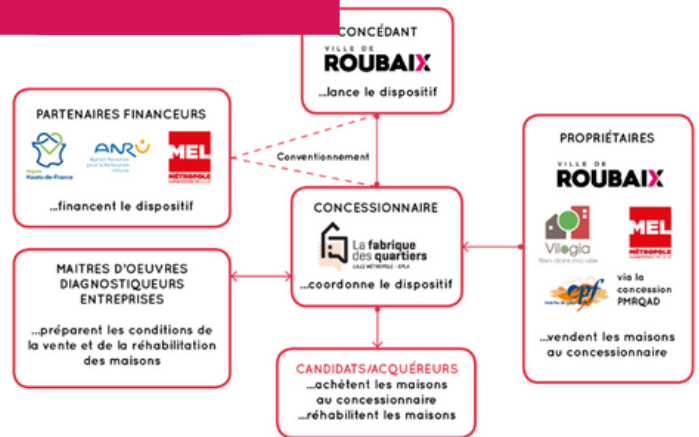
### La proposition de "maisons à 1€" à Roubaix pour reconquérir le parc vacant, et redynamiser un quartier

La Ville de Roubaix a lancé en 2017 un dispositif visant à lutter contre la vacance, résorber l'habitat insalubre, et redynamiser certaines rue laissées vacantes en milieu urbain et dense.

La collectivité s'est lancée après avoir mené une étude de faisabilité en lien avec sa SPLA, l'EPF, la Ville et un bailleur social. Le principe était le suivant : contre un euro symbolique, le candidat à l'accession devenait propriétaire d'un bien à réhabiliter (obligation). Les candidats devaient remplir 3 autres conditions :

- la primo accession
- l'engagement d'un budget de réhabilitation conforme aux estimations faites dans l'étude pré-opérationnelle
- la composition familiale du ménage en accord avec la typologie du logement
- l'occupation d'une durée de 6 ans minimum
- le versement d'une quote-part de la plus value à la revente à la collectivité.

La participation ouvrait les droits aux aides préexistantes par ailleurs. (dont Aides et subventions de l'Anah).



Les ménages pouvaient choisir entre 3 options de travaux :

- Option 3 : avec le plus d'auto-réhabilitation (9 des ménages l'ont choisi)
- Option 2 : Seulement les finitions effectuées par l'acquéreur (2 ménages)
- Option 1 : Entièrement des travaux réalisés par une entreprise (2 ménages)

#### Les chiffres clés de l'expérience :

17  
maisons proposées

4 maisons  
n'ont pas été  
sélectionnées  
par les  
candidats

800  
dossiers de  
candidatures  
retirés

75  
candidatures  
finalisées

13\*  
maisons ont été attribuées  
fin 2020 : 5 ménages avaient  
emménagés

36  
candidatures  
éligibles



#### Les logements

- les 4 maisons non sélectionnées par les ménages étaient les plus petites (62 à 68 m<sup>2</sup>)
- le coût moyen des opérations était de 140 000 euros par maison, dont 70 000 euros de subventions Anah
- le coût de revient pour le ménage : 70 000 € pour 100 m<sup>2</sup>. (Coût par logement de 43k à 222k du T2 au T5+).
- Des possibilités de logements avec cour ou jardin



#### Les ménages

- 11 familles, 2 personnes célibataires
- Agés de 18 à 52 ans
- Prix de revient estimé à 800€/m<sup>2</sup> contre 1 000 estimés dans l'étude préopérationnelle

A l'heure du bilan, la collectivité remarque que l'un point des principaux points de blocage a été la coopération avec les établissements bancaires (pour les ménages) dans l'objectif de l'attribution d'un prêt

Coût pour la collectivité : 542 000 €

- 203 000 € - ANRU
- 101 000 € - Région
- 165 000 € - MEL (+ don des maisons)
- 73 000 € - Ville de Roubaix



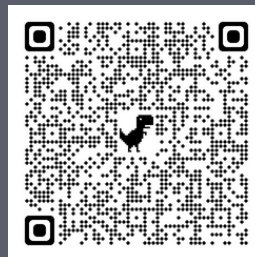
Ce test, s'il s'avère concluant, va nous fournir un nouvel outil de rénovation de l'habitat qui permettra de nous poser des questions sur le patrimoine que nous n'avons pas capacité en tant que collectivité à rénover mais qui pour les candidats à la propriété reste une opportunité.

*Milouda Ala, adjointe au maire en charge du logement*

La SPLA de la métropole lilloise a réalisé ce projet des maisons à 1€ qui fait partie d'une large palette d'outils à disposition localement. L'ensemble des outils est présenté sur le site de la SPLA : <http://www.lafabriquedesquartiers.fr/>

la maison à 1 euro roubaisienne, une opération française inédite ?

La ville de Roubaix, bien que présentée comme précurseur en la matière se dispute "l'innovation" de la maison à 1 Euro avec la Ville de **Saint-Chamond** qui proposait déjà dès les années 2000 des initiatives proches



### "Grandby Four Street project"

2000  
Projet de "Housing Renewal Market" accusé de poursuivre un but de gentrification du quartier

2012  
Constitution du CLT (Community Land Trust) à l'initiative d'habitants



2010  
Abandon du projet

Depuis 2012  
Travail conjoint collectivité - CLT  
10 maisons de propriété de la collectivité ont été transférées au CLT

### Un modèle inspiré de diverses initiatives britanniques

L'expérience de la commune de **Stoke-on-Trent (UK)**

La démarche était un peu différente de celle de Roubaix : les bénéficiaires du programme achetaient une maison à 1 livre symbolique et s'engageait en parallèle à rembourser un prêt de 30 000 livres à la mairie qui correspondait aux travaux. La question de la coopération avec les banques a donc été différente du projet roubaisien.

Le projet Liverpoolien "**Four Street project**"

A Liverpool, le projet visait un quartier dégradé auquel était attaché une image négative. Dans cette démarche des habitants ont monté un « Community land trust » par lequel ils ont pu mener à bien ce projet de remobilisation d'ilôt dégradé et allier cette démarche de remobilisation du parc avec une démarche proche de celle des maisons à 1 euro <https://www.granby4streetsclt.co.uk/read-me>

De l'initiative ayant inspiré le modèle de Roubaix (Grandby, à Liverpool) il est intéressant de retenir que c'est un Community Land Trust qui a permis l'éclosion du projet des maisons à 1 livre et donc, la remobilisation des logements vacants. Or, le modèle des CLT est aujourd'hui au cœur de nombreuses attentions puisque ce sont les Community Land Trust anglais qui ont en partie servi d'exemple et contribué à l'émergence des OFS en France (Office Foncier Solidaire). Ces deux types d'organisation permettent de repenser la place de la propriété du bâti et celle du foncier pour faire la ville autrement.



**Le Community Land Trust : qu'est-ce que c'est ?**

**LAND**

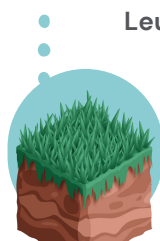
Extraire le sol des liens de la propriété privée

**TRUST**

et le placer en dehors du marché entre les mains d'une entité (le trust)

**COMMUNITY**

vouée à en être le dépositaire perpétuel qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun



**Leur fonctionnement inspirant les OFS**

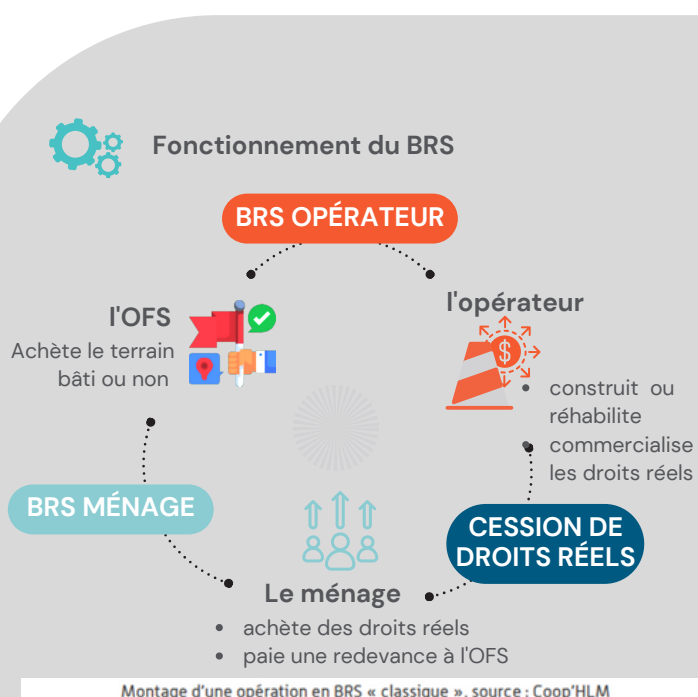
- L'organisme (CLT ou OFS) bénéficie d'un bien public ou d'un terrain à moindre coût
- ou acquiert un bien à la valeur marchande libre à l'aide de subventions ou à des émissions d'actions communautaires
- ou possède déjà des biens pour développer des projets

**Leur objectif proche de celui des OFS**

Elaborer des projets dont les plus-values seront encadrées pour permettre de conserver le caractère abordable dans le temps long et pérenniser les subventions versées par la puissance publique.

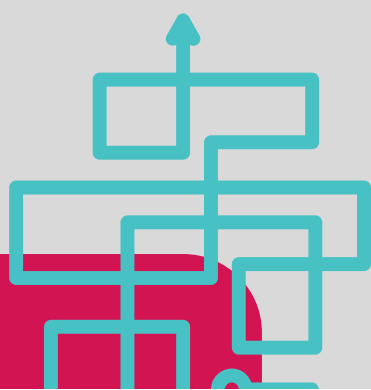
Les opérations de maison à 1 euro s'appuient –en partie– sur des mécanismes visant à encadrer les prix dans le temps long et à viabiliser les subventions publiques versées dans des projets de redynamisation et de remobilisation de la vacance.

Dès lors, il apparaît opportun de se demander dans quelle mesure le BRS – outil des OFS– peut également apporter des réponses pour lutter contre la vacance dans les îlots dégradés et contribuer à redynamiser les territoires.



### Objectifs des OFS

- minimiser le poids de la charge foncière dans les opérations
- lisser sur la durée une partie des coûts de l'opération
- permettre un prix de vente des droits réels qui correspondent aux capacités des ménages
- viabiliser les subventions publiques apportés dans le cadre de la politique du logement



Si le BRS est souvent utilisé et mentionné dans des opérations neuves, il peut aussi constituer un levier d'action à destination des collectivités en matière d'action sur les copropriétés ou d'action sur le bâti existant dégradé.

Deux réflexions en lien avec le BRS sont ici présentées.

La **première** présente quelques pistes de mobilisation du BRS pensées dans le cadre d'une étude menée par la DREAL PACA et le bureau d'études Espacité sur la thématique des copropriétés dégradées.

La **seconde** présente un exemple concret de remobilisation de l'ancien dégradé en cœur de village ayant favorisé l'accession abordable dans la commune touristique d'Espelette.

1

### Etude de la DREAL PACA et d'ESPACITE sur l'intérêt du BRS en accompagnement des copropriétés dégradées

Pouvant générer une spirale de dévalorisation, le caractère dégradé d'une copropriété peut localement aggraver des situations de vacance (dévalorisation du bien, accumulation d'impayés de charge, absence de représentation des tiers etc.) qui va elle même renforcer le processus de dégradation et de fragilisation.

Agir contre la vacance passe donc par la lutte contre l'habitat dégradé, notamment en copropriété.

Certaines études ont récemment exploré l'enjeu d'utiliser le BRS dans les copropriétés pour contribuer à l'amélioration du parc. Si l'ANRU confirme l'intérêt, particulièrement dans les quartiers où elle agit, d'autres institutions arrivent au même constat.

la DREAL PACA et Espacité dénombrent trois apports fondamentaux du modèle du BRS dans les copropriétés dégradées :

- Le lissage du financement des travaux sur le long terme permis par la position de tiers de l'OFS ;
- Le désendettement de la copropriété et le maintien des propriétaires
- La sanctuarisation des aides publiques et la sécurisation durable du fonctionnement et de la gestion de la copropriété.

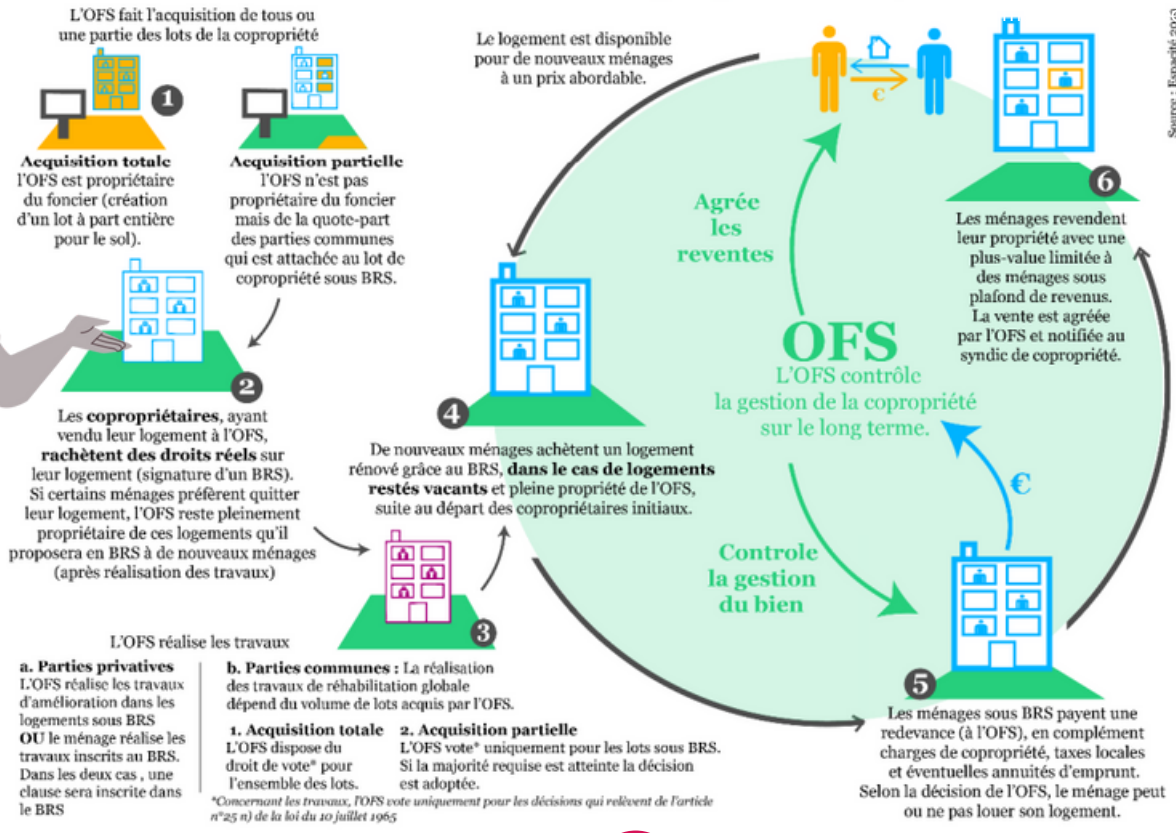
Une telle démarche nécessite cependant de connaître et d'identifier les copropriétés en difficulté.





# Un schéma complet des apports du BRS (réalisation DREAL PACA et Espacité) en copropriétés fragiles

## Schéma d'intervention de l'OFS en copropriétés fragiles / en difficulté



Sources : Infographie DREAL PACA / Espacité

**2** Agir sur le bâti ancien, dégradé, vacant via le BRS pour proposer des logements abordables l'exemple d'une opération à Espelette

### Le contexte :

Espelette est une commune touristique du Pays Basque, qui peine à maintenir la population sur le territoire notamment du fait de l'envolée des prix de l'immobilier. Sur Espelette, le prix au m<sup>2</sup> peut atteindre 2 800 à 3 400 € / m<sup>2</sup> ce qui disqualifierait l'installation de certains ménages (dont des jeunes décohabitants qui auraient souhaité s'installer sur la commune).



### L'opération réalisée en s'appuyant sur un BRS :

L'EPFL du Pays Basque puis l'OFS avait pour enjeu d'intervenir en centres-bourg en proposant des prix inférieur de près de 30 % aux prix du marché observés. L'idée était que l'OFS porterait 30 % du prix, les ménages acquéreurs, 70 %. L'office misait ainsi sur un investissement sur le temps long de près de 60 années. C'est ce que l'EPF a réalisé.

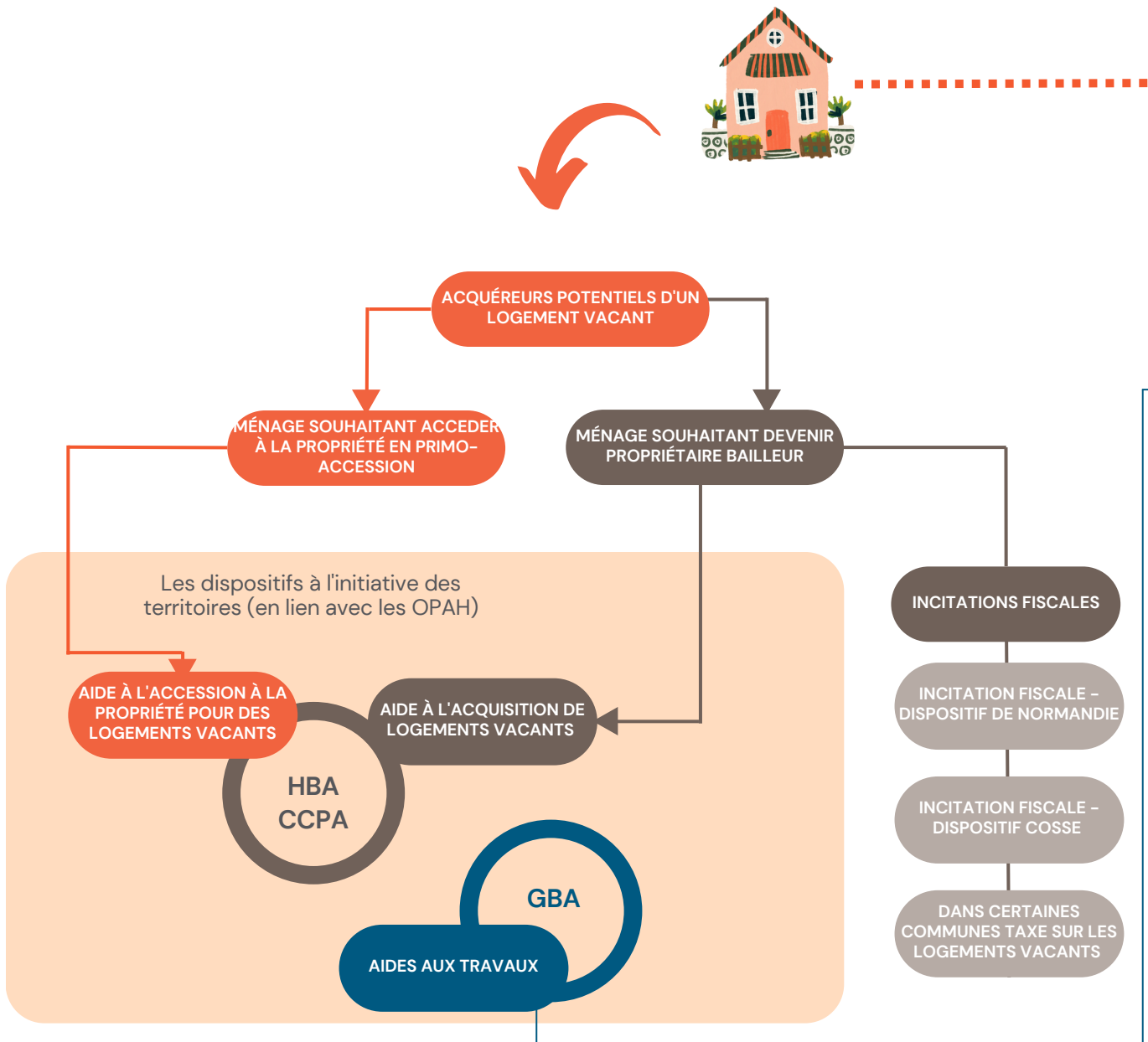
5 logements T4 dans une ferme réhabilitée (acquise en 2011) à quelques minutes du centre de village ont été livrés à des ménages dont les ressources sont sous plafonds PSLA en 2019. Les prix moyens de ventes ont atteint 1992 euros/m<sup>2</sup> de surface habitable ce qui est bien en dessous des prix observés localement sur le marché libre. Par ailleurs, les ménages paient une redevance de près de 90 euros par mois à l'opérateur/OFS.



# 4

## Quels outils / aides / incitations existante ou à mettre en place dans l'Ain pour débloquer des situations de vacance durable ?

### A ● Les dispositifs et aides mobilisables dans l'Ain



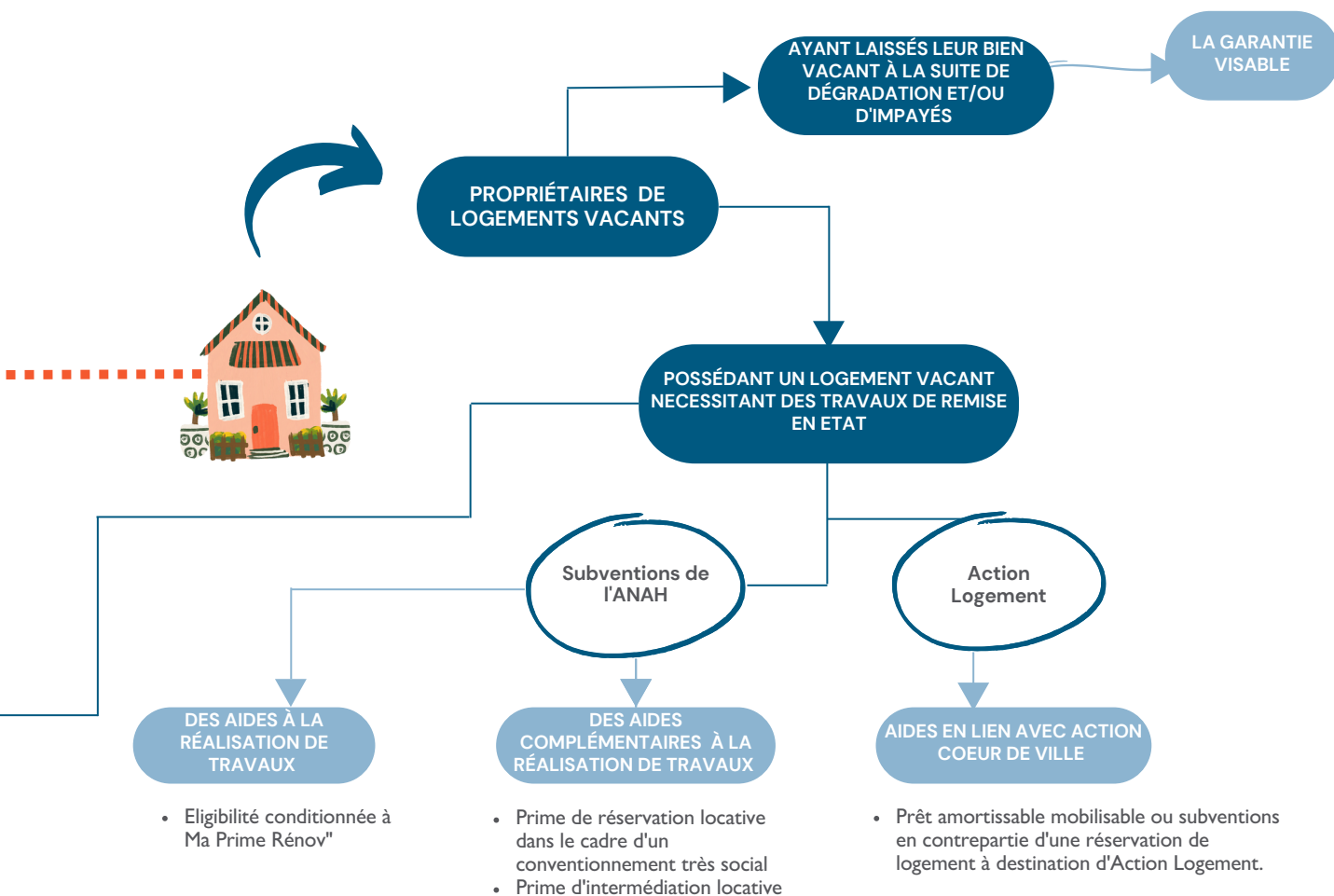
Bon à savoir : En complément de sa mission de conseil et d'information auprès du public, l'ADIL a également développé des actions spécifiques en lien avec le traitement de la vacance.

Depuis de nombreuses années, l'ADIL se tient à la disposition des collectivités, comme des propriétaires pour animer des formations et des webinaires.

Du fait de son caractère multidimensionnelle, la thématique de la vacance se recoupe avec d'autres parmi lesquelles la rénovation, les blocages juridiques, les dispositifs fiscaux ... L'ADIL publie différents supports d'information gratuitement à disposition de tous.

#### Un guide dédié à la thématique de la vacance





De nombreux guides à destination des propriétaires et pour faciliter la communication sur les aides :

- Guide propriétaire Serein
- Guide Loc Avantage
- Guide rénovation énergétique d'un logement
- Guide location de meublés touristiques

4

B

## Et ailleurs ? quels autres outils existants ?

un guide réalisé dans le Vaucluse recense, budgétise et borne dans le temps les dispositifs et outils pouvant être mis en place localement

Depuis la mise en ligne du fichier LOVAC en 2021, nombreux sont les guides méthodologiques et de recensement des outils existants pour sortir de la vacance. Dans le cadre de ses actions sur cette thématique la DDT et le conseil départemental du Vaucluse a mis à disposition des territoires destinataires des fichiers LOVAC un guide pratique avec des fiches outils complètes et détaillées de trois types :

- Les fiches outils partenariats
- Les fiches outils communication
- Et les fiches outils dispositifs



Télécharger ce guide

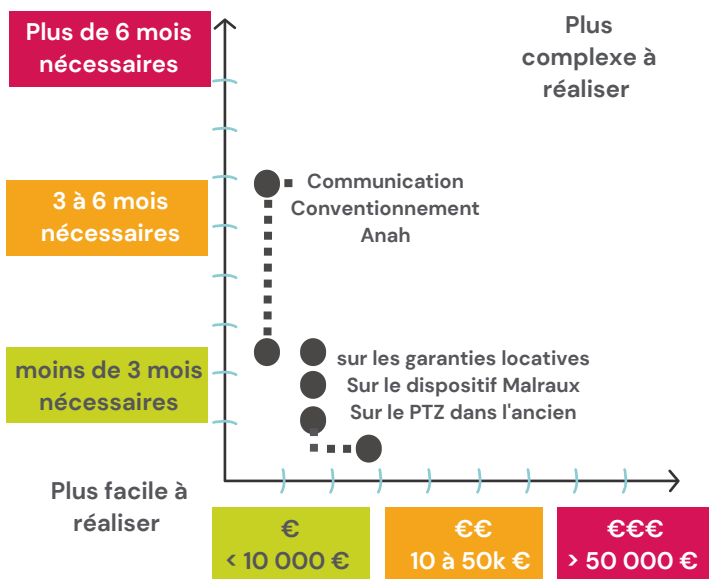
Ce guide présente un intérêt certain puisqu'il estime les délais nécessaires à la mise en place des différents outils présentés ainsi que leurs coûts pour les collectivités. Il permet de faire un tour d'horizon des outils mobilisables dans une logique de rationalité temporelle et dans un budget annoncé. Ces estimations restent sujettes aux configurations et spécificités locales (réseaux de partenaires, dispositifs déjà en place etc.) mais donne un aperçu de l'existant.

1

### Les actions de communication

Dans ce guide les fiches outils informent de la nécessité de mener sur ce sujet des actions de communication.

Toutefois, bien que mobilisant des ressources humaines, ces actions apparaissent moins compliquées et coûteuses en temps et en argent pour une collectivité puisqu'il s'agit simplement d'informer les particuliers sur l'existant.



1

Fiches-outils communication

2

Fiches-outils partenariats

3

Fiches-outils dispositifs

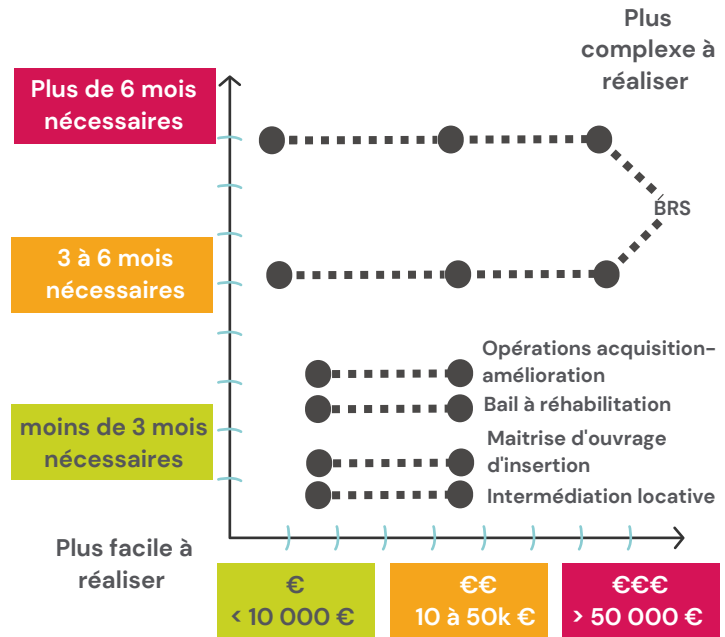
# 4 B 2

## les fiches outils partenariats

Les outils de "partenariats" présentés dans ce même guide invitent à davantage de collaboration interacteurs. De fait, selon les contextes locaux, le réseau d'acteurs et les relations interpersonnelles, le temps de la mise en œuvre sera plus ou moins long.

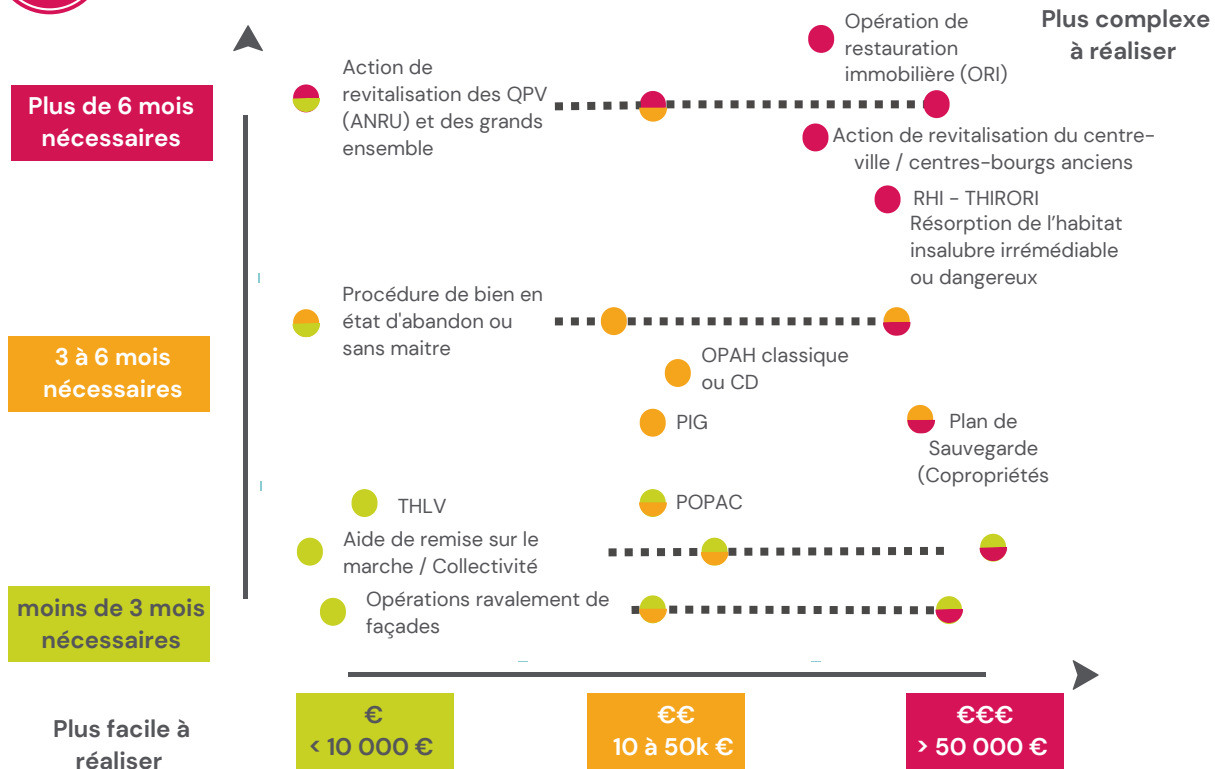
Dans le cadre de l'exemple du BRS, le coût de la mise en place du partenariat dépend du nombre d'acteurs à mobiliser, des objectifs donnés à l'OFS etc. De même, les ressources nécessaires sont plus difficile à objectiver et anticiper puisqu'elles dépendent de l'apport de chacun des acteurs et des objectifs fixés localement, servant de cadre aux partenariats.

Ces constats s'appliquent également aux fiches dispositifs.



# 3

## Les fiches outils dispositifs



## Pour conclure

Si le guide recense des dispositifs chiffrés et budgétés pouvant être mis en place localement, la réutilisation des fiches sans adaptation aux réalités locales pourraient être hasardeuses. Il convient de s'inspirer de ses fiches tout en les adaptant aux réalités locales, aux alliances existantes, aux problématiques spécifiques. De fait, pour calibrer au mieux les dispositifs, il est primordiale de débiter tout travaux par un diagnostic local fin pour permettre d'identifier des leviers et des freins à la remobilisation locale des logements vacants. Selon le programme de travail déterminé pour l'Observatoire Départemental de l'Habitat, celui-ci pourra sûrement, dans les années à venir, accompagner les territoires membres qui le désirent dans une démarche de diagnostic plus territorialisé à vocation opérationnelle.



**Des questions ?  
Contactez-nous.**

[observatoire@adil01.fr](mailto:observatoire@adil01.fr)

**adil**  
de l'Ain

**O**bservatoire  
**D**épartemental  
de l'**H**abitat