



Les logements vacants du parc privé dans l'Ain

adil Observatoire
de l'Ain Départemental
de l'Habitat

Août 2026

INTRODUCTION

Après une première étude de la vacance sur le département parue en décembre 2022, l'Observatoire Départemental de l'Habitat propose un second volet sur la thématique. Cette première publication avait permis d'explorer le sujet de la vacance dans le département, d'évaluer la proportion de logements structurellement inoccupés dans le secteur privé, d'analyser les caractéristiques des logements vacants et d'examiner les initiatives locales et nationales visant à remédier à cette problématique.

Le second volet de l'étude aura pour objectif de mettre à jour ces données, au regard des évolutions méthodologiques introduites dans la base LOVAC depuis 2023. Il permettra également d'analyser l'évolution de la vacance en distinguant les situations conjoncturelle de celles relevant de phénomènes structurels. Cette étude reviendra sur les déterminants de la vacance structurelle et sur sa géographie dans le département ainsi que sur le potentiel de remobilisation de ces logements. Enfin, elle identifiera les leviers mobilisables pour lutter contre la vacance, en revenant notamment sur les évolutions fiscales (taxe sur les logements vacants) et juridiques (biens sans maître) à venir.

1 – QUANTIFIER ET QUALIFIER LA VACANCE ET SON ÉVOLUTION

- A) ETAT DES LIEUX DE LA VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ À PARTIR DES DONNÉES LOVAC**
- B) ÉVOLUTION DE LA VACANCE SUR LE TERRITOIRE**
- C) DES DYNAMIQUES DE VACANCE DIFFÉRENCIÉES ENTRE URBAIN ET RURAL**

2) LES DÉTERMINANTS DE LA VACANCE STRUCTURELLE

- A) LE TAUX DE VACANCE SELON LES CARACTÉRISTIQUES DES BIENS ET DES PROPRIÉTAIRES**
- B) LE POTENTIEL DE REMOBILISATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS**
- C) ETUDIER LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC POUR EXPLIQUER LA GÉOGRAPHIE DE LA VACANCE STRUCTURELLE**

3) LES OUTILS DE RÉSORPTION DE LA VACANCE

- A) RECENSER ET CONTACTER LES PROPRIÉTAIRE VIA LA PLATEFORME ZLV**
- B) LES OUTILS INCITATIFS**
- C) LES OUTILS COERCITIFS**

Définition de la vacance

L'administration fiscale définit comme vacant les logements inoccupés, non meublés et qui ne sont pas utilisés comme résidence principale ou secondaire.

Deux types de vacance sont généralement distingués :

- La **vacance conjoncturelle** (de courte durée) : concerne les logements qui sont vacants dans l'attente d'être cédés, loués ou rénovés. Cette vacance est nécessaire car elle permet l'ajustement entre l'offre et la demande sur le marché. Dans l'étude, la vacance conjoncturelle correspond aux **logements vacants depuis moins de deux ans**.
- La **vacance structurelle** (de longue durée) : concerne les logements durablement inoccupés en raison d'une inadéquation entre l'offre et la demande ou d'un blocage. Elle est considérée comme problématique car elle réduit l'offre de logements disponibles et peut participer à la dégradation du parc bâti. Dans l'étude, la vacance structurelle correspond aux **logements vacants depuis plus de deux ans**.

La vacance structurelle est un phénomène complexe qui recouvre des réalités multiples. Elle peut résulter d'un choix du propriétaire ou être subie par ce dernier :

Vacance choisie

- la vacance pour transformation du bien : logements en travaux de longue durée
- la vacance de désintérêt économique : logements hérités sans intérêt pour le propriétaire à le louer, mauvaise expérience locative, capacités financières insuffisantes pour entretenir le bien (ex : aides publiques peu incitatives face à l'ampleur des travaux)
- la vacance de rétention patrimoniale et spéculative : rétention en vue de transmettre aux héritiers ou d'occuper le bien dans le futur, achat d'un bien pour attendre qu'il prenne de la valeur et le revendre ensuite

Vacance subie

- la vacance pour obsolescence, dégradation du bien
- la vacance pour inadaptation à la demande : dans les territoires peu dynamiques, la demande en petit logement augmente alors que l'offre est parfois essentiellement constituée de grands logements
- la vacance en raison de blocages juridiques (indivision, biens sans maître, ...)

Selon les situations, ces logements vacants de longue date sont plus ou moins facilement mobilisables.

Une étude basée sur les données LOVAC

L'analyse de la vacance reposera principalement sur les **données LOVAC** et se concentrera sur le **parc privé**. Le parc social ne sera pas étudié, la vacance y étant plus limitée et les données du RPLS offrant une information plus fiable sur ce segment.

Depuis 2018, la suppression progressive de la taxe d'habitation sur les résidences principales, achevée en 2023, a entraîné la disparition des données fiscales sur lesquelles étaient basées les fichiers LOVAC. Pour pallier cette disparition, l'administration fiscale a conçu un nouveau service de déclaration : **Gérer Mes Biens Immobiliers (GMBI)**. Ce système déclaratif en ligne GMBI vise à recueillir en temps réel et pour chaque local fiscal immatriculé, les informations relatives au statut d'occupation directement renseignées par les propriétaires de logements. Les données de GMBI permettent de produire le fichier 1767 BISCOP en appliquant un filtre sur les locaux vacants. Ce fichier est ensuite croisé avec les fichiers fonciers par le Cerema pour produire la table **lovac_exh** qui recense **l'ensemble des locaux vacants** et leurs caractéristiques. Des filtres sont ensuite appliqués pour produire la table **lovac_fil** qui contient **l'ensemble des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans**.

Selon l'administration fiscale, un logement vacant est un local :

- à usage d'habitation (appartement ou maison)
- libre de toute occupation
- non déclaré comme résidence secondaire
- vide de meubles

Les données LOVAC sont privilégiées car ce sont des données plus récentes et plus précises que les données INSEE. Elles permettent également d'obtenir des informations sur la géolocalisation des logements et leurs caractéristiques. Cependant, ces données **doivent être traitées, vérifiées et contextualisées** pour être opérationnelles. Des écarts sont observables entre les données LOVAC et la réalité pour deux raisons majeures :

1) **Les données sont issues des déclarations des propriétaires sur GMBI** : en cas d'absence de déclaration ou de déclaration erronée de manière volontaire (dans une logique d'optimisation fiscale) ou non, le logement pourra être déclaré vacant alors qu'il ne l'est pas et inversement.

2) **Le décalage entre la parution des données et la déclaration des propriétaires** : le millésime LOVAC 2026, publié en mai, se base sur les déclarations des propriétaires au 1er janvier 2025. Cela implique alors un décalage d'environ un an et demi, laps de temps durant lequel les conditions d'occupation du logement peuvent changer.

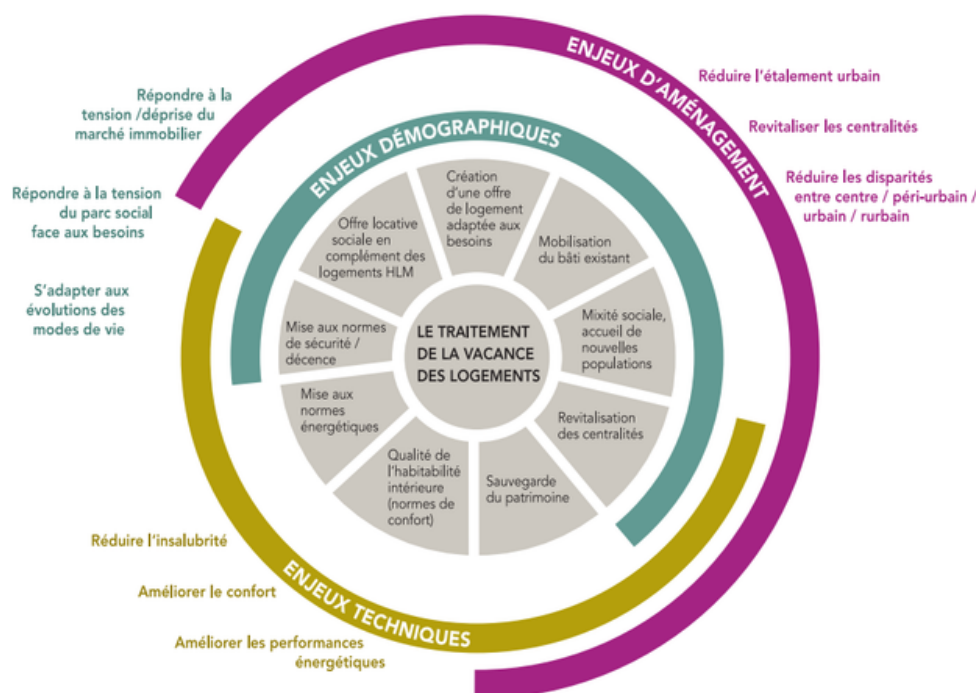
Les enjeux de l'étude de la vacance

En 2020, un Plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé dans le but de redynamiser les territoires détendus, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus, et de se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols.

Marché tendu : marché où la demande de logements est supérieure à l'offre disponible. Les logements vacants sont rares et les loyers ont tendance à être élevés ou à progresser rapidement.

Marché détendu : marché où l'offre de logements est supérieure ou suffisante par rapport à la demande. Les logements restent inoccupés plus longtemps et la pression sur les loyers est plus faible.

Les enjeux de la lutte contre la vacance sont multiples comme le montre le schéma suivant :



Source : Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant - Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018

Dans le cadre de la première orientation du nouveau Plan départemental de l'habitat (PDH) de l'Ain, l'un des axes stratégiques vise à mobiliser le bâti existant afin de répondre aux besoins en logement. Les objectifs en lien sont :

- Mobiliser les élus et les bailleurs pour la captation du parc de logements vacants sur le territoire
- Faire connaître les outils et dispositifs en faveur de la reconquête du bâti existant (élus, bailleurs sociaux, propriétaires privés...)

L'une des actions est notamment la poursuite de l'observation et du suivi de la vacance sur les territoires.

Dans le département, plusieurs intercommunalités ont également intégré des objectifs de sortie de vacance au sein de leur PLH.



Quantifier et qualifier la vacance et son évolution

A) Etat des lieux de La vacance dans le parc privé à partir des données LOVAC

- 10 698 logements relèvent de la vacance structurelle dans le parc privé

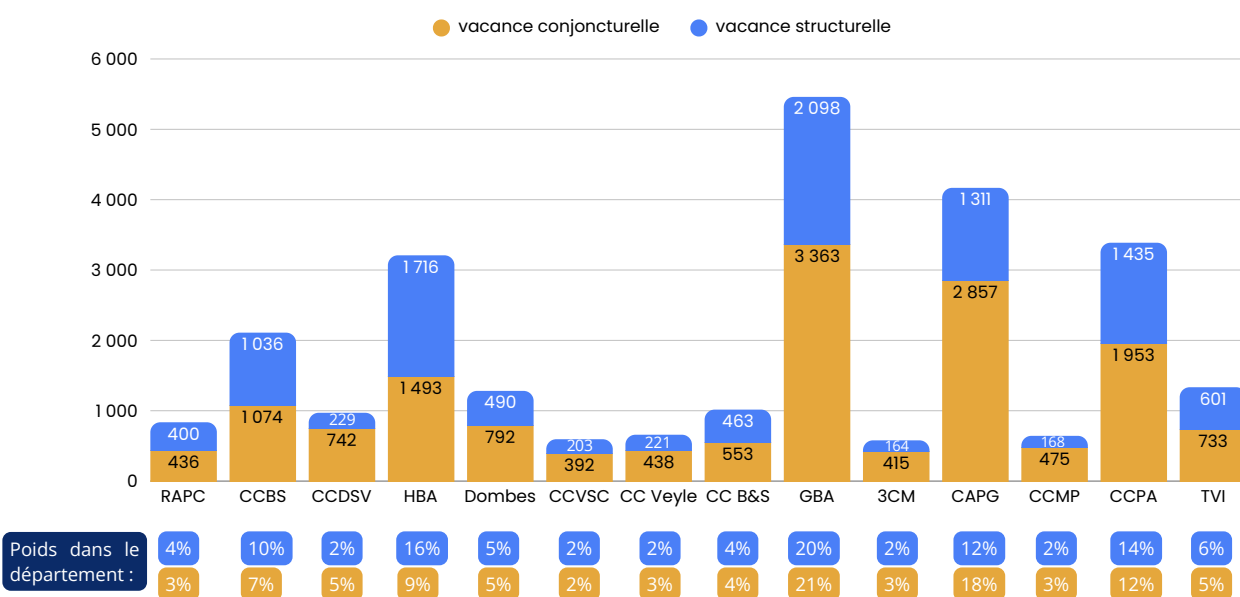
Au 1er janvier 2025, l'Ain compte **297 712** logements dans le parc privé.

Parmi ces logements, **26 735** sont vacants dont **10 699** depuis plus de 2 ans (**3.6% du parc**).

Si les logements vacants se concentrent majoritairement dans les intercommunalités disposant des parcs les plus importants, l'analyse de leur localisation permet de distinguer différentes réalités dans les territoires. Certaines intercommunalités sont principalement confrontées une **vacance conjoncturelle**, en lien avec une rotation importante dans les marchés dynamiques, tandis que d'autres sont davantage concernées par une **vacance structurelle**, révélatrice d'une nécessité de réhabilitation du parc et d'inadéquation entre offre et demande.



Nombre de logements vacants dans le parc des intercommunalités au 1er janvier 2025



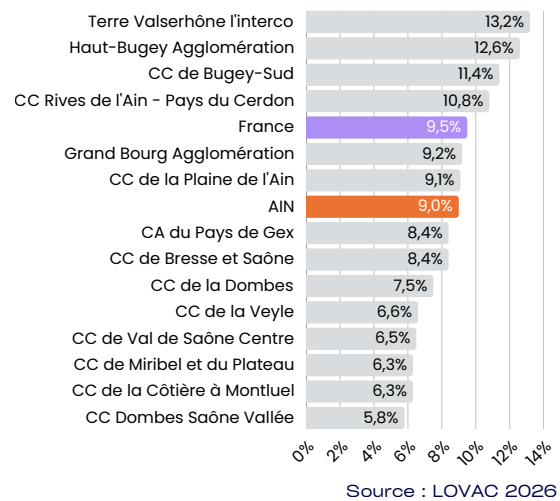
Source : LOVAC 2026

La liste des acronymes des EPCI figure p. 28

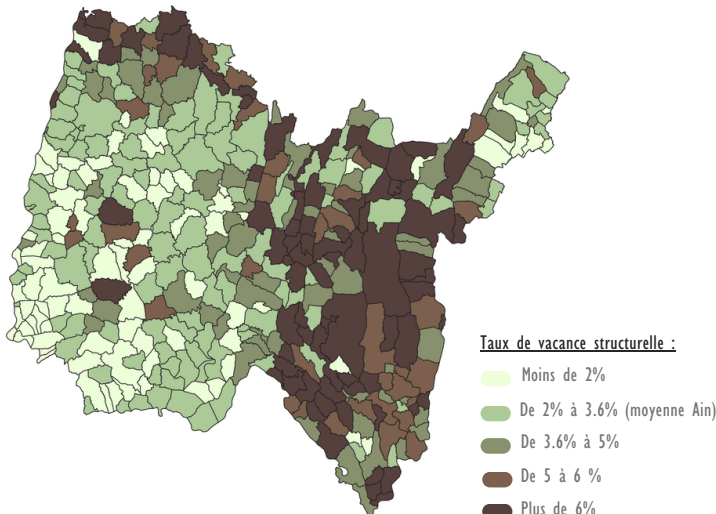
- Une vacance globalement corrélée avec la tension sur les marchés locaux

Le taux de vacance global dans le parc privé du département apparaît moins élevé qu'à l'échelle nationale (9% contre 9.5%). Les intercommunalités où la vacance est la plus marquée correspondent généralement à des territoires où le marché du logement est relativement détendu (HBA, CCBS, RAPC). TVI constitue toutefois une exception, avec le taux de vacance le plus élevé malgré une tension plus importante du marché, notamment sur la commune de Valserhône. A l'inverse les territoires où le marché est particulièrement tendu présentent des taux de vacance plus faibles (CCMP, 3CM, CCDSV).

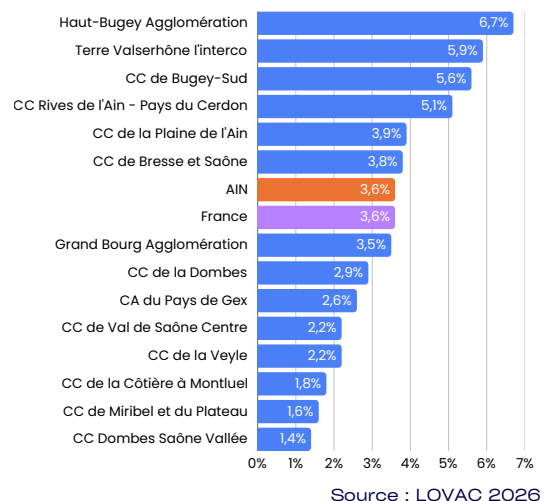
Taux de vacance dans le parc privé en 2026



- Une corrélation encore plus marquée en ce qui concerne la vacance structurelle

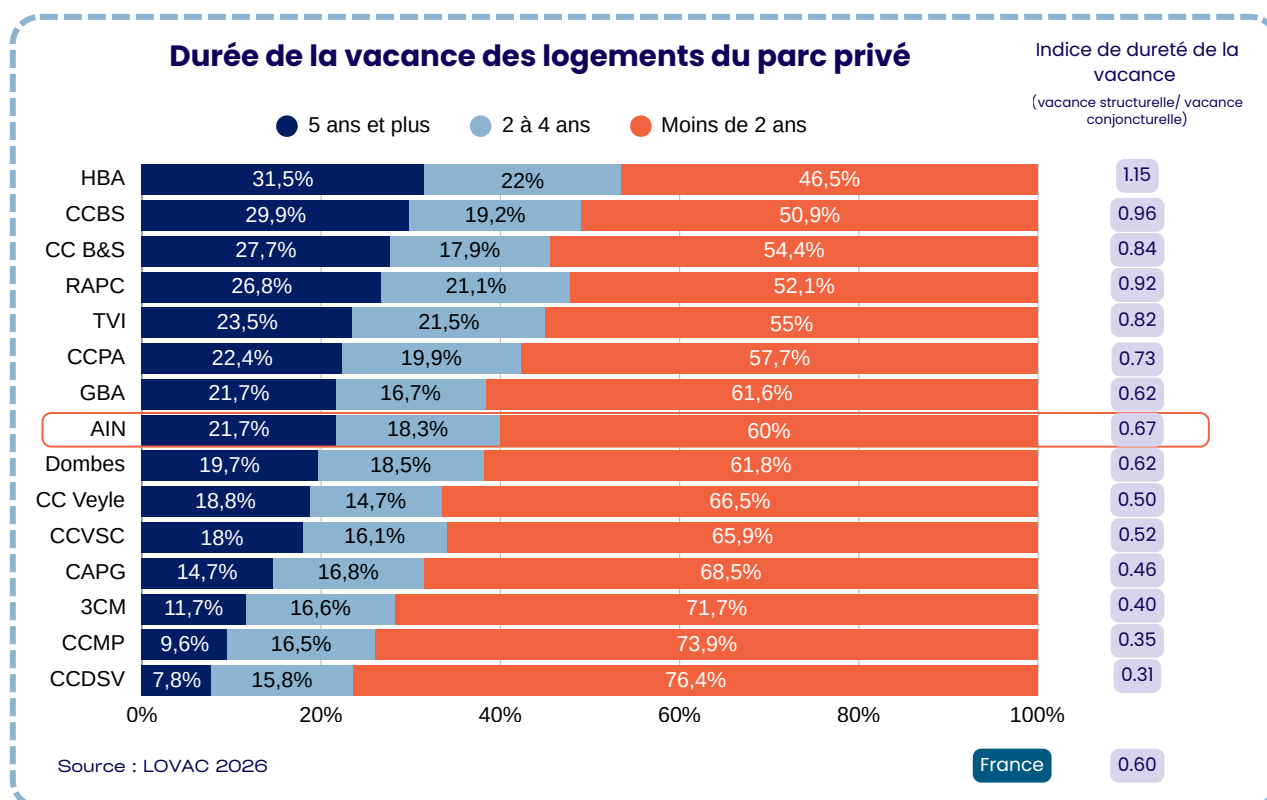


Taux de vacance structurelle dans le parc privé en 2026



Si le taux de vacance global dans le département est inférieur au niveau national, le taux de vacance structurelle (vacance de plus de 2 ans), lui, est similaire (3.6%). La carte permet de visualiser des taux de vacance structurelle particulièrement bas dans les communes proche des agglomérations lyonnaises et genevoises ainsi que dans la périphérie de Bourg-en-Bresse. A l'inverse, de nombreuses communes du Bugey et du Nord-Ouest du département affichent des taux supérieurs à 6%.

- Une vacance d'autant plus longue dans les territoires détendus



L'analyse de la structure des logements vacants selon leur durée de vacance montre que la majorité des logements vacants le sont depuis moins de 2 ans sur le territoire (60%). Cependant, plus d'un logement vacant sur cinq l'est depuis cinq ans ou plus, révélant l'existence d'un stock significatif de logements difficiles à remettre sur le marché. L'indice de dureté de la vacance (rapport entre le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans et depuis 2 ans ou moins) est plus élevé que sur le territoire national (0.67 contre 0.60 en France).

Dans les territoires tendus proches des agglomérations lyonnaise et genevoise, la vacance conjoncturelle est prépondérante en lien avec une augmentation rapide du parc de logement générant de la vacance en attente de mise sur le marché ainsi que par une forte rotation causant des courtes périodes d'inoccupation des logements. En revanche, les logements vacants depuis 5 ans et plus représentent une faible part de la vacance.

Dans les territoires plus détendus (CC RAPC, CCBS, HBA, CC B&S), la vacance de 5 ans et plus représente plus d'un quart des situations de vacance. L'indice de dureté y est particulièrement élevé, la vacance conjoncturelle représentant par exemple moins de la moitié du stock de logements vacants sur HBA. Cette part importante de vacance structurelle peut s'expliquer par les caractéristiques du parc de logements et l'inadaptation de l'offre existante à la demande.

B) L'évolution de la vacance sur le territoire

- Observer l'évolution sur une période longue à partir des données INSEE

Pour des raisons méthodologiques, les estimations de l'INSEE ne sont pas directement comparables avec les données LOVAC. Les données de l'INSEE ne permettent pas de distinguer la part de vacance liée aux frictions sur le marché de l'immobilier et la part de vacance structurelle. Elles présentent néanmoins l'intérêt de pouvoir **observer l'évolution de la vacance sur un temps plus long, les fichiers LOVAC n'existant que depuis 2020.**

A la différence des données déjà présentées portant sur le parc de logements privés seulement, ces données correspondent à la vacance dans l'ensemble du parc de logement.

Rappel : L'INSEE considère comme logement vacant un local à usage d'habitation qui est soit : 1) proposé sur le marché à la vente ou à la location ou en attente d'occupation du nouvel acheteur ou locataire ; 2) en attente de règlement de succession ; 3) conservé par un employeur en vue d'un usage futur au profit d'un employé ; 4) sans affectation précise (logement vétuste notamment)

Evolution de la vacance dans l'ensemble du parc

	Nombre de logements vacants (INSEE)			Taux de croissance annuel moyen (INSEE)		Taux de vacance		
	2011	2016	2022	2011-2022	2016-2022	2011	2022	Ecart
CC RAPC	797	894	843	+0,5 %	-1,0 %	11,1%	10,5%	-0,6%
CC BS	1 691	1 854	2 022	+1,6 %	+1,5 %	9,5%	10,3%	+0,8%
CC DSV	634	803	1 042	+4,6 %	+4,4 %	4,6%	5,9%	+1,3%
HBA	3 113	3 206	3 579	+1,3 %	+1,9 %	10,0%	10,9%	+0,9%
CC Dombes	921	1 168	1 241	+2,7 %	+1,0 %	5,8%	6,6%	+0,8%
CC VSC	500	492	569	+1,2 %	+2,4 %	6,0%	5,9%	-0,1%
CC Veyle	549	675	631	+1,3 %	-1,1 %	5,9%	5,9%	+0,0%
CC B&S	655	771	938	+3,3 %	+3,3 %	6,1%	7,6%	+1,5%
GBA	4 529	5 680	5 426	+1,7 %	-0,8 %	7,4%	7,8%	+0,4%
3CM	460	534	616	+2,7 %	+2,4 %	5,1%	5,8%	+0,7%
CAPG	2 212	2 867	3 551	+4,4 %	+3,6 %	5,4%	6,4%	+1,0%
CCMP	464	610	746	+4,4 %	+3,4 %	5,0%	6,8%	+1,8%
CCPA	2 683	3 108	3 221	+1,7 %	+0,6 %	7,8%	7,9%	+0,1%
TVI	955	1 076	1 367	+3,3 %	+4,1 %	9,1%	11,8%	+2,7%
AIN	20 632	24 355	26 280	+2,2 %	+1,3 %	7,3%	7,9%	+0,6%

Source : INSEE RP2022, Millésime 2025

Le nombre de logements vacants a nettement augmenté sur le département entre 2011 et 2022. Cependant, cette hausse a été plus rapide sur la période 2011-2016 avec un taux de croissance annuel moyen de +2.2% contre +1.5% sur 2016-2022. Entre 2011 et 2022, le taux de vacance des logements a augmenté de 0.6 points de pourcentage.

A l'échelle des intercommunalités, la vacance est plus marquée sur la CC RAPC, la CC BS, HBA et TVI avec un taux de vacance qui dépasse 10% en 2022 tandis qu'il se situe à 7.9% à l'échelle du département. Toutefois, à l'exception de TVI, ces territoires ne sont pas ceux qui enregistrent la plus forte progression du nombre de logements vacants. Cette dynamique est davantage observée dans les intercommunalités caractérisées par des marchés du logement plus tendus, telles que la CAPG, la CCMP et la CC DSV où le taux de croissance annuel moyen dépasse +3%. A l'inverse, certaines intercommunalités telles que GBA, la CC RAPC et la CC de la Veyle enregistrent une baisse du nombre de logements vacants sur leur territoire entre 2016 et 2022.

- Des dynamiques différentes observées dans les données LOVAC sur la récente période

Les données LOVAC mettent en évidence une augmentation de la vacance conjoncturelle et une baisse de la vacance structurelle entre 2021 et 2026.

Des observation à nuancer suite aux changements méthodologiques de LOVAC

À partir de 2025, le Cerema a cessé d'utiliser la variable CCTHP pour identifier les logements vacants. Cette variable étant alimentée à partir des données de la taxe d'habitation, elle n'était plus actualisée depuis la suppression de cette taxe pour les résidences principales. Cela a donc contribué à augmenter le nombre de logements vacants et peut expliquer la hausse de la vacance conjoncturelle.

La DGFIP estime également depuis cette date que seuls les logements déclarés vacants par leur propriétaire sur GMBI sont considérés comme tels. L'augmentation des déclarations des propriétaires sur le portail a permis de fiabiliser les données, notamment concernant la date de début de vacance qu'il leur est demandé d'indiquer. Cela a pu contribuer à la baisse du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle).

Du fait des changements méthodologiques, les évolutions entre les millésimes sont à considérer avec précaution.

Les intercommunalités caractérisées par un marché du logement tendu ne connaissent néanmoins pas toutes une hausse de la vacance, contrairement à ce que pouvaient laisser penser les données de l'INSEE. Cette augmentation est en effet observée uniquement sur la CC DSV et la 3CM.

À l'inverse, le nombre de logements vacants diminue sur la CCMP, sous l'effet d'une baisse de la vacance conjoncturelle, et sur la CAPG, où la diminution résulte d'un recul conjoint de la vacance conjoncturelle et de la vacance structurelle. Néanmoins, la vacance structurelle semble globalement augmenter dans l'ensemble des territoires situés à proximité de l'agglomération lyonnaise (CCMP, 3CM, CC DSV, Dombes) bien qu'elle ait tendance à baisser suite aux évolutions méthodologiques de LOVAC.

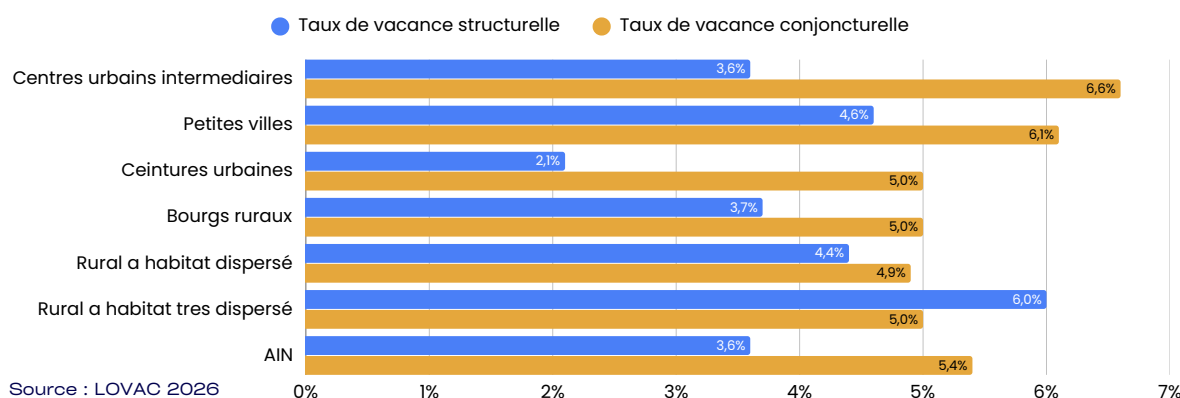
Evolution de la vacance conjoncturelle et structurelle dans le parc privé

	Nombre de logements en situation de vacance conjoncturelle			Nombre de logements en situation de vacance structurelle			Evolution de la vacance globale
	2021	2026	Evolution	2021	2026	Evolution	
CC RAPC	426	436	+2%	457	400	-12%	-5%
CC BS	839	1074	+28%	1 081	1 036	-4%	+10%
CC DSV	606	742	+22%	147	229	+56%	+29%
HBA	1434	1493	+4%	1 925	1 716	-11%	-4%
CC Dombes	834	792	-5%	427	490	+15%	+2%
CC VSC	343	392	+14%	223	203	-9%	+5%
CC Veyle	346	438	+27%	303	221	-27%	+2%
CC B&S	459	553	+20%	575	463	-19%	-2%
GBA	3051	3363	+10%	3 043	2 098	-31%	-10%
3CM	372	415	+12%	106	164	+55%	+21%
CAPG	3089	2857	-8%	1 463	1 311	-10%	-8%
CCMP	533	475	-11%	131	168	+28%	-3%
CCPA	1693	1953	+15%	1 167	1 435	+23%	+18%
TVI	646	733	+13%	620	601	-3%	+5%
AIN	14934	16037	+7%	11 878	10 698	-10%	+0%

Source : LOVAC 2021, 2026

C) Des formes de vacance différenciées entre urbain et rural

Taux de vacance structurelle et conjoncturelle selon le degré de densité communal

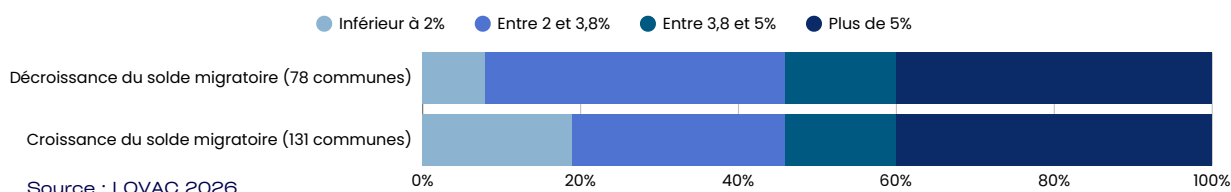


Les taux de vacance conjoncturelle et structurelle diffèrent selon le degré de densité de l'habitat. Les centres urbains et les petites villes présentent des taux de vacance conjoncturelle supérieurs à la moyenne départementale, ce qui peut s'expliquer par un taux de rotation plus important étant donné que le secteur locatif est davantage développé.

Le taux de vacance structurelle est quant à lui nettement plus élevé dans les communes rurales à habitat très dispersé. Les communes rurales à habitat dispersé et les petites villes présentent également des taux supérieurs à la moyenne départementale. Cela peut s'expliquer par les caractéristiques des parcs de ces communes, potentiellement plus difficile à remobiliser ou moins adaptés à la demande.

Si les communes présentant un taux élevé de vacance structurelle se caractérisent généralement par une attractivité résidentielle plus faible, cette dernière ne semble pas constituer un facteur explicatif de la vacance structurelle. En effet, parmi les bourgs ruraux, la proportion de communes dont le taux de vacance dépasse la moyenne départementale est similaire, qu'elles enregistrent une croissance ou une diminution de leur solde migratoire (54% dans les deux cas) :

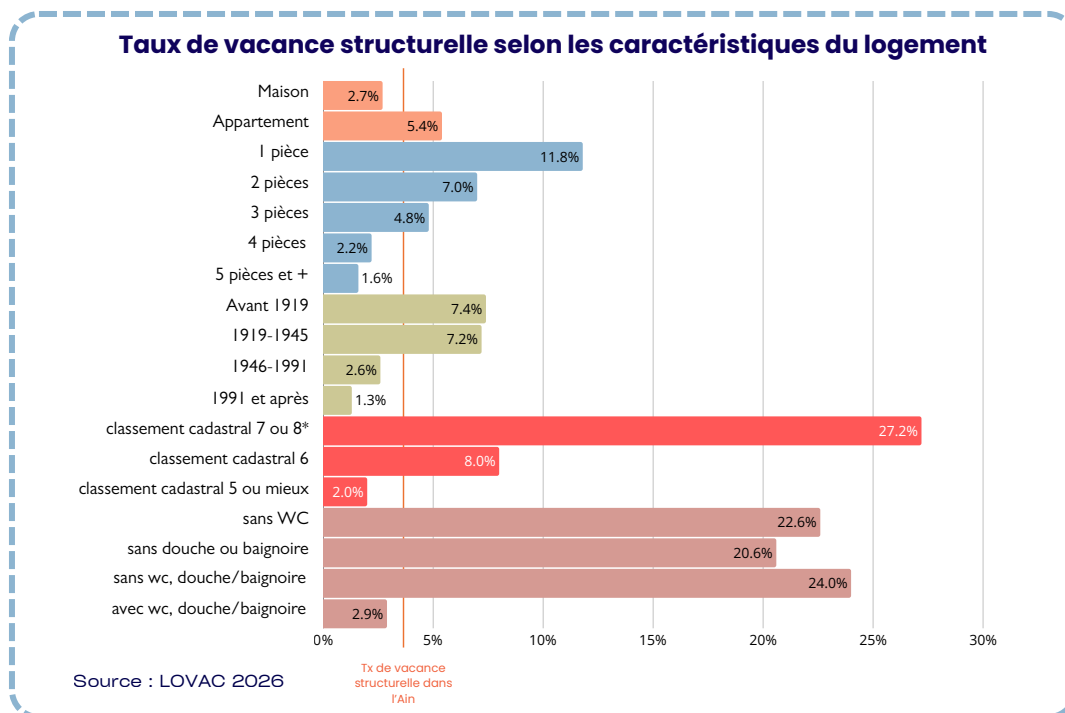
Taux de vacance structurelle des bourgs ruraux selon leur solde migratoire



Ce résultat suggère que la vacance durable relève moins de la dynamique démographique que des caractéristiques propres au parc de logements.

A) Les caractéristiques des biens vacants de longue durée et de leurs propriétaires

- Des taux de vacance variables selon les caractéristiques des logements...



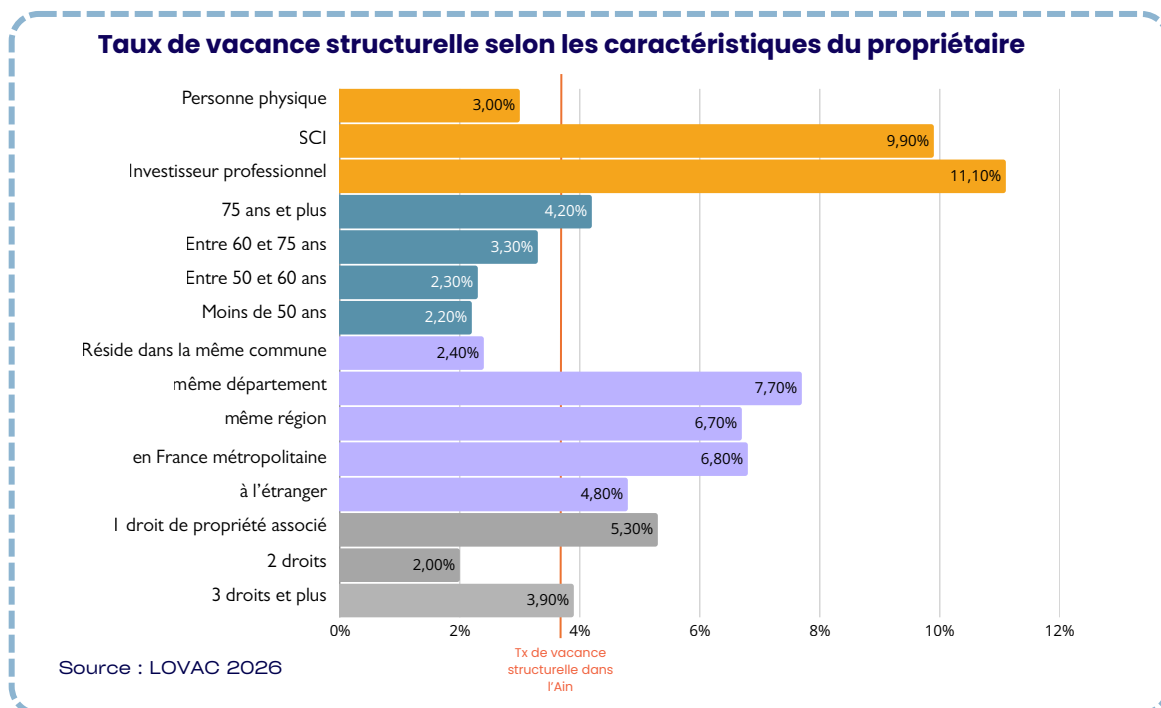
*Le classement cadastral issu des fichiers fonciers différencie 8 catégories qui décrivent l'état des logements en fonction de différents critères. Les logements classés 7 et 8 sont respectivement de qualité "médiocre" et "très médiocre".

L'analyse des taux de vacance structurelle selon les caractéristiques des biens met en évidence certaines catégories de logements davantage touchées par ce phénomène :

- ✱ **Les appartements** : une explication possible réside dans la structure de leur occupation : les maisons sont plus souvent occupées à titre de résidence principale par leurs propriétaires, alors que les appartements sont davantage utilisés comme logements locatifs ou résidences secondaires, plus susceptibles de connaître des périodes d'inoccupation.
- ✱ **Les logements anciens (construits avant 1946)** : ces biens sont plus susceptibles d'être dégradés s'ils n'ont pas connu de rénovation et par conséquent être des logements "obsolètes"
- ✱ **Les petites typologies T2 mais surtout T1** : ces logements sont plus souvent des logements anciens et moins souvent occupés à titre de résidence principale, ce qui peut expliquer une dégradation plus importante étant donné le moindre entretien. Ces logements peuvent également plus souvent être inadaptés à la demande sur certains territoires.
- ✱ **Les logements de classes cadastrales "médiocres" ou "très médiocres"**
- ✱ **Les logements sans douche ou baignoire et sans wc**

Le taux de vacance structurelle est **particulièrement élevé** pour les **logements de classe cadastrale 7 ou 8** dont plus d'un logement sur 4 est vacant depuis plus de 2 ans, ainsi que les **logements sans wc, douche ou baignoire** (plus d'un logement sur 5).

- ... et des propriétaires



L'analyse des taux de vacance structurelle selon le profil des propriétaires privés met en évidence certains profils davantage représentés :

- ✱ **Les SCI et les investisseurs professionnels** : ces propriétaires disposent de patrimoines plus larges et sont donc moins affectés par les pertes associés à la vacance.
- ✱ **Les propriétaires de 75 ans et plus** : avec l'avancée en âge, les propriétaires ont de plus en plus de difficultés à gérer et entretenir leurs biens et peuvent aussi décider de le conserver pour leurs héritiers. L'entrée en établissement médicalisé entraîne parfois la vacance du logement tout comme les successions non réglées rapidement.
- ✱ **Les propriétaires résidant en dehors de la commune où le bien est localisé** : les propriétaires résidant loin de leur bien peuvent être relativement moins investis dans la gestion et l'entretien. Lorsque le logement devient vacant, il peut prendre plus de temps à être remobilisé.
- ✱ **Les biens associés à un seul droit de propriété** : bien que l'existence de plusieurs droits de propriétés puissent être considéré comme une source de blocage, il apparaît que les biens associés à un seul droit de propriété sont plus souvent vacants. Cela peut s'expliquer par des effets de composition des parcs détenus (les biens avec plusieurs droits peuvent être plus grands, mieux conservés ou davantage valorisés) ou par une mobilisation plus importante lorsque plusieurs droits sont associés liée à la pression collective ou au fait qu'il s'agisse de biens familiaux.



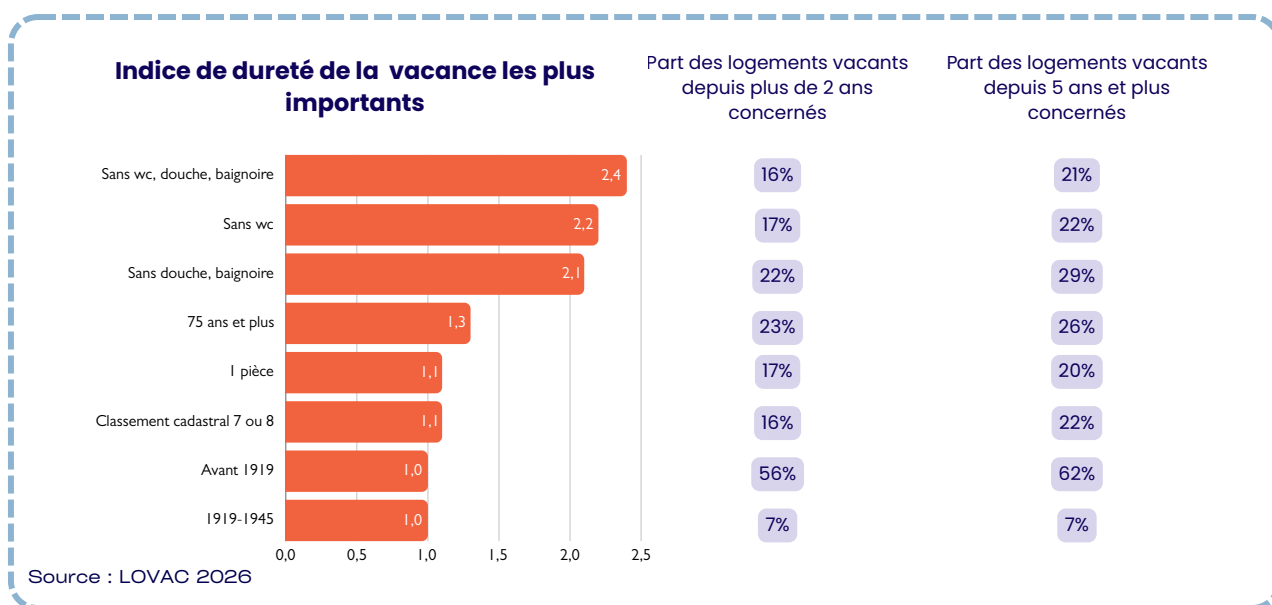
Les multipropriétaires de biens vacants

On appelle “multipropriétaires” les propriétaires de deux logements ou plus. Dans l’Ain, on compte **788 propriétaires** (personne physique uniquement) **détenant plus d’un logement vacant depuis plus de 2 ans dans le parc privé**, ce qui représente 2077 logements soit un quart des logements vacants de plus de 2 ans détenus par des personnes physiques. La part de logements vacants de longue durée détenus par des multipropriétaires est plus élevée sur HBA (36% contre 28% dans l’Ain) ainsi que dans les centres urbains intermédiaires et petites villes (respectivement 35% et 40%)

Parmi les 788 propriétaires, **325 possèdent au moins un logement vacant sur deux parcelles différentes** dont **109 possèdent au moins un logement vacant dans deux communes différentes**. La dispersion géographique des biens peut être un facteur de complexité dans la gestion, l’entretien ou la remise sur le marché des logements.

Une piste de réflexion pourrait être le ciblage de ces multipropriétaires de logements vacants de longue durée, permettant une massification de la remobilisation des vacants par le contact d’un nombre restreint de propriétaires.

• Les principaux déterminants de la dureté de la vacance



Rapporter le nombre de vacants structurels au nombre de vacants conjoncturels permet d’identifier les caractéristiques des logements et des propriétaires qui sont **plus difficilement remobilisables sur le marché**. Les logements sans douche/baignoire et wc apparaissent comme les plus difficilement remobilisables. L’absence de ces équipements témoigne de lourds travaux à effectuer pour mettre aux normes le logement. Les logements anciens présentent un indice de dureté moins important mais concerne une plus grande part de logements vacants depuis plus de 2 ans : 56% ont été construits avant 1919.

Ces différentes caractéristiques sont d’autant plus déterminantes sur les logements vacants depuis 5 ans et plus.

B) Le potentiel de remobilisation du parc de logements vacants

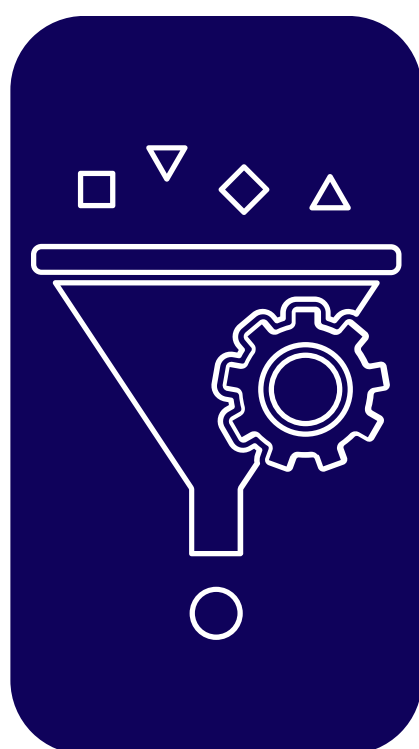
Tous les logements vacants ne sont pas immédiatement mobilisables :

- Certaines typologies de logement ne répondant à aucune demande sur le territoire en question, en particulier dans les territoires non-tendus et en situation de déprise démographique.
- Les logements dont la dégradation est trop avancée étant devenus obsolètes, nécessitant parfois des travaux lourds.
- Les "négalibier" : logements très anciens qui n'ont pas été rénovés depuis des années présentant un prix d'acquisition faible mais dont le prix des travaux est parfois si important qu'il dépasse le prix de revente.

• Le potentiel de remobilisation dans le département

A partir des caractéristiques des logements vacants de longue durée, des hypothèses ont été dressées en vue de quantifier le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans potentiellement remobilisables facilement sur le territoire.

- La première hypothèse porte sur l'absence de travaux lourds à réaliser sur le logement.
- La seconde porte sur la "facilité" présumée de mobilisation des propriétaires.
- La troisième prend en compte une définition plus "stricte" de la notion de logements anciens (construits avant 1970).



Hypothèse 1 : Pas de nécessité de travaux lourds

- Année de construction après 1945
- Présence de bain/douche
- Présence de WC
- Classement cadastral entre 1 et 6



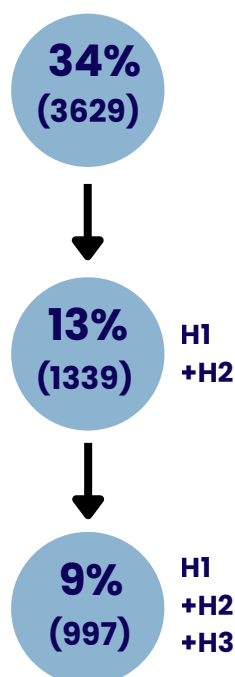
Hypothèse 2 : Facilité de mobilisation des propriétaires

- Réside dans le département
- Âgé de moins de 75 ans
- Personne physique uniquement



si l'on considère seulement les logements construits après 1970

Part des logements vacants depuis plus de 2 ans :



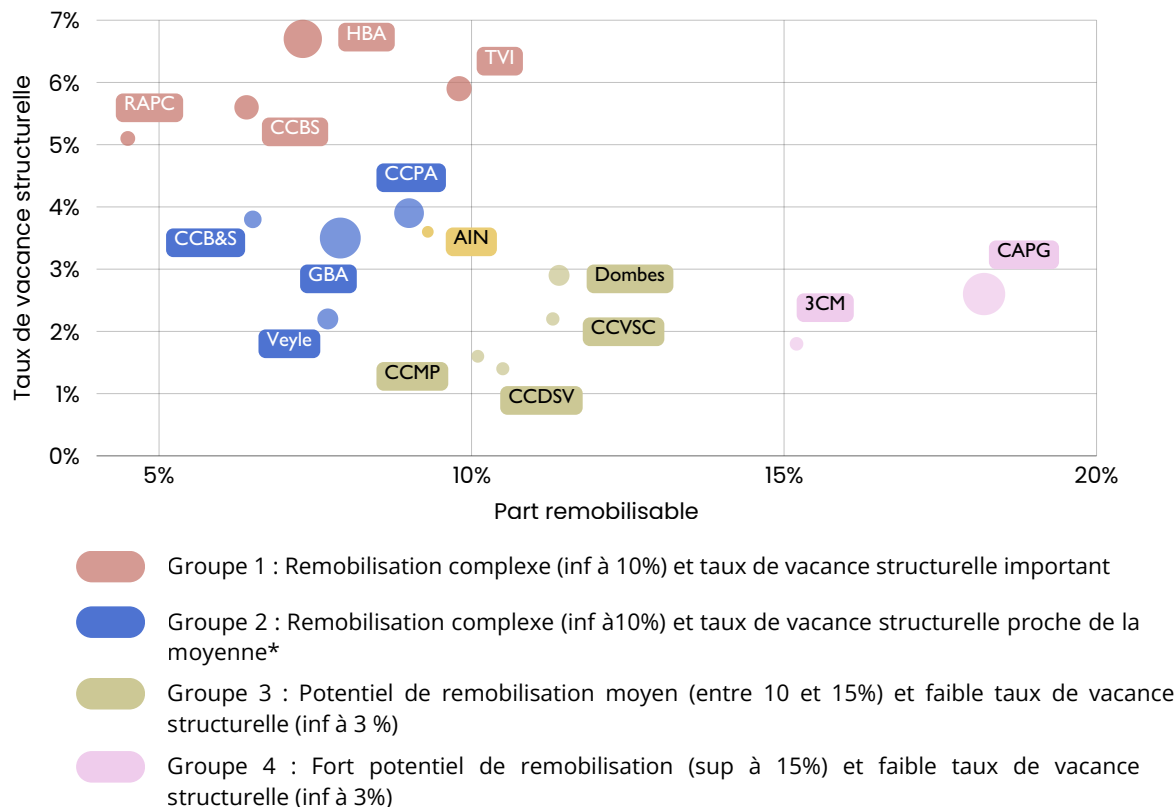
*Le détail pour chaque EPCI est disponible en annexe

Sur le département, **13%** des logements vacants de plus de deux ans seraient potentiellement remobilisables par une mobilisation des propriétaires et sans nécessité de travaux lourds soit **1339 logements**, cette part baisse à **9%** si l'on considère que les logements anciens sont construits avant 1970, soit **997 logements**.

Le taux de logements facilement remobilisables varie néanmoins fortement selon le territoire considéré, allant **jusqu'à 18% dans la CAPG** mais se situant à seulement **5% dans la CC RAPC**.

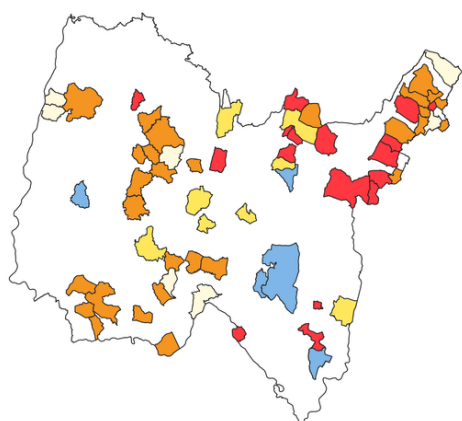
- Une proposition d'identification du potentiel dans les territoires

Le croisement du taux de remobilisation "rapide" potentielle, estimé selon les deux premières hypothèses, et du taux de vacance structurelle permet d'identifier plusieurs profils d'intercommunalités, confrontés à des enjeux communs en matière de résorption de la vacance :



*La CC de la Veyle a été intégrée au groupe 2 bien que son taux de vacance structurelle soit inférieur à 3%

Ce travail est également répliquable à l'échelle des communes. Seules les communes avec au minimum 5 logements remobilisables après le filtre de la deuxième hypothèse (H2) ont été retenues. Dans les cas de faibles potentiels de remobilisation rapide, la résorption de la vacance nécessite des travaux lourds sur les logements ainsi qu'un travail d'identification des besoins en logements sur le territoire en vue d'une éventuelle transformation des logements pour y répondre.



Source : LOVAC 2026

Champ : communes avec au moins 5 logements remobilisables après l'application de la seconde hypothèse

- Fort potentiel (au moins 20% de logements remobilisables avec H2) et taux de vacance structurelle supérieur à la moyenne départementale**
- Fort potentiel et taux de vacance structurelle inférieur à la moyenne départementale**
- Potentiel moyen (au moins 10% de logements remobilisables avec H2) et taux de vacance structurelle supérieur à la moyenne départementale**
- Potentiel moyen et taux de vacance structurelle inférieur à la moyenne départementale**
- Faible potentiel (moins de 10% de logements remobilisable avec H2)**

C) Etudier les caractéristiques du parc pour expliquer la géographie de la vacance structurelle

• Les caractéristiques du parc privé global des intercommunalités

Part des logements :	classement cadastral 7 ou 8	Sans douche ou baignoire	Sans toilettes	1 pièce	Propriétaire de 75 ans et plus	Construit avant 1946
AIN	2,1%	3,9%	2,7%	5,1%	21,8%	30,3%
CC RAPC	6,9%	9,8%	5,5%	5,1%	21,9%	48,8%
HBA	3,8%	6,6%	4,2%	7,7%	25,0%	36,4%
TVI	3,4%	5,9%	3,5%	6,4%	19,9%	36,7%
CC BS	4,5%	8,3%	5,8%	4,7%	27,2%	49,3%
CC B&S	2,6%	5,0%	4,3%	2,7%	24,0%	37,0%
CCPA	2,9%	4,7%	2,8%	3,9%	20,9%	33,7%
GBA	1,6%	3,6%	2,6%	6,4%	25,1%	33,4%
CC Veyle	1,4%	2,6%	2,3%	2,5%	22,5%	36,4%
CC VSC	1,4%	3,2%	2,5%	3,4%	20,1%	35,7%
CCMP	0,7%	2,2%	1,6%	3,4%	20,6%	23,0%
Dombes	1,1%	2,1%	1,5%	2,9%	21,9%	31,0%
CC DSV	0,8%	1,5%	1,0%	2,5%	18,7%	24,3%
3CM	0,6%	1,7%	1,1%	2,9%	20,1%	22,8%
CAPG	0,7%	1,6%	1,1%	6,7%	16,4%	10,2%

XX% : forte sous-représentation par rapport au département

XX% : forte surreprésentation

L'analyse des caractéristiques du parc privé met en évidence les facteurs susceptibles d'expliquer les écarts de vacance structurelle observés entre les intercommunalités. Les territoires des groupes 3 et 4 se distinguent par une sous-représentation de la plupart des caractéristiques associées à la vacance structurelle, ce qui contribue à leurs faibles niveaux de vacance. À l'inverse, les intercommunalités du groupe 1 présentent fréquemment une surreprésentation de ces mêmes caractéristiques, favorisant ainsi des taux de vacance structurelle plus élevés.

Du fait du volume plus important de logements construits avant 1946 et de logements dont le propriétaire a plus de 75 ans, ces deux caractéristiques semblent influencer fortement le potentiel de remobilisation. Par exemple, il est possible d'observer que TVI, appartenant au groupe 1, présente un taux de vacance structurelle plus élevé que le groupe 2 mais un taux de remobilisation plus important. Cela peut s'expliquer par une part de logements anciens similaire aux intercommunalités de ce groupe mais une part inférieure de propriétaire âgés de 75 ans et plus. Sur ce territoire, une étude plus approfondie a fait l'objet d'un focus territorial de l'ODH

- Les caractéristiques du parc privé selon la grille de densité communale

L'analyse des caractéristiques du parc privé en fonction de la grille de densité communale permet également d'expliquer les différences de taux de vacance structurelle entre urbain et rural. Les communes rurales à habitat dispersé et très dispersé se caractérisent par un parc plus ancien dont le classement cadastral est plus souvent "médiocre" ou "très médiocre" et les logements sont moins souvent équipés en douche, baignoire et toilettes.

Les petites villes présentent également un taux de vacance structurelle supérieur à la moyenne, ce qui ne semble pas pouvoir être expliqué par les caractéristiques du parc. Il pourrait être l'expression d'une faible attractivité démographique de ces communes ou par la structure des parcs (non homogène entre les communes).

	Part des logements de classe cadastrale 7,8	Sans douche ou baignoire	Sans toilettes	1 pièce	75 ans et plus	Log d'avant 1946	Taux de vacance structurelle
2 - Centres urbains intermédiaires	1,0%	2,9%	1,7%	8,6%	19,3%	23,1%	3,8%
3 - Petites villes	1,8%	4,2%	2,3%	5,6%	22,5%	31,7%	4,6%
4 - Ceintures urbaines	0,8%	1,6%	1,0%	4,1%	17,4%	16,5%	2,1%
5 - Bourgs ruraux	2,4%	4,2%	2,8%	4,0%	20,5%	32,4%	3,7%
6 - Rural à habitat dispersé	3,5%	6,0%	4,4%	3,5%	21,0%	43,7%	4,4%
7 - Rural à habitat très dispersé	8,6%	11,5%	9,2%	5,1%	25,5%	61,9%	6,0%
AIN	2,1%	3,9%	2,7%	5,1%	21,8%	30,3%	3,6%



Les outils pour résorber la vacance dans les territoires

A) Recenser et contacter les propriétaires via la plateforme ZLV

**ZÉRO
LOGEMENT
VACANT**

- Qu'est ce que Zéro Logement Vacant ?

Zéro Logement Vacant a été conçu pour accompagner les collectivités territoriales dans l'identification, le suivi et la remobilisation des logements vacants. La plateforme s'appuie notamment sur la **base de données LOVAC**. Elle permet aux collectivités de disposer d'une connaissance fine du parc vacant sur leur territoire et d'identifier les propriétaires des logements concernés. Elle propose également de **concevoir et de déployer des campagnes de sensibilisation à destination des propriétaires** de logements vacants à partir de périmètres géographiques et/ou de critères de sélection en s'appuyant sur des modèles de courriers personnalisables.

La prise de contact avec les propriétaires peut servir différents objectifs :

- Identifier les causes réelles de la vacance en interrogeant directement les propriétaires et actualiser les données de la collectivité si le logement s'avère ne pas être vacant
- Informer les propriétaires sur les aides disponibles ou les convier à une réunion publique d'information
- Informer les propriétaires sur la mise en place d'un dispositif (OPAH, PIG, Permis de louer,...)

- Exemple d'utilisation de Zéro Logement Vacant par d'autres ADIL

adil

L'ADIL des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute-Provence utilise la plateforme pour contacter les propriétaires de biens vacants et les accompagner dans la remise sur le marché de leurs biens.

La première étape de la démarche consistait en un arpentage de terrain permettant de qualifier la vacance des logements identifiés. L'attention était portée à la fois sur l'état de vacance (jardin en friche, absence de nom sur la boîte aux lettres,...) mais également l'état du bâti pour pouvoir conseiller les propriétaires par la suite.

La seconde étape reposait sur une campagne de contact des propriétaires, réalisée à la fois par téléphone et par courrier. Elle a permis d'identifier trois grands points de blocage :

- ① La vétusté du bâti & le besoin de réhabilitation (45%)
- ② La peur / le désintérêt pour la mise en location (30%)
- ③ Les blocages successoraux (10%)
- Autres (refus, désintérêt, vente) (15%)

Exemple sur une des communautés de communes étudiées : L'arpentage de terrain a permis d'identifier 385 logements réellement vacants. Lors de la campagne de contact, 167 entretiens téléphoniques ont été effectués avec des propriétaires ainsi que 13 par retours de courriers. Au total, cela a permis la remobilisation de 78 logements en 2024 :

19 consultations sur les conditions de mise en vente du bien

14 sur les conditions de mise en location du bien

9 réorientation vers la rénovation énergétique du bien

20 remis en location en autonomie malgré un contact avec l'ADIL

Cette démarche met en évidence les problématiques structurelles liées à l'état du bâti, aux situations juridiques et aux stratégies des propriétaires. Elle montre que la mobilisation du parc privé nécessite un accompagnement de proximité, personnalisé et juridiquement sécurisé.

L'ADIL de Haute-Savoie a également mis en place une démarche de contact par courrier sur deux territoires auprès de plus de 1000 propriétaires pour chacun d'eux. Le taux de retour se situe autour de 30% dans les deux cas. Cette campagne a permis d'identifier les principales raisons de la vacance :

- Mauvaise expérience locative
- Les contraintes juridiques et urbanistiques - procédures foncières (indivision, conflits familiaux et entre héritiers)
- L'importance et le coût des travaux
- L'âge et l'état de santé du propriétaire

Elle met en évidence la fiabilité limitée des données disponibles. En effet, la moitié des logements recensés n'étaient pas vacants et, dans de nombreux cas, les informations concernant l'adresse ou le propriétaire se sont révélées erronées.

A la suite de ces observations, cette campagne de courriers a permis de récolter 39 premiers contacts : certains ont remis leurs logements sur le marché, d'autres sont en cours de suivi et pour certains la situation de leur logement a changé pour des raisons personnelles.

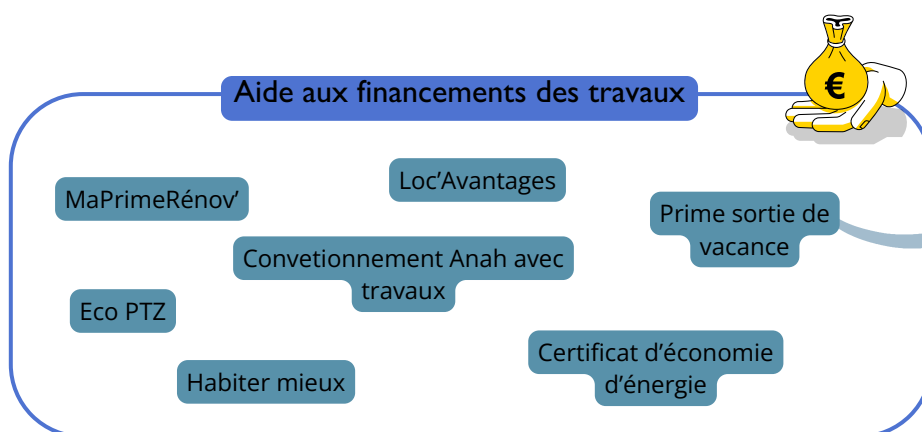
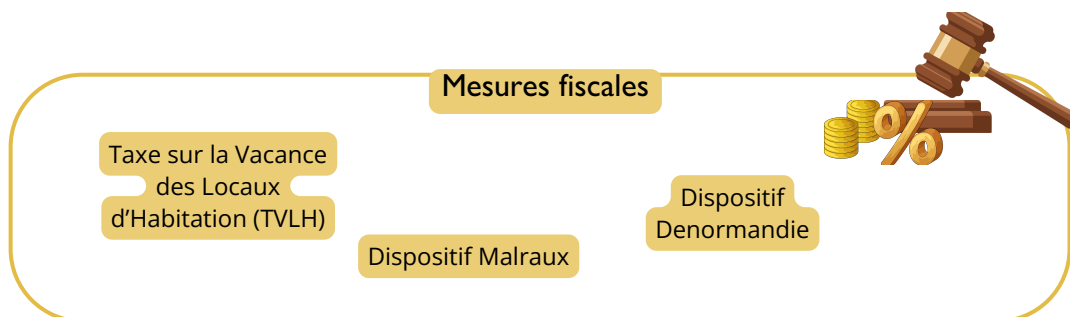


Ces démarches permettent de nuancer les constats tirés de la seule exploitation de LOVAC mais soulignent la nécessité de l'exploitation de la base dans une démarche de suivi de la vacance dans les territoires.

B) Les outils incitatifs

Comme évoqué au début de l'étude, la vacance ne relève pas toujours d'une volonté de rétention du bien, elle peut être la conséquence de blocages juridiques, de coûts de travaux de réhabilitation élevés ou de crainte de risques locatifs de la part des propriétaires. Les pouvoirs publics ont donc progressivement mis en place des outils destinés à inciter les propriétaires à remettre leur bien sur le marché.

Ces outils incitatifs prennent plusieurs formes. Ils peuvent d'abord être financiers, lorsqu'ils reposent sur des aides à la rénovation ou des avantages fiscaux. Ils peuvent également être juridiques et administratifs, lorsqu'ils visent à accompagner les propriétaires dans leurs démarches ou à sécuriser les propriétaires. Ils peuvent également reposer sur une fiscalité incitant à la réhabilitation de logements anciens ou sanctionnant la vacance de longue durée.



La prime de sortie rurale constitue notamment un outil efficace sur le département. Après l'attribution de 15 000 € en 2025 pour 3 logements, le dispositif a soutenu en 2026 la remise sur le marché de 5 logements (3 à Neuville-sur-Ain et 2 à Pont d'Ain), pour un montant de 25 000 € de subventions ANAH.

- Baisse de la vacance par effet de la taxe ou par la fiabilisation du fichier
Gérer Mes Biens Immobiliers

Rappel : Avant 2027

TLV : **T**axe sur les **l**ogements **v**acants

- Zones tendues ou touristiques
- Automatique par décret de zonage

THLV : **T**axe d'**H**abitation sur les **L**ogements **V**acants

- Hors zones tendues
- Instaurée par délibération de la commune ou EPCI

Evolution de la vacance structurelle dans les communes ayant mis en place la THLV après 2020

Commune et année de la délibération	Nombre de logements vacants de plus de 2 ans		
	2025	2026	Evolution
Bourg-en-Bresse (2023)	829	621	-25%
Nantua (2023)	230	197	-14%
Gex (2024)	227	194	-15%
Belley (2024)	260	236	-9%
Autres communes ayant délibéré	328	280	-15%
Communes ayant délibéré sur la THLV il y a moins de 5 ans	1884	1528	-19%
Communes ayant délibéré sur la THLV il y a plus de 5 ans	999	821	-18%
Communes soumises à la TLV	1 497	1 132	-24%
Communes non concernées par la taxation sur les logements vacants	7 690	7 217	-6%

Source : LOVAC 2025, 2026

Les communes ayant délibéré pour mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV) connaissent une baisse du nombre de logements vacants de longue durée plus importante que celles qui ne sont pas concernées par la taxation. Cette baisse apparaît presque équivalente entre les communes ayant instauré la taxe il y a plus de 5 ans (-18%) et moins de 5 ans (-19%).

Les communes soumises à la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) connaissent une baisse d'autant plus importante (-24%).

Cette baisse peut s'expliquer par une correction apportée par les propriétaires sur l'occupation du bien, mais on peut aussi supposer que la taxe a eu un effet incitatif sur certains propriétaires qui auraient remis leur logement sur le marché.

La Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH) : une nouvelle taxe se substituant à la TLV et la THLV à partir du 1er janvier 2027



La loi de finance 2026 a créé la TVLH qui sera applicable à partir du 1er janvier 2027.

La TVLH vise à simplifier la fiscalité applicable aux logements vacants et outiller encore davantage les collectivités dans l'objectif de remise sur le marché des logements vacants. Elle distingue comme auparavant les zones tendues (où s'appliquait la TLV) et les zones non tendues (où pouvait s'appliquer la THLV)

Fonctionnement de la nouvelle taxe

1

En zones tendues



Similitudes avec la TLV :

- ✿ elle s'applique automatiquement
- ✿ elle concerne les mêmes communes définies comme tendues par décret (dernières modifications au 22 décembre 2025)
- ✿ elle s'applique aux logements vacants depuis plus d'un an au 1er janvier de l'année d'imposition
- ✿ elle est égale à la valeur locative cadastrale multipliée par un taux de 17% la première année et 34% les suivantes



NOUVEAUTÉS

- Possibilité de majorer les taux de la taxe par délibération : jusqu'à 30% la première année et 60% les suivantes
- Les communes percevront directement le produit de la TVLH (alors qu'il était perçu par l'Etat dans le cadre de la TLV). Le produit transféré correspond au produit brut retransché de 5.4% de frais d'assiette et de recouvrement perçus par l'Etat
- ⚠ Les collectivités deviennent responsables des conséquences financières des dégrèvements en cas de logements non taxables ou remplissant un motif d'exonération

2

En zones non tendues



Similitudes avec la THLV :

- ✿ elle est instaurable par délibération dans les communes non concernées par le décret définissant les zones tendues
- ✿ elle s'applique aux logements vacants depuis plus de deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition



NOUVEAUTÉS

- Il faudra une nouvelle délibération **avant le 1er octobre 2026** pour taxer les logements vacants en 2027, les anciennes délibérations instaurant la THLV deviennent caduques.
- Fin de la liaison des taux avec la THRS. Les communes peuvent fixer librement le taux dans la limite de 50% de la valeur locative cadastrale
- Suppression des frais de dégrèvement (anciennement 3.6% du produit brut de la THLV)
- Hausse des frais d'assiettes et de recouvrement : 5.4% dans le cadre de la TVLH contre 4.4% anciennement dans le cadre de la THLV



Zoom sur les pratiques inspirantes

La plateforme Louer solidaire 69



La plateforme Louer Solidaire 69 a été mise en place par la Métropole de Lyon en 2019 aux côtés du collectif Logement Rhône. Trois associations composent la plateforme : **Habitat et Humanisme Rhône**, qui propose des solutions de logement et d'accompagnement pour les personnes en difficulté ; **Entre2Toits**, qui facilite l'accès au logement pour les familles en situation précaire grâce à l'intermédiation locative ; et **SOLIHA Solidaires pour l'Habitat**, qui œuvre pour l'amélioration de l'habitat et le maintien des personnes modestes dans leur logement.

Le dispositif s'adresse aux propriétaires, futur acquéreurs et investisseurs qui acceptent de s'engager à louer à un prix abordable (15 à 45% en dessous des prix du marché). La plateforme permet un accompagnement personnalisé pour répondre aux diverses problématiques : techniques, administratives financières,... Le dispositif d'intermédiation locative sécurise les propriétaires qui craindraient de se lancer et le bail à réhabilitation apporte une solution en cas de nécessité de travaux lourds.

Coopérative Logement d'Abord EclOOre



EclOOre est une foncière solidaire créée en 2025 sous l'impulsion de la Métropole de Lyon. Son objectif est d'**acquérir 350 logements en 7 ans** en vue de les **rénover** et d'y **loger des personnes en grande précarité**. Cette démarche croise donc à la fois les enjeux de lutte contre la vacance et les enjeux de sans-abrisme.

Pour amorcer le projet, la Métropole compte ainsi **vendre entre 20 et 50 logements issus de son parc**. L'objectif sera ensuite de **convaincre des propriétaires privés** de vendre à la coopérative des logements aujourd'hui inoccupés et qui pourrait nécessiter d'importants travaux de rénovation énergétique.



Un exemple dans l'Ain



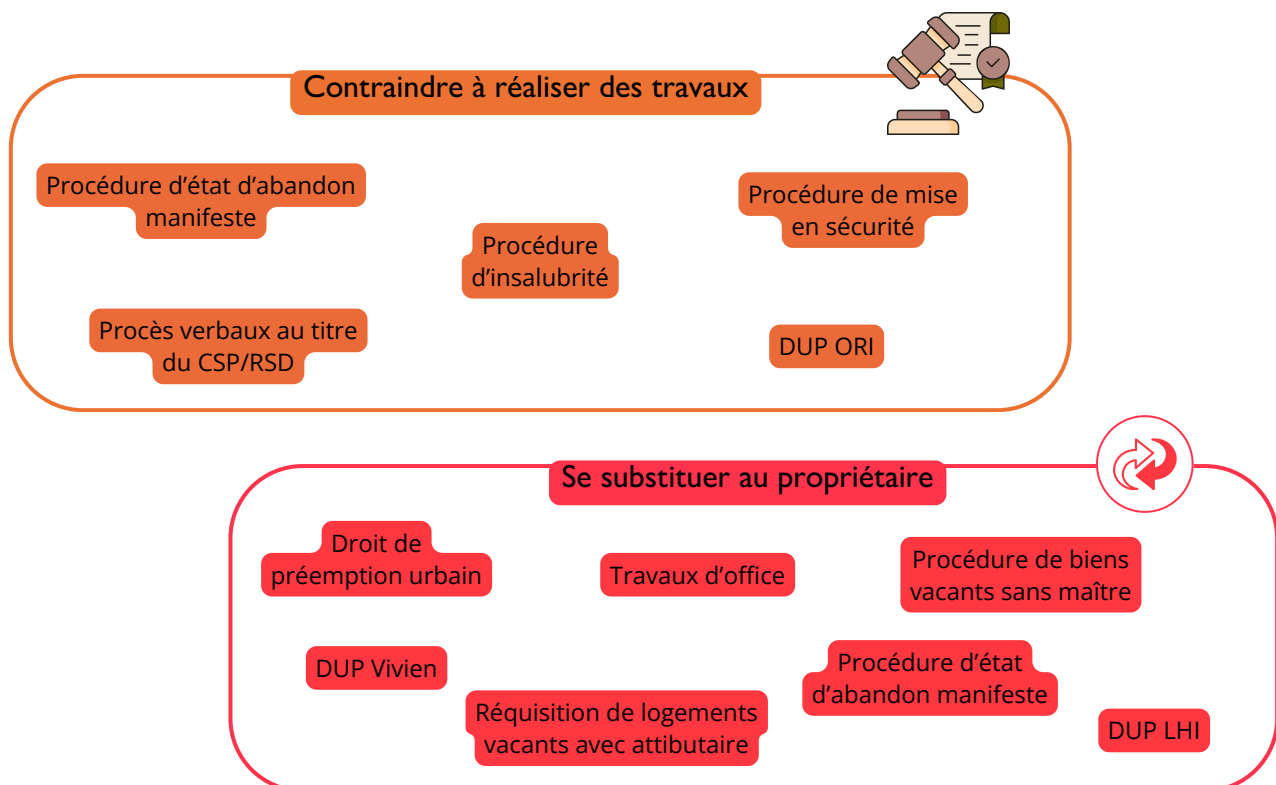
L'AIVS Itinéo portée par Alfa3a mobilise des logements privés à loyers maîtrisés pour loger des personnes en difficulté, tout en offrant des avantages aux propriétaires solidaires.

A Ambérieu-en-Bugey, Itinéo a notamment porté le projet de réhabilitation de l'ancien hôtel Amédée Bonnet s'inscrivant dans une démarche de redynamisation du centre-ville et de lutte contre la vacance. Cette opération a permis la création de 16 logements conventionnés allant de l'intermédiaire au très social. Ce projet a été rendu possible grâce à un partenariat entre plusieurs acteurs : Anah, Action Logement via le programme Action Cœur de Ville, ainsi que la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain.

C) Les outils coercitifs

Lorsque les mécanismes incitatifs se révèlent insuffisants, la lutte contre la vacance peut également reposer sur des outils coercitifs. En effet, certains biens demeurent durablement inoccupés en raison de rétention patrimoniale, de désintérêt du propriétaire ou d'une dégradation importante du logement. Lorsqu'un bien reste vacant durablement, le coût des travaux de rénovation augmente au fur et à mesure du temps puisque le bâti n'est pas entretenu. En dernier recours, la collectivité doit sécuriser le bâtiment (procédure de mise en sécurité), voire l'acquérir en vue de le réhabiliter ou de le démolir. Par conséquent, l'inaction a un coût pour la collectivité.

Les pouvoirs publics disposent alors d'outils plus contraignants destinés à la remise sur le marché du bien ou son acquisition par la collectivité en vue de mettre en place des projets.



L'ADIL animera prochainement des journées de sensibilisation dédiées à ces outils. N'hésitez pas à vous y inscrire.



Zoom sur les biens sans maître

On distingue les biens sans maître et les biens "présumés" sans maître :



Les biens sans maître sont les biens dont la succession est ouverte depuis plus de 30 ans et pour lesquels aucun successeur ne s'est manifesté. Au bout des trente ans, la commune devient propriétaire de plein droit du bien. Elle récupère donc la maîtrise foncière et peut alors établir des projets.

Ce délai s'abaisse à 10 ans dans certains secteurs : Zones France ruralités revitalisation (ZFRR), Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), Quartier Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU). Cependant, si le bien est revendiqué avant les trente ans, la commune doit restituer le bien.



Les biens "présumés" sans maître sont les biens dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans et dont le propriétaire n'est pas identifié. Après consultation de la Commission communale des impôts directs (CCID), le maire prend un arrêté constatant que le bien correspond aux critères des biens sans maître. Cet arrêté est notifié au préfet, au dernier propriétaire connu, à l'occupant s'il y en a un. Si aucun propriétaire ne s'est présenté dans un délai de 6 mois, la commune devient propriétaire du bien après publication du procès verbal du maire aux hypothèques. Cependant, le retour du propriétaire ou de l'héritier pour revendiquer le bien est toujours possible.



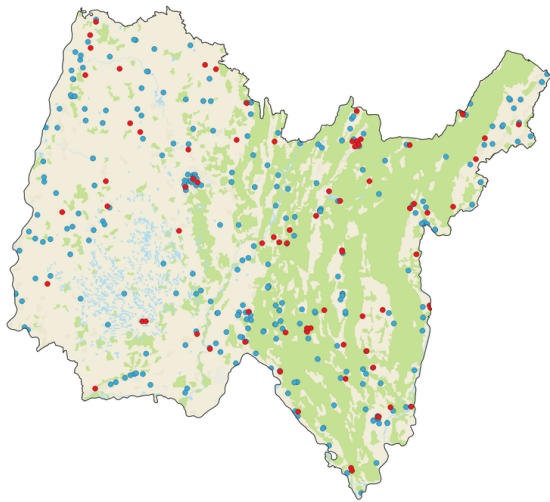
Les biens sans maître sont à différencier des successions en déshérence. Ces dernières concernent les successions pour lesquelles les héritiers n'optent pas pour la succession ou y renoncent. L'Etat devient alors curateur de la succession, il peut vendre le bien ou le gérer. La collectivité territoriale peut acheter le bien une fois que l'Etat est propriétaire. Si l'Etat ne devient pas propriétaire, le bien devient sans maître au bout de 30 ans.



La loi du 7 avril 2026 sur les successions vacantes vise à diminuer l'existence de biens sans maître en permettant aux communes de les identifier directement dans les fichiers fonciers et en élargissant les pouvoirs du curateur favorisant ainsi la liquidation des biens afin d'éviter leur abandon.

- **Travail exploratoire : Identifier les biens sans maître à partir de LOVAC**

Les fichiers LOVAC comportent des informations sur le nom ainsi que la date de naissance des propriétaires du logement. En effectuant une jointure avec les fichiers des personnes décédés depuis 1970 diffusés par l'INSEE, il est alors possible d'identifier les logements vacants dont le propriétaire est décédé. Cette méthode ne permettant pas un recensement exhaustif, il a également été considéré que les propriétaires dont la date de naissance était plus ancienne que la doyenne française (née en 1912) étaient également décédés.



La méthode présentée permet d'identifier 428 logements vacants dans le département dont le propriétaire est décédé, dont 92 logements vacants depuis plus de 15 ans (en rouge). Parmi ces 428 logements, on compte :

- 12 logements dont le propriétaire est décédé il y a plus de 30 ans
- 29 logements dont le propriétaire est décédé il y a plus de 15 ans mais moins de 30 ans
- 215 logements dont le propriétaire est décédé il y a moins de 5 ans

Si la moitié des biens sans maître identifiés appartenaient à des propriétaires décédés depuis moins de cinq ans, et dont les successions ont donc de fortes probabilités d'aboutir, l'autre moitié constitue potentiellement un gisement de logements pour les communes. Ces biens seraient susceptibles de répondre aux critères des procédures de biens sans maître ou "présumés" sans maître.

CONCLUSION

10 699 logements vacants depuis plus de deux ans

➔ **997** logements à cibler en priorité car plus "facilement remobilisables" (9%)

L'étude met en évidence de fortes **disparités territoriales**, opposant les secteurs tendus situés à proximité de Lyon et de Genève aux espaces ruraux plus détendus, où la vacance structurelle est davantage marquée. Les disparités observées semblent étroitement liées aux **caractéristiques du parc de logements** des territoires. Le phénomène touche plus particulièrement les logements anciens, les logements dépourvus de confort sanitaire (douche, baignoire ou toilettes), les logements présentant une qualité cadastrale médiocre ainsi que les petites typologies. Le **profil des propriétaires** constitue également un facteur explicatif, avec une surreprésentation des personnes âgées de plus de 75 ans, des SCI, des investisseurs professionnels ainsi que des propriétaires résidant loin de leur bien au sein du parc durablement vacant.

Le **potentiel de remobilisation rapide** des logements par l'accompagnement des propriétaires est variable d'un territoire à un autre et nécessite donc une **approche différenciée** selon les territoires. Différents outils sont à la disposition des territoires qu'ils soient **incitatifs** (fiscalité, accompagnement personnalisé, aides Anah) ou bien **coercitifs** (substitution au propriétaire, contrainte à la réalisation de travaux). Les retours d'expérience sur Zéro Logement vacant montrent que les données statistiques doivent être complétées par un **travail de terrain** (arpentage, prise de contact avec les propriétaires) afin de **mieux appréhender la vacance** et ainsi pouvoir **accompagner au mieux les propriétaires** dans la remise sur le marché de leurs biens.

Liste des acronymes

RAPC : CC Rives de l'Ain Pays du Cerdon

CCBS : CC Bugey Sud

CCDSV : CC Dombes Saône Vallée

HBA : Haut Bugey Agglomération

CCVSC : CC Val de Saône Centre

CCB&S : CC Bresse et Saône

GBA : Grand Bourg Agglomération

3CM : CC de la Côtière à Montluel

CAPG : CA du Pays de Gex

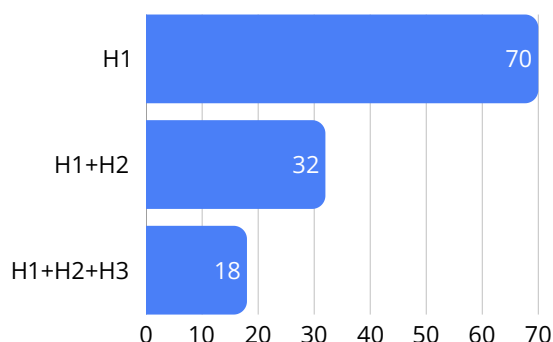
CCMP : CC de Miribel et du Plateau

CCPA : CC de la Plaine de l'Ain

TVI : Terre Valserhône l'Interco

Annexe : Détail remobilisation potentiellement "facilitée" par EPCI

CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon

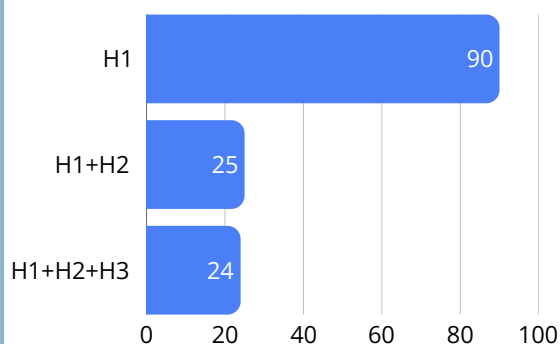


Hypothèse 1 : Pas de nécessité de travaux lourds

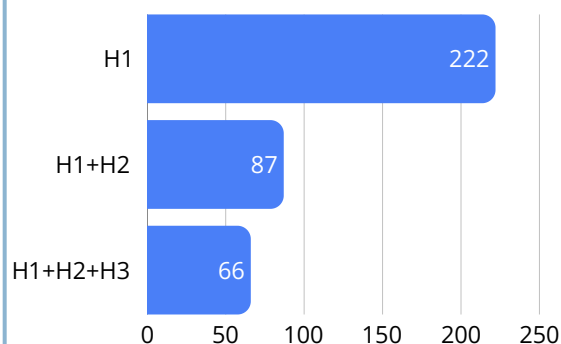
Hypothèse 1
+ Hypothèse 2 : Facilité de mobilisation des propriétaires

Hypothèse 1
+ Hypothèse 2
+ Hypothèse 3 : Logements construits après 1970

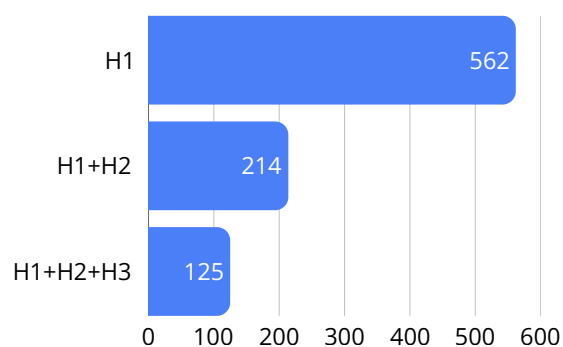
CC Dombes Saône Vallée



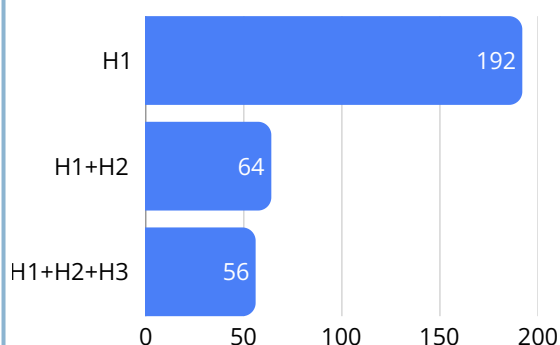
CC Bugey-Sud



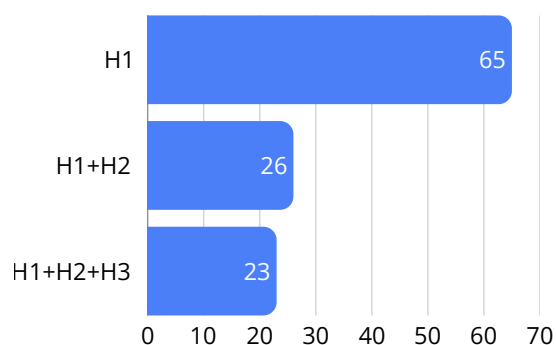
Haut-Bugey Agglomération



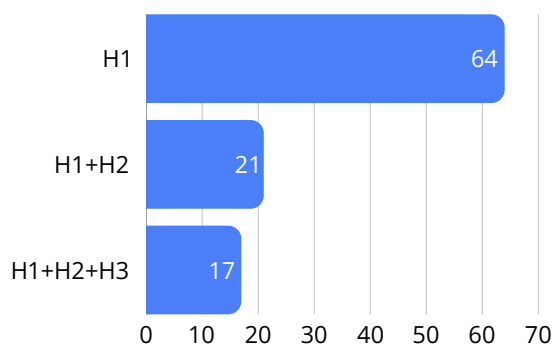
CC de la Dombes



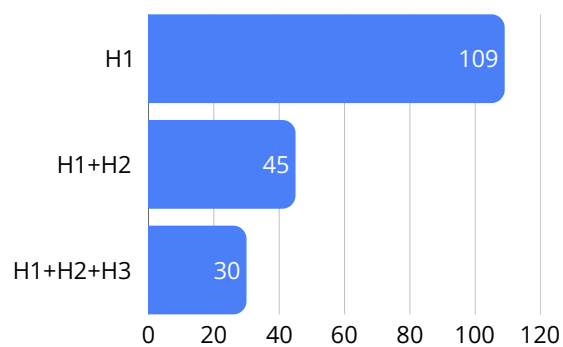
CC Val de Saône Centre



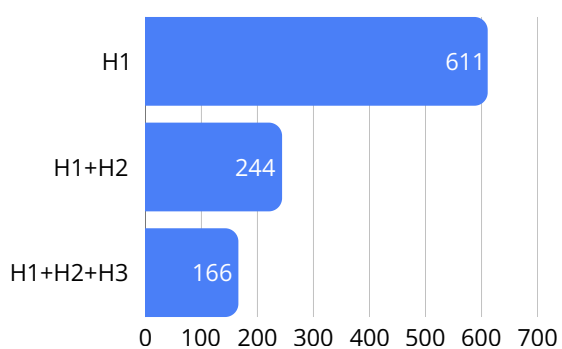
CC de la Veyle



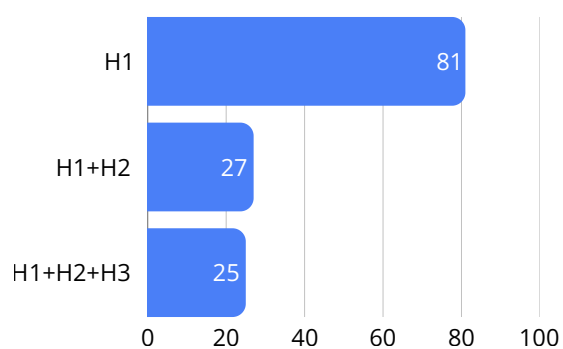
CC de Bresse et Saône



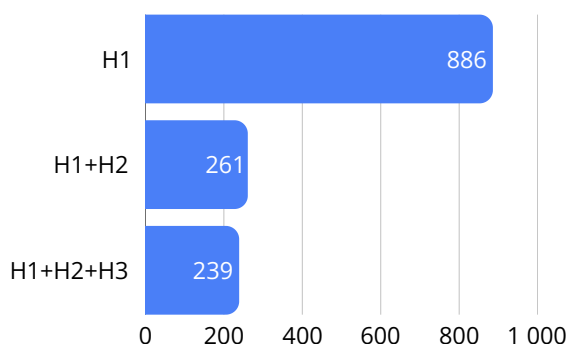
Grand Bourg Agglomération



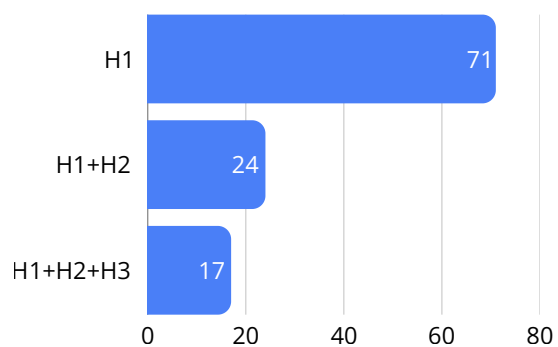
CC de la Côtière à Montluel



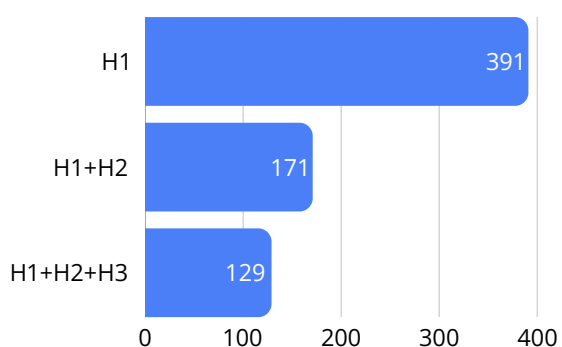
CA du Pays de Gex



CC de Miribel et du Plateau



CC de la Plaine de l'Ain



Terre Valserhône l'interco

