



4^{ème} rencontre du réseau départemental des acteurs de l'habitat du Puy-de-Dôme

11 janvier 2022

La lutte contre le logement vacant:
Présentation du réseau national
Expérience de l'Eurométropole de Strasbourg

**Réseau
national
des collectivités
mobilisées
contre
le logement
vacant**

I. Le Réseau National des collectivités mobilisées contre le Logement Vacant

La lutte contre le logement vacant : une cause devenue nationale

L'Eurométropole de Strasbourg est mobilisée depuis 2015 dans la lutte contre le logement vacant.

Aux côtés d'autres collectivités de toute la France, de tailles et contextes différents, elle a créé le Réseau National des Collectivités mobilisées contre le Logement Vacant (RNCLV).

L'Eurométropole de Strasbourg en assure la présidence et la coordination.

**Réseau
national
des collectivités
mobilisées
contre
le logement
vacant**

Le Plan National contre le logement vacant

Le Plan National contre le Logement Vacant a été lancé en 2020 par le Ministère de la Transition Écologique.

Il est piloté par la DHUP en lien étroit avec le RNCLV et l'Anah.

En 2021, 230 collectivités ont répondu à un Appel à Manifestation d'Intérêt,
dont pour le Puy-de-Dôme:

- Billom Communauté : Petite Ville de Demain
- CAP Issoire: ACV/PVD, accès à la solution numérique Zéro Logement Vacant début 2022
- Communauté de Communes Thiers Doré: ACV/PVD, crédit d'ingénierie de l'Anah

Les objectifs du Plan et du Réseau National RNCLV

Développer les échanges entre collectivités pour dynamiser les politiques de lutte contre la vacance de longue durée :

- Partage de **bonnes pratiques**

 - Échanges sur les **expériences locales**

 - Partage **d'informations** : actualités nationales

Les perspectives du Réseau National RNCLV

Le Réseau se constituera prochainement en association, afin de porter la thématique au long terme.

Les outils à disposition des collectivités

... pour inspirer l'élaboration de son programme d'actions :

Guide « Vacance des logements - Stratégies et méthodes pour en sortir » (2018)

... pour être informé des actualités et échanger avec d'autres collectivités :

Plateforme d'échanges : Actualités, Échanges, Banque documentaire

Club des collectivités contre le logement vacant

Replay du dernier Club (novembre 2021) : <https://www.dailymotion.com/video/x85xz0y>

Les outils à disposition des collectivités

... pour affiner sa connaissance de la vacance de longue durée sur son territoire :

Mise à disposition par le CEREMA de la base de **données LOVAC** : identification des logements vacants depuis plus de 2 ans et de leur propriétaire

... pour entrer en contact efficacement avec les propriétaires de logements vacants :

Guide de prise de contact avec les propriétaires de logements vacants
(Direction Interministérielle de la Transformation Publique)



Avec ce guide vous pourrez :

- Rédiger des courriers engageants adaptés au contexte de votre collectivité, à vos priorités en matière de logement et au type de propriétaire contacté
- Savoir quand et comment utiliser un argument plutôt qu'un autre pour rendre votre courrier plus convaincant
- Comprendre et justifier les changements de structure et présentation que vous apporterez à vos courriers

Avez-vous des questions ?

II. Les actions de lutte contre le logement vacant de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg en quelques chiffres

- **33** communes
- **500 000** habitants dont **285 000** à Strasbourg
- **60 000** étudiants
- **255 000** logements
- **51 300** logements locatifs sociaux, 22 700 demandeurs
- **3 700 logements vacants**, dont **2 300** à Strasbourg (LOVAC)
- Niveaux de **loyers** : entre 9,5 et 11,5€/m² selon la localisation
entre 8,4 et 14,8€/m² selon le nombre de pièces (OLL)



Pourquoi l'EmS lutte contre les logements vacants ?

Pour :

- Se donner des **alternatives à l'étalement urbain**, dans le but du Zéro Artificialisation Nette ;
- Répondre aux besoins en logements des habitants, en **recyclant des logements** situés dans le tissu urbain existant ;
- Améliorer la qualité globale du parc de logements, **réhabiliter les logements** et les immeubles anciens dégradés, améliorer leur **performance énergétique**.

Mais aussi pour **développer les logements à loyers modérés** dans le parc privé appartenant à des particuliers, afin de :

- **répondre aux besoins de la majorité des ménages** : 60% des ménages ont des ressources qui leur permettent d'accéder à des loyers modérés ;
- **diversifier la réponse** apportée aux 23 000 demandeurs de logement social.

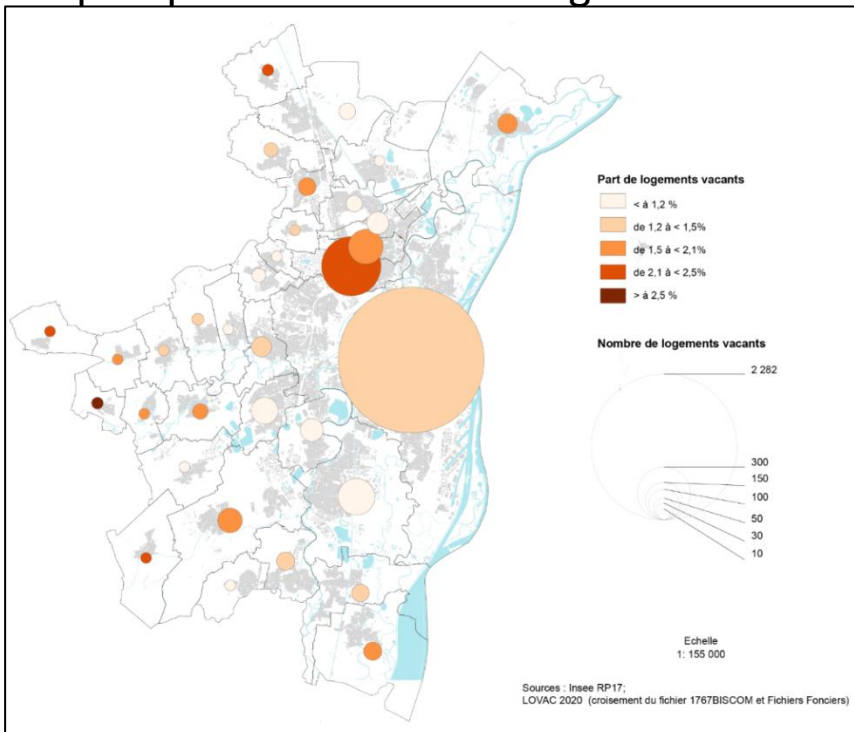
1^{ère} étape de la lutte contre la vacance :

Développer une connaissance fine des logements vacants depuis 2 ans

Où sont situés les logements vacants ?

67% sont situés à Strasbourg
(vs 59% des logements de l'EmS)

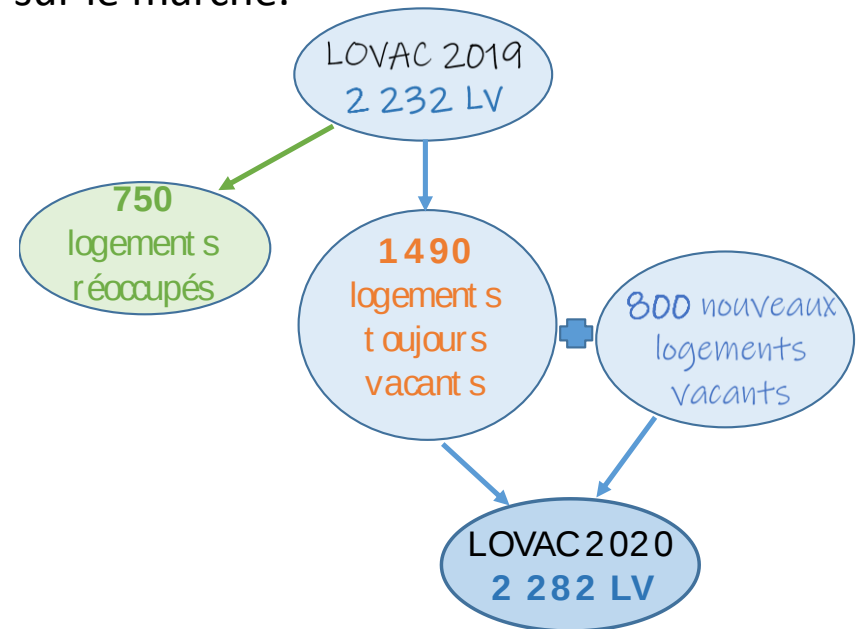
Des enjeux différenciés selon les communes
et par quartier de Strasbourg



Quelle évolution en volume ?

Le volume stable de LV masque un renouvellement par tiers chaque année.

Plus la durée de vacance est courte,
plus le logement a de chances de revenir
sur le marché.



Quelle est la durée d'inoccupation?

- 1/3 des LV sont vacants depuis 2 ans
 - 1/3 des LV sont vacants depuis 3 ou 4 ans
 - 1/3 des vacants depuis 5 ans et plus

A qui appartiennent les logements vacants?

- les propriétaires de logements vacants sont plutôt âgés - *moyenne d'âge de 67 ans*
- une majorité de petits propriétaires : *8 sur 10 sont propriétaires d'un seul logement vacant*
- une minorité de multipropriétaires : *2% possèdent 11% des logements vacants*
- en grande majorité locaux : *sur 6 logements vacants, 4 appartiennent à un habitant de l'EmS, 1 à un bas-rhinois.*

1 logement vacant sur 6 appartient à un propriétaire vivant hors du Bas-Rhin.

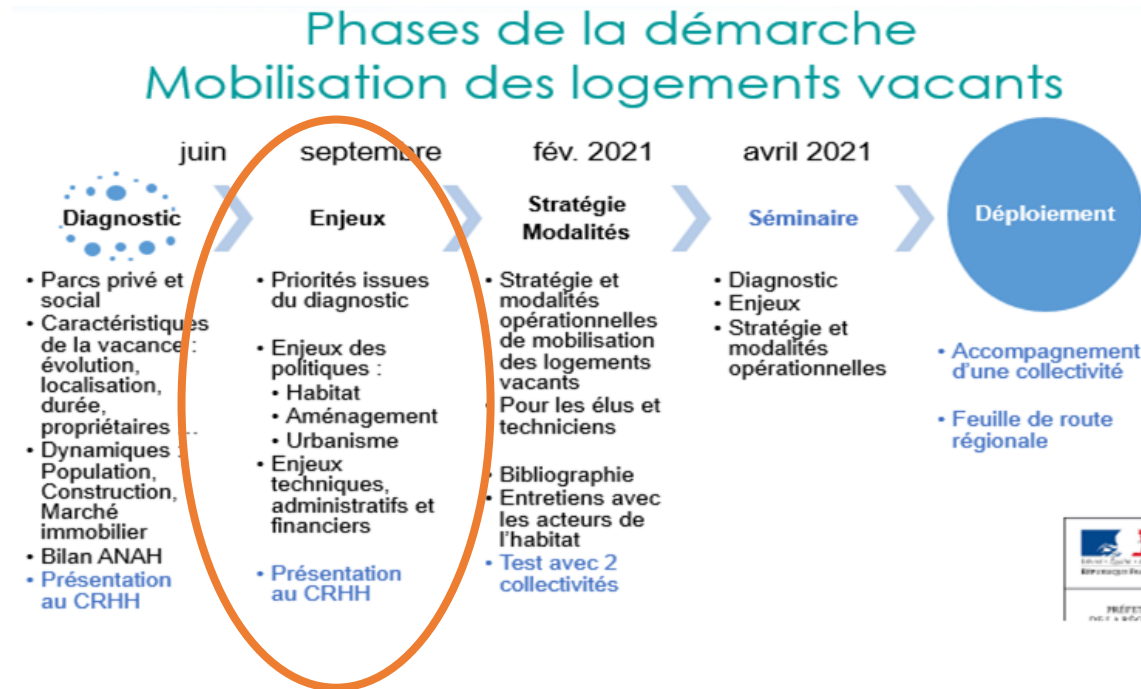
Existe-t-il des concentrations de vacance ?

Sur la Ville de Strasbourg, 31 immeubles abritent 10% des LV.

2 quartiers anciens de faubourg concentrent vacance et dégradation du bâti; l'un des deux fait l'objet d'une OPAH-RU (lancement prévu en 2022).

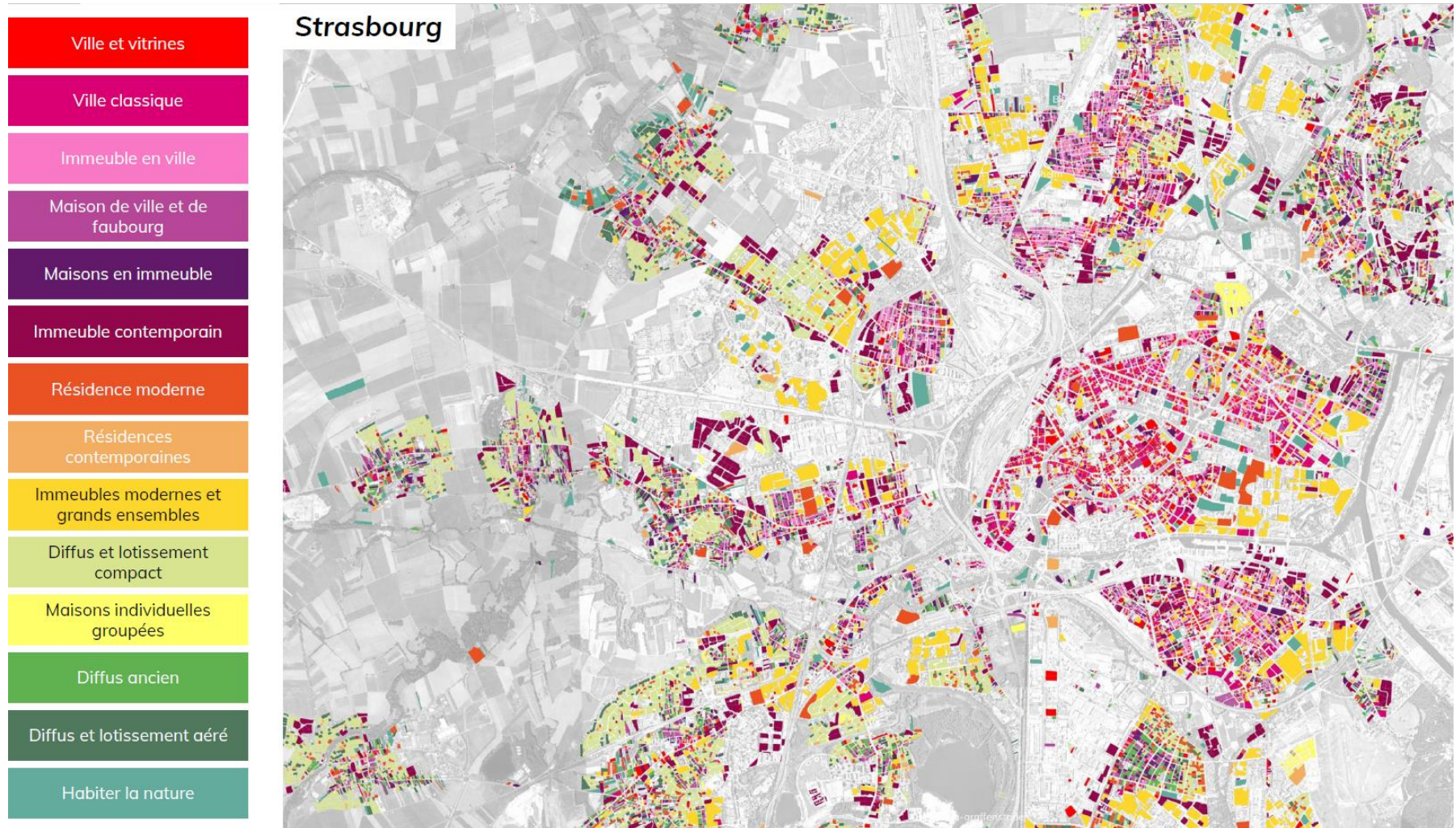
La DREAL Grand Est pilote une **étude sur la mobilisation des logements vacants**

Calendrier de l'étude :



Objectifs : **S'approprier ces connaissances** et en **nourrir notre action** contre la vacance

- Intérêts de l'étude : création d'une **typologie** des immeubles abritant des LV
- Analyse des fichiers fonciers sur 10 ans



Pourquoi un logement reste-t-il vacant ?

Un logement peut être vacant pour de nombreuses raisons :

- le logement a besoin de travaux, et son propriétaire est démuni face à l'ampleur des travaux à réaliser,
- une mauvaise expérience avec un ancien locataire freine la remise en location,
- une succession s'éternise, etc.

Souvent, c'est le cumul de difficultés qui installe la vacance.

L'identification des freins à la remise sur le marché nous a permis
de mobiliser et optimiser les outils existants d'amélioration de l'habitat
et de développer de nouveaux outils
pour répondre aux besoins d'accompagnement des propriétaires du territoire.

Le dispositif « Mieux relouer mon logement vacant »

Un **ensemble des dispositifs** d'accompagnement des propriétaires privés :

- ❖ Un **objectif** : accompagner le propriétaire à lever tous les freins à la remise sur le marché de son logement vacant
- ❖ Une priorité : **orienter les produits logement remis sur le marché**,
en conventionnement Anah social ou très social, avec ou sans travaux
= amélioration de l'habitat et performance énergétique, réponse SRU, Logement d'Abord
- ❖ Des moyens humains: une **cheffe de projet** Lutte contre le logement vacant
- ❖ Une **boîte à outils** adaptée, qui regroupe et **coordonne** l'ensemble des **leviers et partenaires** concernés.

Objectif : 100 logements vacants remis sur le marché et conventionnés chaque année

Le dispositif « Mieux relouer mon logement vacant »

Un logement dégradé ?

Besoin : conseils aux travaux

Levier : PIG Habiter Mieux

= conseil gratuit et personnalisé par l'opérateur aux propriétaires, sur les travaux, sur leur gestion patrimoniale

Des difficultés à financer
les travaux ?

Besoin : soutien financier

Levier : PIG Habiter Mieux

= financement de l'Anah, d'Action Logement, de l'EmS et des communes jusqu'à 6 000€ de primes mobilisables

Des craintes sur
la relation locative ?

Besoin : intermédiation locative

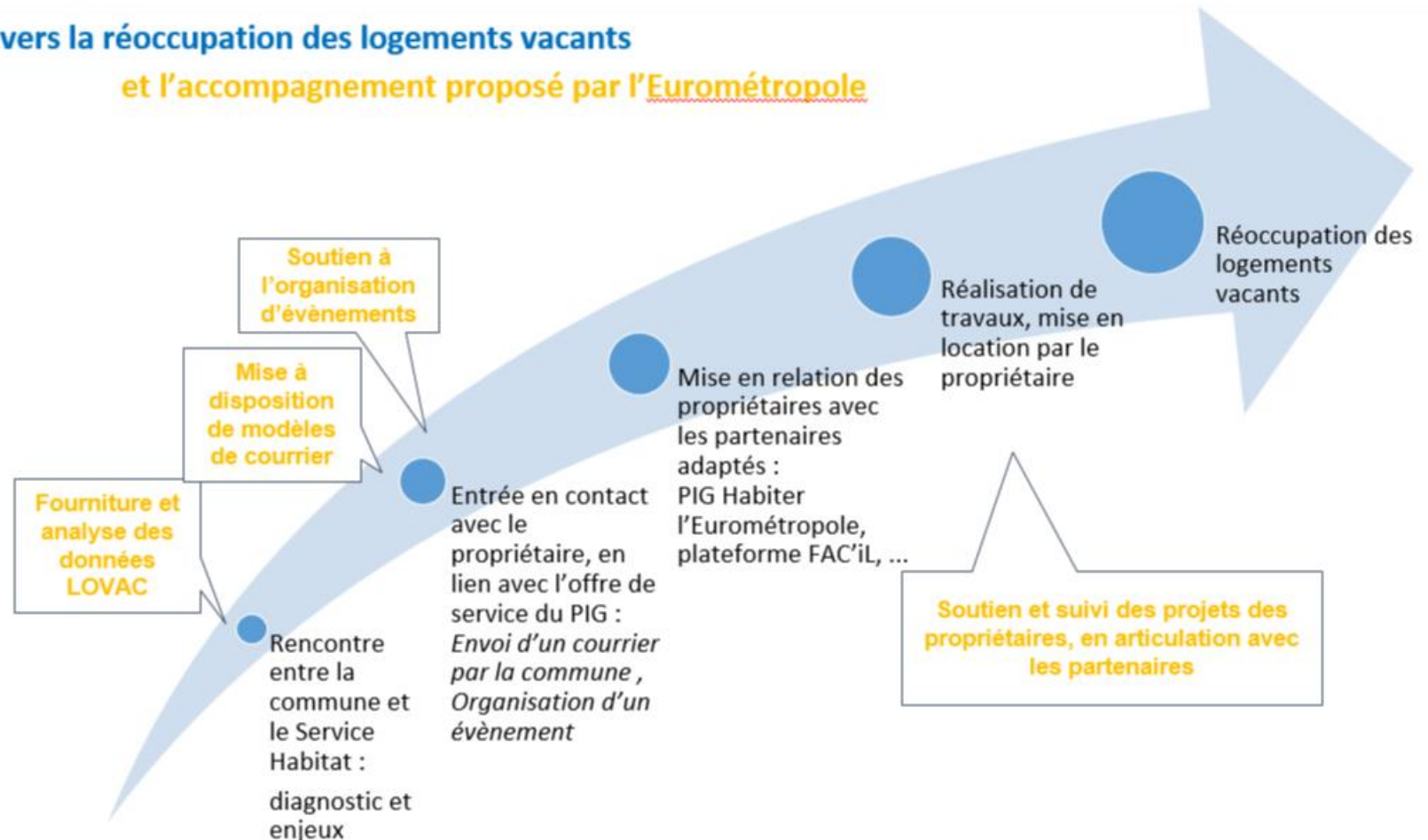
Levier : plateforme FAC'iL et conventionnement Anah

= gestion locative confiée à une association, qui sécurise locataire et bailleur, avantages fiscaux

L'accompagnement des communes par l'Eurométropole

Les étapes vers la réoccupation des logements vacants

et l'accompagnement proposé par l'Eurométropole



Les résultats de Mieux relouer mon logement vacant depuis 2017 :

- Des communes SRU partenaires ;
- Une démarche très bien accueillie ;
- Atteinte de 60% de l'objectif :

305 logements vacants depuis 4 mois à 12 ans, ont été **remis en location** et loués à des ménages modestes (en 5 ans).

345 000€ de primes versées par l'Eurométropole sur ses fonds propres.

153 propriétaires solidaires ont confié leur bien en intermédiation locative.

Résultats de FAC'il depuis début 2020 :

FAC'il est entré en contact avec près de 250 propriétaires.

50 logements ont été captés.

Limites :

- Difficultés à articuler Mieux relouer mon logement vacant avec Logement d'abord ;
- Pas de réponse apportée aux propriétaires qui ne souhaitent pas conventionner ;
- Besoin de proposer des méthodologies différentes entre Strasbourg et les autres communes ;
- Difficulté à capter les petits logements.

Avez-vous des questions ?