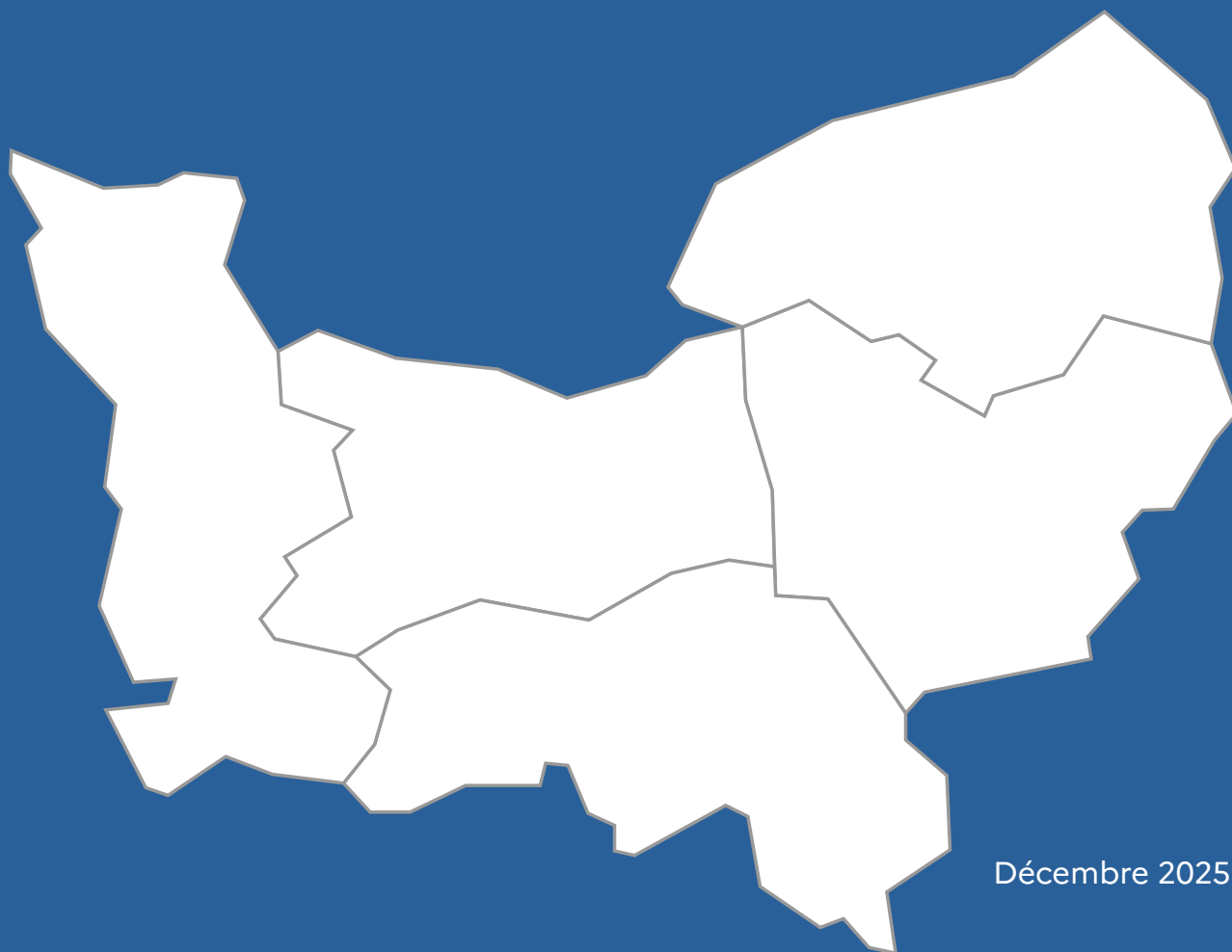




**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Guide normand pour la mobilisation des logements vacants



Décembre 2025

Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI – Préfet de la Région Normandie



La question du logement occupe une place centrale dans l'attractivité et le dynamisme de nos territoires. Pourtant, en Normandie, des milliers de logements demeurent aujourd'hui vacants, parfois depuis de longues années. Cette réalité, qui touche autant les centres-bourgs que les cœurs de villes et certains quartiers périurbains, constitue à la fois un défi et une formidable opportunité.

Mobiliser les logements vacants, c'est d'abord agir pour revitaliser nos communes : redonner vie aux rues commerçantes, stabiliser la démographie, faciliter l'installation de nouveaux habitants, mais aussi répondre aux besoins exprimés par les jeunes, les actifs et les seniors. Une récente étude de la DREAL et de l'INSEE indique qu'à l'horizon 2035, la Normandie devra produire en moyenne plus de 7 000 logements par an pour répondre aux évolutions démographiques, au vieillissement de la population et au desserrement des ménages. Cette offre devra être assurée à la fois par la construction neuve – publique comme privée – et par la remise sur le marché des logements aujourd'hui vacants. Bien sûr, tous les territoires ne seront pas exposés aux mêmes dynamiques, d'autant que les grandes opérations industrielles à venir, telles que l'EPR2 ou le projet Aval du Futur, n'étaient pas intégrées dans cette première estimation.

Mobiliser les logements vacants, c'est également un levier concret pour réduire l'artificialisation des sols et préserver les paysages qui font la richesse de notre région. Entre 2009 et 2019, 15 000 hectares ont été consommés pour l'habitat — soit l'équivalent d'un hectare toutes les six heures. Sur cette période, la consommation d'espace liée à l'habitat a progressé de 10,1 % en Normandie, contre 7,4 % en moyenne nationale, plaçant notre région au deuxième rang des territoires les plus consommateurs de foncier.

Mobiliser les logements vacants, c'est soutenir l'économie locale. Dans un contexte de crise du logement qui n'épargne pas la Normandie, et alors que la filière du bâtiment traverse des difficultés importantes, la rénovation ou la réhabilitation des logements vacants représentent un levier puissant pour soutenir l'activité des entreprises et des artisans. Ce sont des emplois locaux qui bénéficient directement de ces investissements.

Les collectivités territoriales ont un rôle déterminant à jouer dans la définition et la mise en œuvre de leur politique locale du logement. Qu'il s'agisse d'accompagner les propriétaires, d'activer les outils juridiques et fiscaux, de porter des opérations de requalification ou de s'appuyer sur les dispositifs nationaux tel que le plan national de lutte contre la vacance (cf. encadré), les leviers sont nombreux. Encore faut-il pouvoir les connaître, les articuler, les adapter à la réalité de chaque territoire.

C'est tout l'objectif de ce guide : offrir aux maires, aux intercommunalités et à l'ensemble des acteurs locaux un outil clair, opérationnel et inspirant. Vous y trouverez des repères méthodologiques, des retours d'expérience normands, des conseils pratiques ainsi que les ressources mobilisables pour accélérer la remise sur le marché de l'habitat vacant.

J'ai accueilli à mes côtés durant l'année 2025, Mme Véronique BEUVE, préfète déléguée en charge d'une mission temporaire en faveur de la mobilisation des logements vacants. Experte du fait de son parcours professionnel sur l'aménagement du territoire et le logement, elle a sillonné la région à la rencontre des élus locaux et des acteurs du logement. Je salue son investissement.

Madame Véronique BEUVE – Préfète déléguée chargée d’une mission temporaire en faveur de la mobilisation des logements vacants



La vacance des logements est un sujet au cœur de nos politiques d’aménagement, de cohésion territoriale et de sobriété foncière. Lancé en 2020, le [Plan national de lutte contre les logements vacants](#) vise précisément à redonner une utilité à ces biens durablement inoccupés, en outillant les collectivités pour mieux les repérer, mieux comprendre les situations de vacance et mieux accompagner les propriétaires. La [plateforme Zéro Logement Vacant \(ZLV\)](#), aujourd’hui déployée sur l’ensemble du territoire, constitue un premier niveau de connaissance indispensable et un support structurant pour l’aller-vers des

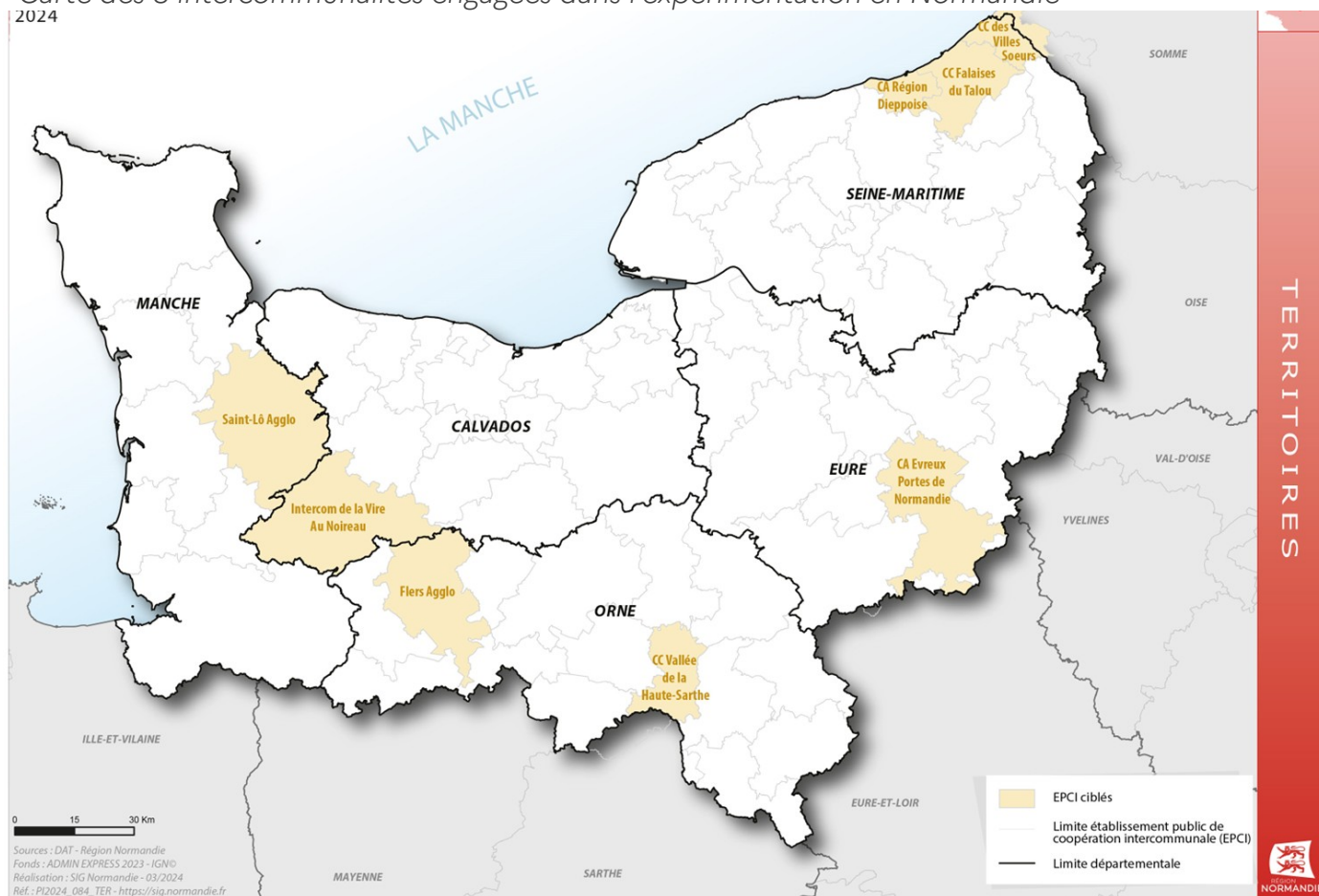
propriétaires. Au-delà des outils nationaux, le Préfet de Région a souhaité accompagner le Président du conseil régional dans une expérimentation visant à accélérer la mobilisation des logements vacants. Cette démarche opérationnelle permet de concentrer sur huit territoires des moyens et de tester de nouveaux modes d’action.

Depuis février 2025, j’ai été désignée Préfète déléguée sur ce sujet afin d’accélérer et de structurer cette dynamique. En coordination avec les préfets de département, mon action s’est articulée autour de trois axes : aller à la rencontre des élus engagés dans l’expérimentation, mais aussi de communes rurales et d’autres territoires intéressés, afin de partager les pratiques et d’installer un réseau d’acteurs engagés, mobiliser l’ensemble des partenaires du logement pour créer les conditions d’une action coordonnée et faire le lien avec le niveau national, qu’il s’agisse de l’ANAH ou de l’administration centrale afin de relayer les freins rencontrés sur le terrain, les besoins d’évolution et les leviers identifiés. Je tiens d’ailleurs à souligner que la région Normandie se distingue aujourd’hui par sa dynamique dans l’aller-vers des propriétaires, avec des résultats remarquables au niveau national.

De cette année passée dans les territoires, je retiens la détermination des élus, l’engagement des partenaires et l’intérêt croissant que suscite notre démarche. Partout, une même conviction se forge : chaque logement vacant remis sur le marché est une avancée concrète pour les habitants et pour le dynamisme local.

Ce guide vient prolonger cet élan. Dans un contexte de renouvellement potentiel des équipes municipales, il met à disposition des collectivités des outils opérationnels, des méthodes et des retours d’expérience pour poursuivre et amplifier la mobilisation des logements vacants. Je remercie Lise BAZIRE, architecte-urbaniste et Florence MONROUX, chargée de mission Cohésion des territoires et logement au SGAR pour l’élaboration de ce document.

Carte des 8 intercommunalités engagées dans l'expérimentation en Normandie
2024



© Région Normandie

Sommaire

1. La vacance de logements : repères et enjeux	9
1.1 Les différentes formes de vacance	
1.2 Contexte normand	
1.3 Les grands enjeux pour le territoire	
2. Méthodologie d'intervention en 6 étapes	31
2.1 Définir un ou des périmètre(s) d'action	
2.2 Réaliser un état des lieux	
2.3 Élaborer la stratégie locale	
2.4 Aller vers les propriétaires	
2.5 Proposer des actions incitatives	
2.6 Choisir les actions adaptées	
3. Quelques retours d'expériences normandes	111
3.1 Ingénierie et gouvernance à Mortagne-au-Perche	
3.2 Acquisition Amélioration de l'Immeuble Renaissance à Alençon	
3.3 Bretoncelles (à venir)	
3.4 La Ferté-Macé dans le cadre de l'OPAH-RU (à venir)	
4. Liste des fiches	121
5. Glossaire	122



1. La vacance de logements : repères et enjeux

1.1 Les différentes formes de vacance

1.2 Contexte normand

1.3 Les grands enjeux pour le territoire

1. Les différentes formes de vacance

Qu'est-ce que la vacance de logements ?

La vacance de logements correspond à **l'absence d'occupation d'un logement destiné à l'habitation**. Selon l'INSEE, un logement est vacant lorsqu'il est inoccupé et se trouve dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente ou à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un propriétaire pour un usage futur ;
- gardé vacant sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, inadapté, etc.).

Il convient toutefois de souligner que la définition de l'INSEE n'est pas la seule utilisée. Selon les contextes statistique, juridique ou fiscal, d'autres définitions peuvent s'appliquer, par exemple pour la taxe sur les logements vacants ou pour orienter des politiques publiques locales.

L'usage de donnée Insee, fiscales ou locales entraîne des différences, tout d'abord dans la quantification mais surtout dans la qualification de cette vacance, avec, selon la source utilisée, des avantages et des limites qu'il faut connaître pour les exploiter au mieux.

Chiffres clés de la vacance en Normandie et en France

Pour appréhender la vacance, il est essentiel de croiser le volume de logements vacants et le taux de vacance, ces deux indicateurs apportant des lectures complémentaires sur l'ampleur et l'intensité du phénomène.

En Normandie

Taux de vacance :

6,78 %

106 731

logements vacants

(sur 1 573 594 logements sur parc privé)

En France

Taux de vacance :

7,16 %

2 303 129

logements vacants

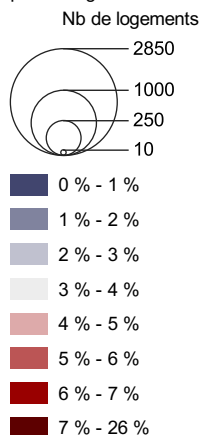
(sur 32 185 956 logements sur parc privé)

Source : LOVAC 2025

Les logements vacants en Normandie

Analyse communale de la vacance structurelle en quantité et en taux

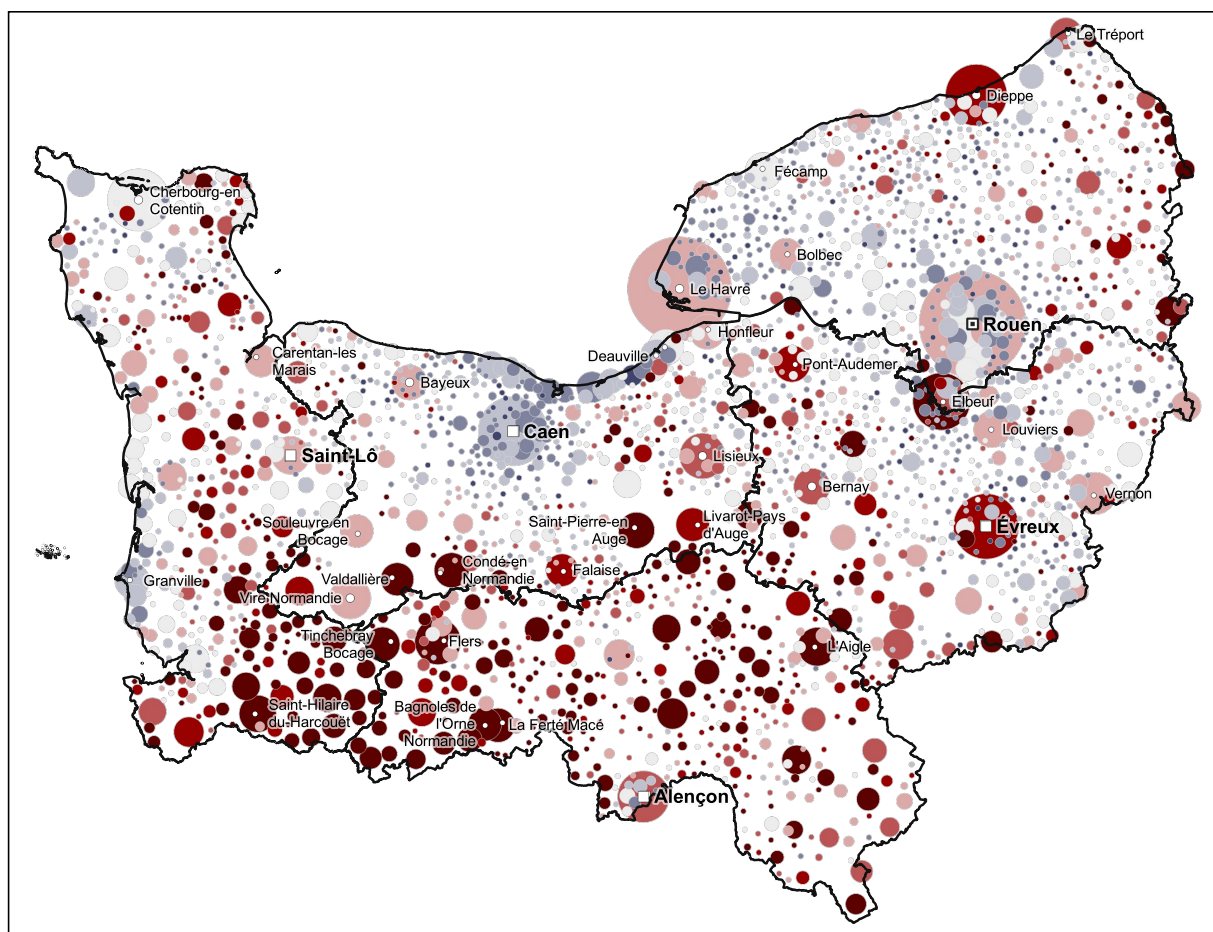
Nombre de logements en vacance structurelle selon la part de logements vacants



0 10 20 km

Sources :
- Lovac 2025
- IGN - AdminExpress 2024

Production :
DREAL Normandie
le 03/12/2025
réf : 20251120_LogVacSup2ans



Les logements vacants en Normandie en volume et en taux par commune, décembre 2025
© DREAL Normandie

Typologie et durée : distinguer pour mieux mobiliser

La vacance de logements, dans le parc privé en particulier, peut être classée selon sa **durée d'inoccupation et ses causes**, ce qui permet de distinguer les situations selon leur impact sur le marché du logement et leur potentiel.

Court terme : vacance conjoncturelle ou frictionnelle

La vacance frictionnelle correspond à des périodes **temporaires d'inoccupation**, liées au fonctionnement normal du marché immobilier. Elle reflète la rotation habituelle des logements et est le signe d'un marché immobilier dynamique. Elle concerne principalement les logements vacants **moins de 2 ans**, par exemple : un appartement en attente de relocation, un logement en vente, ou un logement temporairement indisponible pour travaux. La vacance frictionnelle est **naturelle et souhaitable**, car elle permet aux ménages de changer de logement.

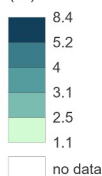
Long terme : vacance structurelle

La vacance structurelle concerne les logements inoccupés **depuis plus de 2 ans** et présentant des **blocages durables** qui empêchent leur remise en service rapide. Les causes fréquentes incluent : vétusté, succession complexe, spéculation foncière ou projet urbain en attente. Elle traduit un **dysfonctionnement durable du marché immobilier** et peut avoir des impacts économiques et sociaux significatifs pour la collectivité : dévalorisation des quartiers, perte de revenus fiscaux, diminution de la densité résidentielle et tension accrue sur le marché des logements disponibles.



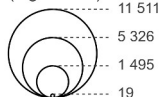
Pourcentage de logements vacants depuis plus de 2 ans
Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans

Pourcentage de
logements vacants
depuis plus de 2 ans
(%)



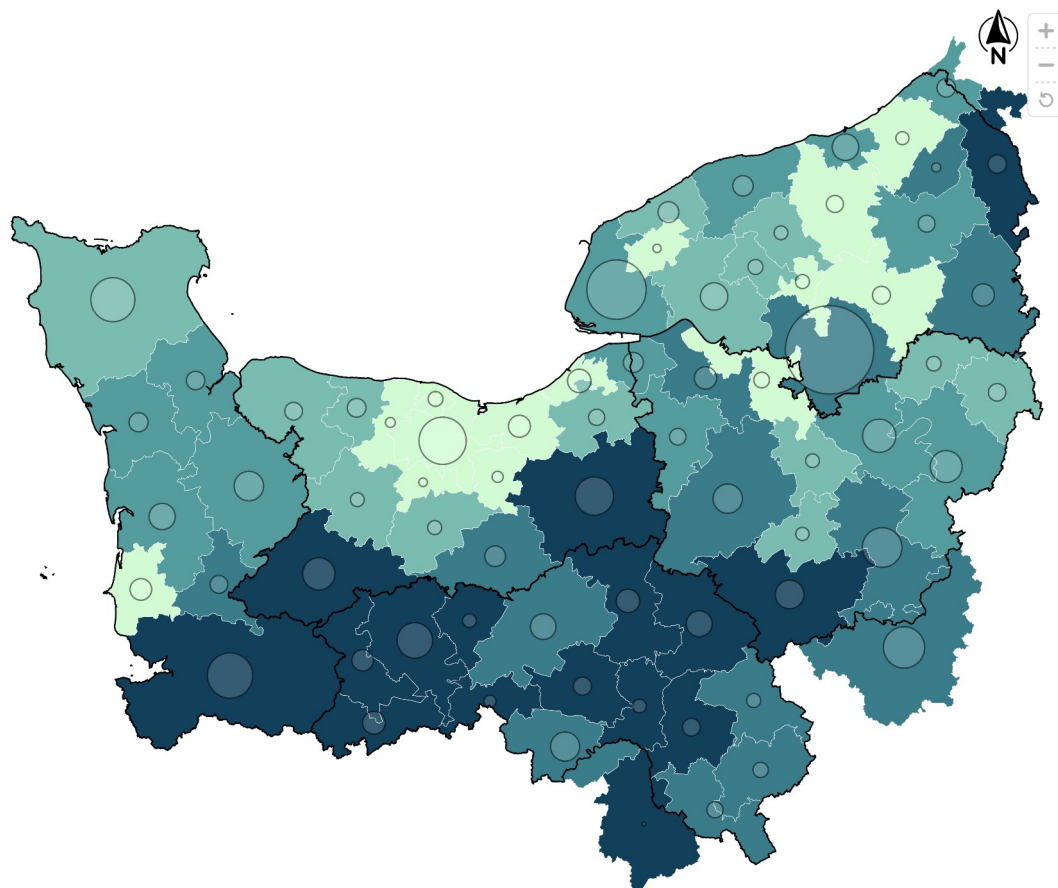
source : fichiers fonciers 2024

Nombre de logements
vacants depuis plus
de 2 ans
(logements)



source : fichiers fonciers 2024

kilometers
0 10 20 40

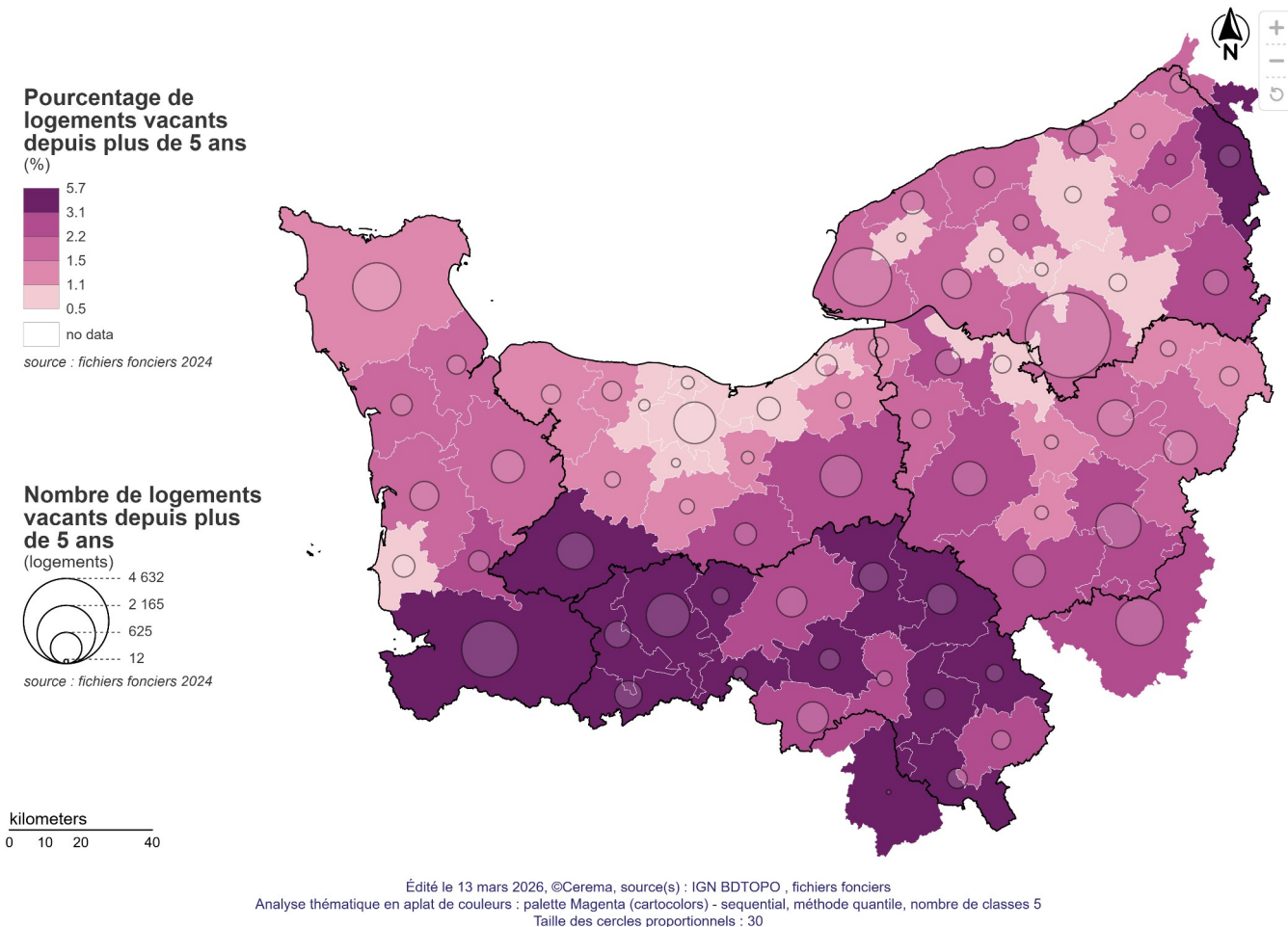


Édité le 13 mars 2026, ©Cerema, source(s) : IGN BDTOPO , fichiers fonciers
Analyse thématique en aplat de couleurs : palette DarkMint (cartocolors) - sequential, méthode quantile, nombre de classes 5
Taille des cercles proportionnels : 30

La vacance mobilisable désigne les logements inoccupés **entre 2 et 5 ans**. Ces logements représentent un **potentiel important** car ils sont encore mobilisables relativement facilement avec des mesures adaptées : rénovation, accompagnement des propriétaires, incitations financières ou fiscales.

Exemple : un logement laissé vide depuis 3 ans après le départ d'un locataire pourrait être remis sur le marché avec un soutien ciblé de la collectivité. Cette catégorie est stratégique pour **réactiver le parc existant avant d'envisager de nouvelles constructions**.

La vacance de plus de 5 ans, souvent qualifiée de « vacance dure », s'inscrit dans la vacance structurelle. Elle concerne des logements durablement inoccupés en raison de freins importants (état du bâti, situations successorales, projets en attente), mais pas nécessairement irréversibles. Bien que leur mobilisation soit plus complexe, ces logements constituent un gisement à traiter dans une stratégie de long terme, combinant ingénierie, accompagnement des propriétaires et interventions publiques ciblées.



L'inoccupation au sens large : la vacance, mais pas seulement...

Certains logements sont temporairement inoccupés pour des usages spécifiques et n'affectent pas de la même manière l'offre de logement au titre de résidence principale.

Résidences secondaires : utilisées pour loisirs ou vacances, elles peuvent représenter une part importante du parc, notamment en Normandie, et réduire l'accès au logement permanent.

Logements occasionnels et bi-résidence : utilisés ponctuellement pour le travail ou partagés entre deux domiciles, ils sont souvent regroupés avec les résidences secondaires dans les analyses.

Meublés de tourisme : logements proposés en location courte durée, inoccupés entre deux séjours, dont la concentration peut peser sur le marché résidentiel local.

En Normandie, en 2022 : 82 % de résidences principales, 10 % de résidences secondaires et logements occasionnels, 7 % de logements vacants (source INSEE)

2. Contexte normand

Une vacance en hausse : un phénomène national qui touche aussi la Normandie

Tendances nationales

La vacance résidentielle en France est en **légère augmentation** depuis la dernière décennie. Selon l'INSEE, le taux moyen de logements vacants est passé de **7,2 % en 2010 à 8,2 % en 2023**, avec des disparités importantes selon les régions et les types de territoires :

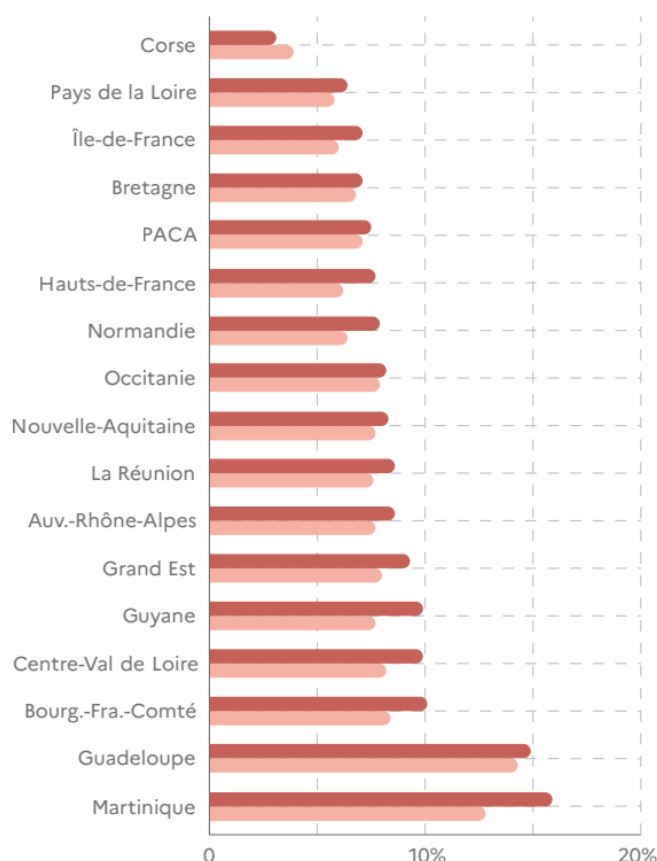
- Les **territoires ruraux et petites centralités** présentent généralement des taux de vacance plus élevés, souvent supérieurs à 8 %, en raison du vieillissement de la population, de la décroissance démographique et de la vétusté du parc.
- Les **grandes agglomérations et leurs ceintures** affichent des taux plus faibles, reflétant une forte demande résidentielle et une meilleure rotation des logements.
- Certaines régions comme la **Bourgogne-Franche-Comté** présentent des taux supérieurs à 10 %, tandis que d'autres, comme la Corse, ont connu un recul du phénomène grâce à leur attractivité et à une pression démographique plus forte.
- Les **territoires d'outre-mer** enregistrent les taux les plus élevés, allant de 8,6 % à 15,9 %, en raison de facteurs démographiques, fonciers et juridiques spécifiques.

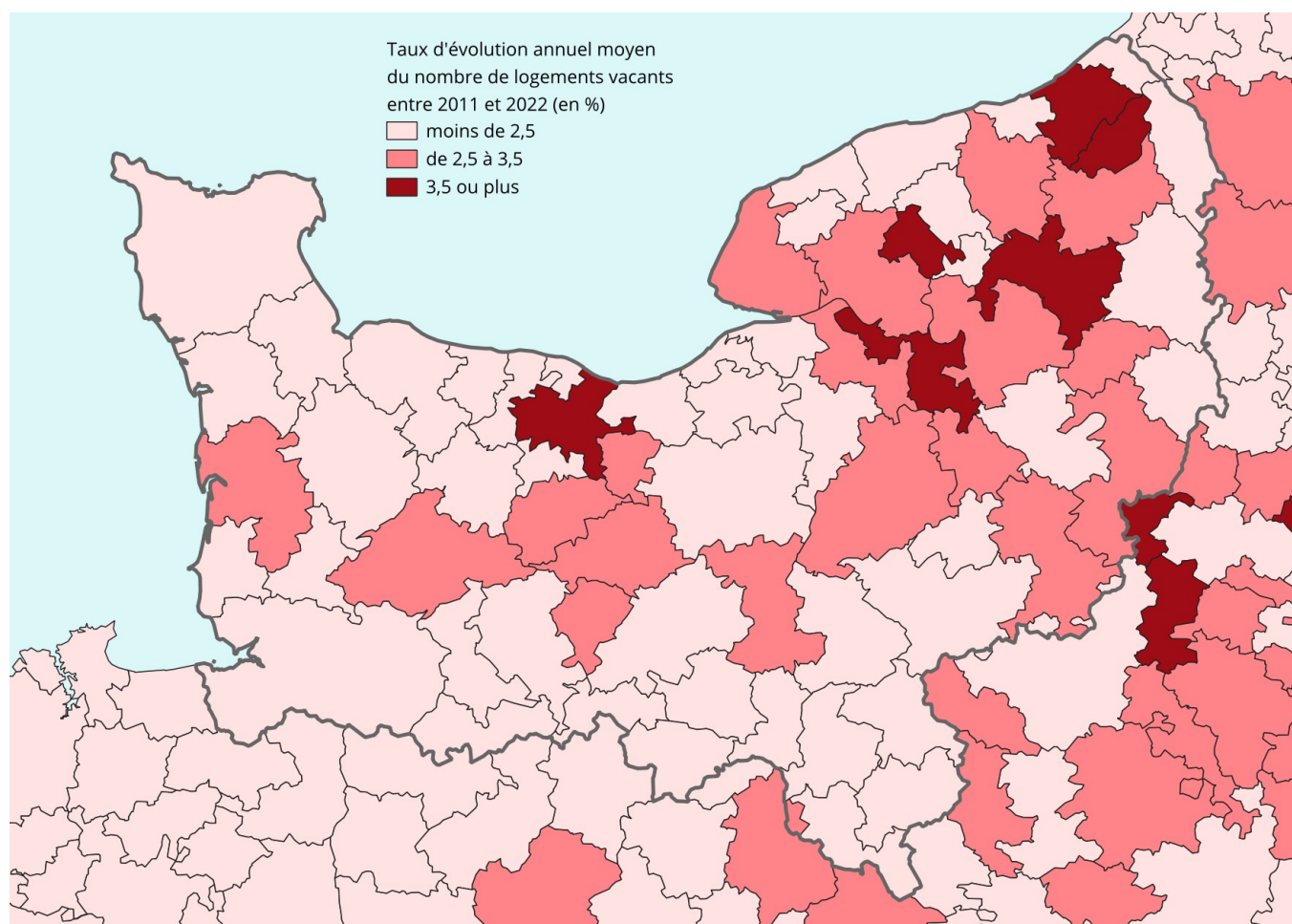
La vacance est le symptôme des dynamiques structurelles et conjoncturelles du marché immobilier français; elle est particulièrement sensible au vieillissement du parc, aux déséquilibres entre offre et demande et à la spéculation foncière.

La Normandie se situe dans la moyenne nationale en matière de vacance au sens global, mais se distingue par une progression particulièrement rapide du nombre de logements vacants au cours de la dernière décennie.

Graphique "évolution du nombre de logements vacants 2010–2020 (Normandie vs France)".

© Baromètre de l'ANCT 2025





Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements vacants par EPCI entre 2011 et 2022
© INSEE 2025

Une forte augmentation depuis plus de 10 ans en Normandie

Entre 2006 et 2022, selon l'INSEE, la région enregistre une **hausse du nombre de logements vacants parmi les plus élevées des régions métropolitaines**, passant de 5,4 à 7,6 % de logements vacants alors que sur la même période la moyenne nationale croit de 1,6 %. Cette dynamique place la Normandie dans une situation singulière :

- **Les départements de l'Eure (27) et de la Seine-Maritime (76)** concentrent la plus grande partie de cette augmentation.
- La Manche, l'Orne et le Calvados présentent des évolutions plus hétérogènes, liées à des marchés locaux contrastés et à la présence de territoires touristiques littoraux.

Le taux de vacance a augmenté plus fortement sur la période 2011-2022 dans les zones tendues que dans l'ensemble des communes normandes (+2 points / +1 point).

Taxation des logements vacants	Nombre de communes	Taux de vacance en 2022 (en %)	Taux de vacance en 2011 (en %)	Evolution du nombre de logements vacants entre 2011 et 2022 (en %)
Zone tendue	24	7,2	5,2	4,5
Zone touristique et tendue	237	4,2	4,8	-0,3
Non tendue avec adoption de la THLV	302	9,1	7,8	2,2
Non tendue	2 080	7,4	6,3	2,3
Ensemble des communes	2 643	7,6	6,6	2,2

Source : Insee, recensement de la population 2011 et 2022

Une progression marquée dans un contexte d'étalement urbain et de consommation d'espace

Dans le même temps, la Normandie a **massivement consommé du foncier pour la construction neuve** : entre 2011 et 2023, **15 897 hectares** ont été urbanisés pour l'habitat, soit l'équivalent de **1 hectare toutes les 6 heures**, ou encore **trois fois la superficie de la commune du Havre**.

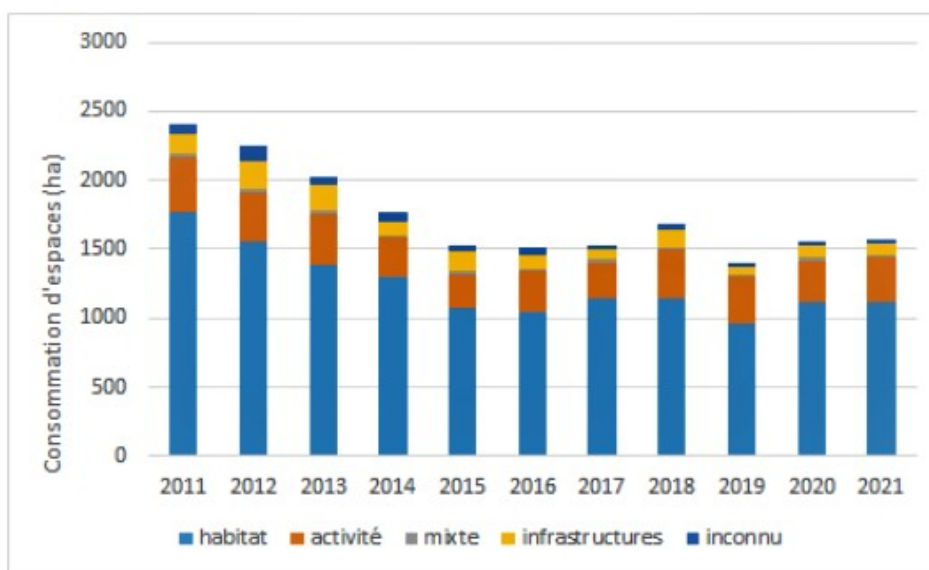
Ce paradoxe interpelle :

La vacance augmente alors même que la construction neuve se poursuit fortement

Enjeu central : cela contrevient aux objectifs de **sobriété foncière** et à l'ambition régionale du **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** portée par le **SRADDET (modification approuvée le 28 mai 2024)**.

Si on analyse le rapport augmentation de la population / consommation d'espaces entre 2011 - 2023 sur d'autres régions métropolitaines, la Normandie a consommé beaucoup d'espaces pour accueillir une faible population. Ainsi, la région Bretagne a vu sa population croître de 243 000 habitants contre 29 451 pour la même surface urbanisée.

Figure 1 – Consommation d'espaces entre 2011 et 2021 en Normandie

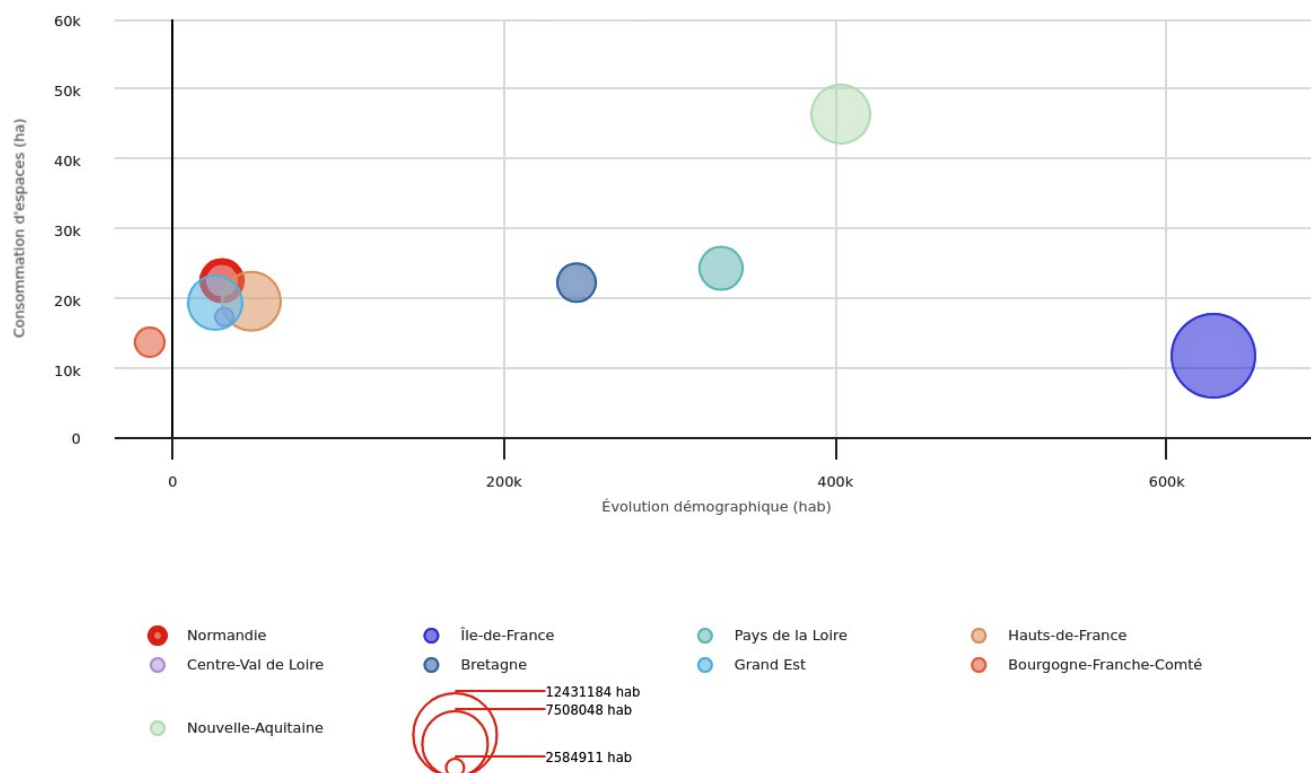


Lecture : en 2011, la région Normandie a consommé 1 770 hectares pour l'habitat, 391 hectares pour l'activité, 146 hectares pour les infrastructures, 34 hectares pour des constructions mixtes et 71 hectares d'origine inconnue, pour un total de 2 412 hectares consommés.

Source : France Stratégie à partir des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2022 (Cerema)

Une précision est à apporter sur la corrélation entre vacance des logements et constructions neuves : la localisation territoriale. En effet, la construction de logement répond à un besoin dans un secteur donné.

Consommation d'espaces au regard de l'évolution de la population de Normandie et des territoires de comparaison (2011 - 2023)



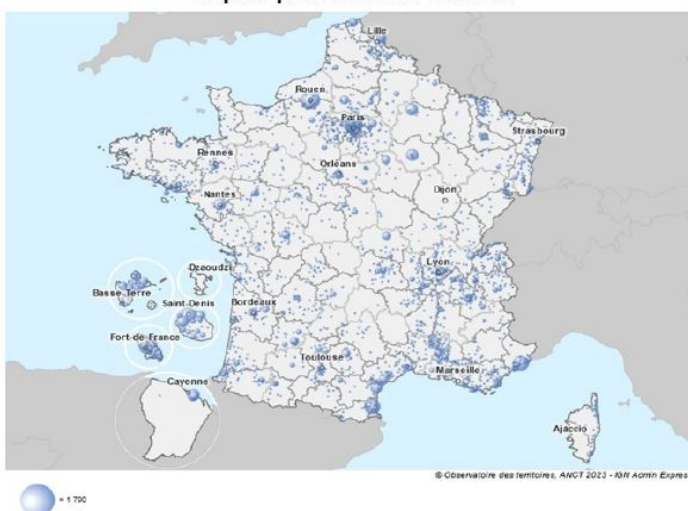
Source : [Mon Diagnostic Artificialisation](#)

En 2023, la construction de 14 759 nouveaux logements a été autorisée (source SITADEL). Au 1er janvier de cette même année, en Normandie, 51 614 logements du parc privé (soit 3,30% du parc de logements privés) étaient vacants depuis plus de 2 ans (source LOVAC).

→ **Mobiliser les logements vacants devient alors une alternative stratégique à la construction neuve**

Selon [une étude de la Direction Générale du Trésor « Peut-on répondre aux besoins en logements en mobilisant le parc existant ? »](#) publiée en juillet 2024, chaque année, environ 15 à 20 % des nouvelles constructions ont lieu alors que l'on recensait dans la même commune une progression au moins équivalente du nombre de logements vacants depuis plus de deux ans.

Répartition des redondances entre mises en chantier et augmentation du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans en 2019



Source : Base de données Sitadel, Lovac, Infographie : Observatoire des territoires. Calculs de la DG Trésor.

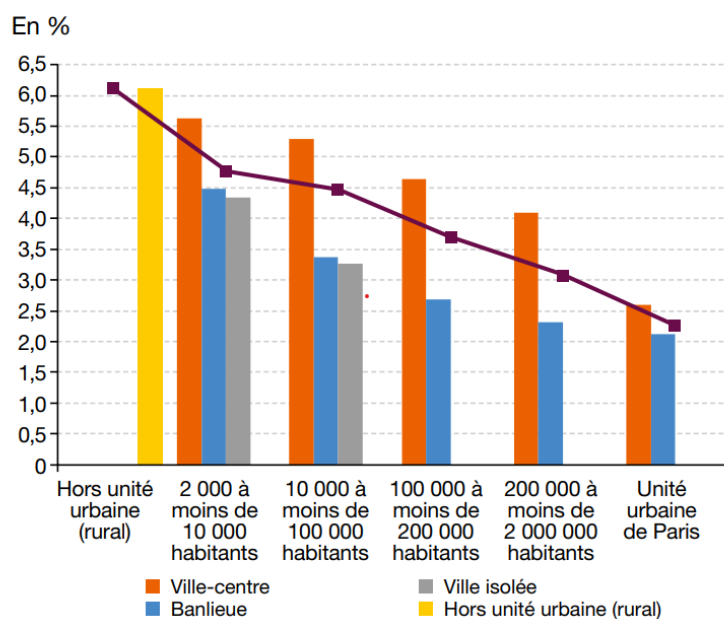
Des disparités territoriales marquées en Normandie

La vacance ne se répartit pas uniformément sur le territoire normand. De façon générale, le littoral présente un faible taux de vacance structurelle des logements. A l'inverse, elle est plus élevée :

- **Dans les communes rurales et les petites unités urbaines**, reflétant un phénomène observé au niveau national par le SDES, où la tension sur le marché du logement est moindre et où la décroissance démographique peut accentuer la vacance.
- **Dans les villes-centres des agglomérations**, comparativement aux communes périphériques. Comme pour le reste de la France, l'écart de vacance entre ville-centre et périphérie augmente avec la taille de l'unité urbaine, tandis que certaines grandes métropoles, comme Paris, présentent des différences plus limitées et des dynamiques spécifiques selon la durée de vacance des logements.

Cette répartition montre que la vacance dépend à la fois de la structure urbaine, de la taille des unités urbaines et des dynamiques démographiques locales. Elle souligne l'intérêt d'adapter les interventions aux spécificités territoriales, en ciblant particulièrement les centres-bourgs et les petites communes rurales.

Taux de vacance de plus d'un an des logements détenus par les personnes physiques par tranches d'unités urbaines et statut de la commune dans l'unité urbaine



Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques. Sources : Filocom 2017 ; Unités urbaines 2020 (Insee) © SDES 2023

Un rôle clé pour la collectivité

La vacance touche différemment les communes selon leur structure et leur contexte. Il est recommandé de :

- Adapter les actions de mobilisation et de rénovation du parc vacant aux spécificités locales,
- Encourager la coordination intercommunale pour optimiser les dispositifs existants,
- S'appuyer sur des outils partagés (diagnostics, observatoires, accompagnement technique) pour soutenir l'efficacité des interventions.

Les données sur la vacance des logements

Plusieurs sources de données recensant les logements vacants sont accessibles. Les deux principales sont la base de données de l'INSEE à partir du recensement de la population (RP) et la base de données LOVAC créée dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.

Les données INSEE

Le recensement de l'Insee inclut des logements vacants en s'appuyant sur des informations recueillies annuellement dans tous les territoires communaux sur une période de cinq ans par des enquêteurs mandatés par l'Insee. Ce sont des données d'enquête. Cependant, certaines données peuvent dater de un à cinq ans et sont en partie basées sur des estimations.

LOVAC

LOVAC est une base de données fondée à partir des fichiers fiscaux (GMPI), ainsi que de la Base adresse nationale (BAN) et du Référentiel national du Bâtiment (RNB).

Ces données permettent de dénombrer le nombre de logements du parc privé vacants par commune, département, région et France et par ancienneté de vacance. Elles permettent ainsi de distinguer la vacance de courte durée, dite frictionnelle, de la vacance de longue durée, dite structurelle, cible du plan national de lutte contre les logements vacants.

Les données LOVAC détaillées par logement et dont l'accès est gratuit via la plateforme Zéro Logement Vacant ne peuvent être obtenus que par les collectivités territoriales à fiscalité propre, les services de l'État et l'Anah, ainsi que par leurs prestataires, à des fins de connaissance et de prise de contact des propriétaires pour lutter contre la vacance des logements.

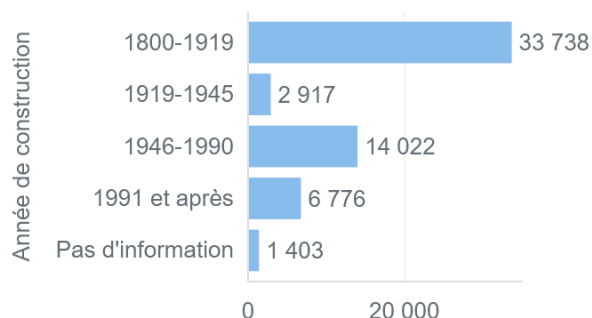
La demande d'accès à la base de données et à l'outil s'effectuent, via une seule et même demande, sur le portail des données foncières du Cerema.

Différentes sources d'informations sont mobilisables pour le diagnostic et le repérage des logements vacants. Bien qu'elles présentent des niveaux de fiabilité variables sur les données de la vacance, elles sont de bons points de départ à la réflexion.

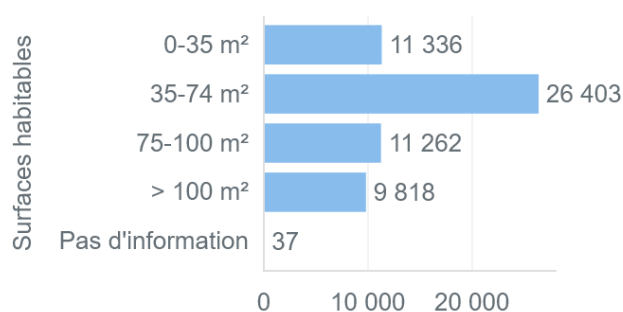
Des facteurs explicatifs variés

Selon une étude du SDES « [Les déterminants de la vacance longue durée des logements détenus par les personnes physiques](#) » publiée en décembre 2023, les facteurs explicatifs de la vacance des logements sont variés. La vacance est avant tout le marqueur d'un faible niveau de tension des marchés locaux du logement. À une échelle plus fine, elle se concentre à proximité immédiate et à grande distance des centralités commerciales ou historiques des villes, ainsi qu'aux abords des lieux de nuisances. Les caractéristiques du bâti et des logements sont également déterminantes. Les logements vacants sont plus souvent anciens, de mauvaise qualité ou de petite taille. Trois autres facteurs jouent sur la vacance : la faiblesse des revenus des propriétaires, leur habitat en structure collective (EHPAD, hôpital...) et les situations de transmission patrimoniale.

Dates de construction



Surfaces habitables



Répartition des 58 910 logements vacants de plus de deux ans selon leur année de construction et leurs surfaces habitables en Normandie (Sources : LOVAC : 2025).

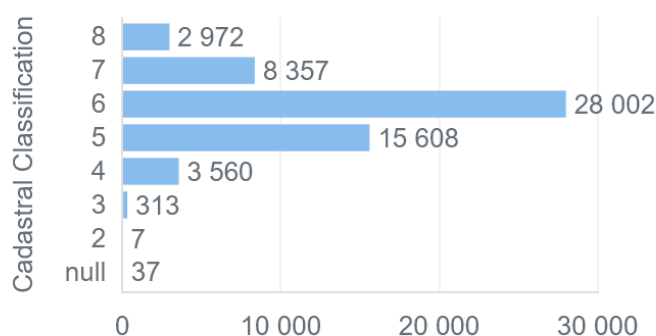
L'ensemble de ces facteurs se recoupe en partie. Une sélection de 8 déterminants, permettant de structurer les actions qui pourraient être menées, couvre 70 % des cas de vacance cf infographie ci-contre .

L'étude de la Direction Générale du Trésor précédemment citée, précise que les logements de moindre qualité sont souvent vacants, mais les logements vacants ne sont pas nécessairement de moindre qualité. Ainsi, si on classifie en **région Normandie**, la vacance du parc de plus de deux ans en fonction de la qualité du bien au regard de son classement fiscal, **1/3 des logements vacants de plus de deux ans sont des logements de qualité supérieure ou égale à « assez confortable »**.

Ce classement issu des fichiers fonciers donne lieu à 8 catégories qui décrivent l'état du logement en fonction de différents critères :

- 1 - Grand luxe
- 2 - Luxe
- 3 - Très confortable
- 4 - Confortable
- 5 - Assez confortable
- 6 - Ordinaire
- 7 - Médiocre
- 8 - Très médiocre

Classement cadastral



Source : LOVAC 2025

Les logements vacants en France métropolitaine



4,3 % des logements* des particuliers
sont **vacants depuis plus d'un an**

soit



1,2 million
de logements

Où se situent-ils ?



Là où les **prix de l'immobilier** sont
les moins chers

x 3,3 par rapport aux
bassins de vie les plus chers



Dans les **villes-centres**
des agglomérations
et
Dans les **communes
rurales**

x 1,8 par rapport
x 2,3 aux banlieues



À proximité
immédiate
d'une zone
de nuisance

x 2,1 le long d'un
axe routier important



Aux propriétaires
aux **revenus les
plus modestes**

x 2,7** par rapport
aux revenus les plus élevés



**À trois
usufruitiers**
ou plus

x 2,2 par rapport
à la moyenne



Aux **propriétaires**
résidant **en structure
collective (EHPAD...)**

x 2,3** par rapport à la moyenne

**Facteurs
d'amplification
du taux de
vacance des
logements**

De quels logements s'agit-il ?



Des logements
les plus anciens
(avant 1900)

x 5,6 par rapport aux
logements construits
depuis 1990



Des logements de
petites surfaces

x 3,8 par rapport aux
grandes surfaces (> 125 m²)



Des **petits
immeubles**
de moins de
4 logements

x 3,7 par rapport
aux grands immeubles
de plus de 30 logements

À qui appartiennent-ils ?

* Logements détenus par des personnes physiques au 1^{er} janvier 2017.

** Taux de vacance calculé hors résidences principales en propriété occupante.



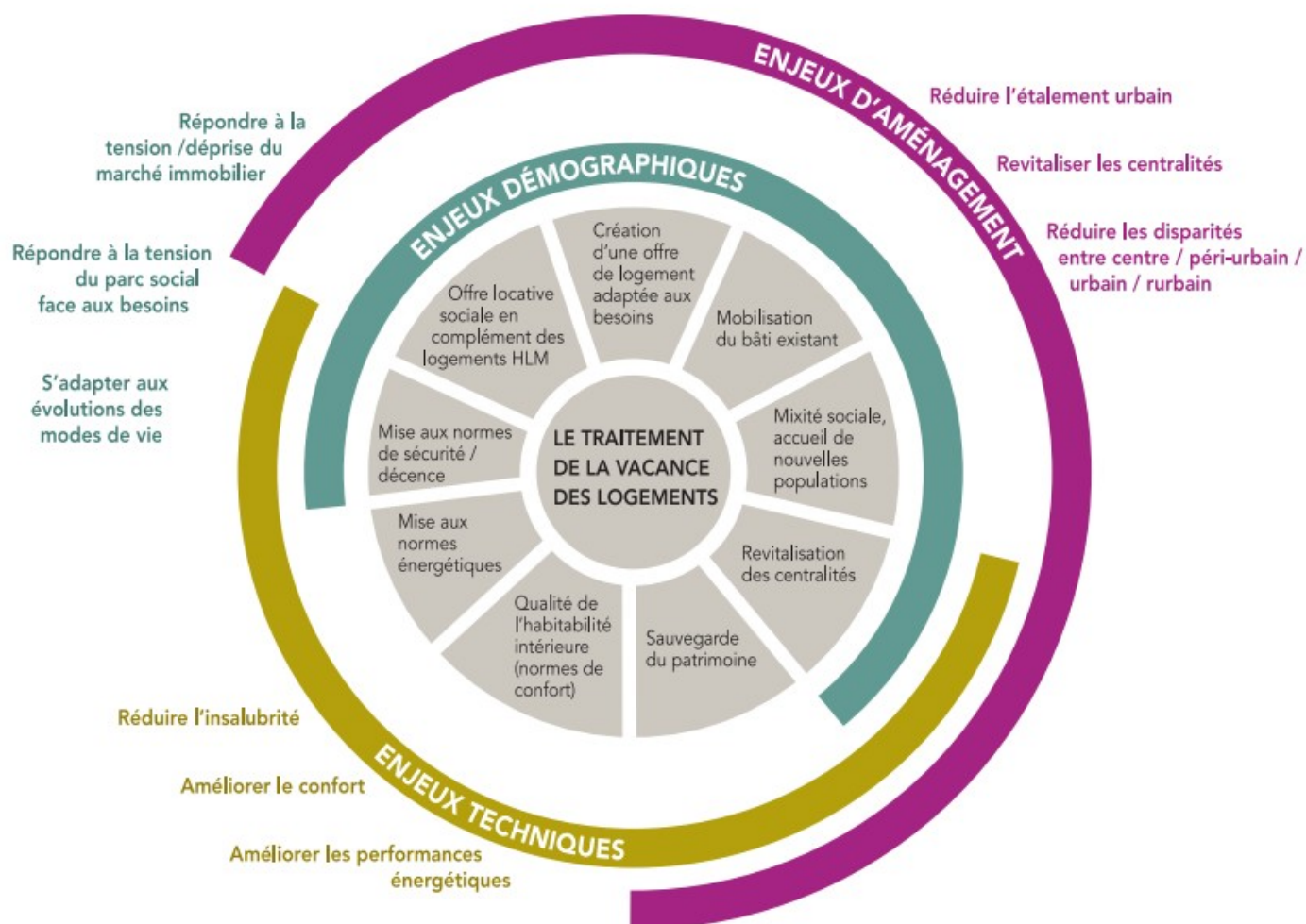
**Les déterminants de la vacance
longue durée des logements**
détenus par les personnes physiques

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

3. Les grands enjeux pour les territoires

La vacance ne se limite pas à des logements inoccupés : elle traduit des **impacts économiques, sociaux, environnementaux et urbains** et constitue une ressource pour la politique locale.

Les principaux enjeux sont :



Source : 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

Enjeux économiques et sociaux

Diversifier l'offre de logements

- Remettre sur le marché des logements vacants contribue à **augmenter l'offre accessible et de qualité** pour différents types de ménages (jeunes, familles, seniors).

Dynamiser les centres-bourgs et les territoires ruraux

- La réoccupation des logements vacants **revitalise le commerce, les services et la vie sociale**, limitant le déclin des centres historiques.

Améliorer l'attractivité des territoires

- Des quartiers habités et bien entretenus renforcent l'image de la commune et favorisent l'implantation de nouveaux habitants et entreprises. Ainsi, la transformation, voir la démolition, des logements vacants où la demande se fait rare, peut permettre de réinventer l'espace public et de le rendre plus qualitatif.
- Dans le cadre des programmes de revitalisation portés par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) tels que Villages d'avenir, Petites Villes de Demain et Action Cœur de Ville, la lutte contre la vacance des logements est incontournable. Ainsi, certains outils liés aux Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT) facilite l'action de la collectivité.

Enjeux territoriaux : équilibre entre usages résidentiels, saisonniers et touristiques

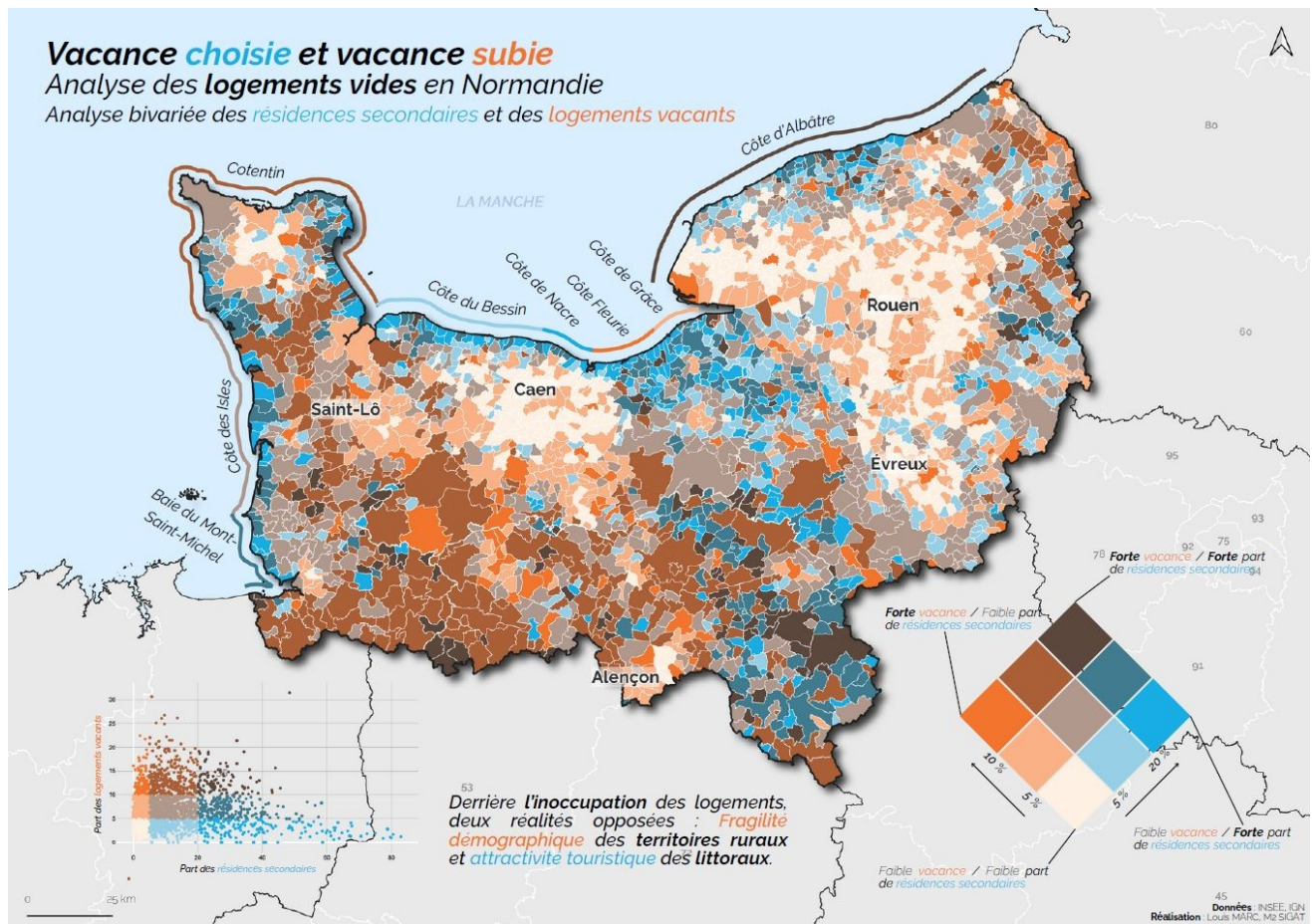
Dans le cadre d'un master 2 SIG et Aménagement du Territoire à Rennes, Louis MARC a croisé les données INSEE sur le taux de vacance des logements et la part de résidences secondaires sur le territoire normand Ceci permet de distinguer deux formes d'occupation des logements qui traduisent des dynamiques territoriales souvent opposées :

Sur le **littoral** (Côte Fleurie, Côte d'Albâtre, baie du Mont-Saint-Michel...), la **part des résidences secondaires est élevée tandis que la vacance reste faible** : cela traduit une attractivité touristique forte, où le parc de logements est occupé de manière saisonnière et soumis à une **pression foncière** importante.

À l'inverse, en secteur rural, on observe une forte vacance et peu de résidences secondaires. Cette configuration illustre une dynamique de déprise démographique avec des logements inoccupés durablement faute d'habitants permanents.

Les grandes agglomérations et leurs périphéries présentent globalement une faible vacance et peu de résidences secondaires, témoignant d'un marché du logement résidentiel actif et stable.

Enfin, certaines communes intermédiaires, notamment dans **des espaces ruraux à potentiel touristique, combinent forte vacance et forte part de résidences secondaires**, révélant des situations paradoxales : attractivité ponctuelle liée au tourisme mais fragilité du tissu résidentiel permanent.



MARC Louis M2 SIGAT

La mobilisation des logements vacants dans les centralités devient alors un **outil de régulation** permettant de maintenir une population permanente et des services de proximité.

Enjeux environnementaux et énergétiques : rénovation du parc ancien, lutte contre les passoires thermiques, sobriété foncière

La mobilisation des logements vacants s'inscrit pleinement dans les objectifs environnementaux actuels, en particulier ceux liés à la sobriété foncière, à la réduction de l'artificialisation et à la transition énergétique. Dans un contexte où la construction neuve exerce une pression croissante sur les sols, réhabiliter le parc existant apparaît comme une réponse essentielle.

Réduire l'artificialisation et soutenir la sobriété foncière

Lutter contre la vacance permet de limiter la consommation de nouveaux terrains et de répondre aux objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Intégrée dans le volet habitat du PLUiH ou dans le PLH, la lutte contre la vacance des logements est une politique publique transversale permettant de réduire l'étalement urbain.

Économiser des ressources et limiter l'impact environnemental

La réhabilitation d'un logement existant nécessite moins de matériaux et d'énergie grise qu'une construction neuve. Remettre un logement vacant en état contribue ainsi directement à la transition écologique, en réduisant les émissions liées au secteur du bâtiment et en préservant les ressources naturelles.

Lutter contre les passoires thermiques : un enjeu croissant de prévention de la vacance

Les logements énergivores constituent un risque majeur de vacance durable. L'évolution de la réglementation renforce cette tendance : depuis 2023, les logements classés F ou G au DPE sont progressivement interdits à la location en l'absence de rénovation. Cette mesure, destinée à améliorer la performance énergétique et à limiter la consommation d'énergie, peut conduire à une augmentation de la vacance si les propriétaires n'engagent pas de travaux.

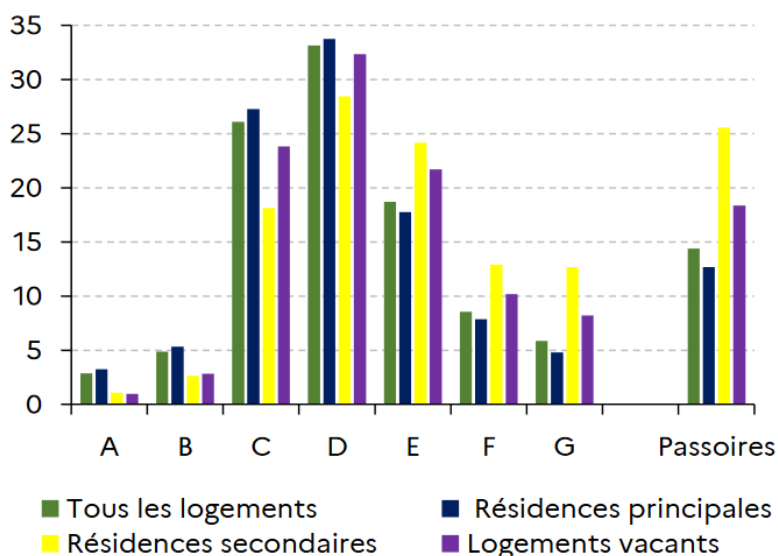
En Normandie, cela représente déjà **3 950 logements vacants classés F ou G**, aujourd'hui interdits à la location, auxquels s'ajoutent **4 257 logements vacants classés E**, qui le seront d'ici 2028. Ces chiffres illustrent le lien étroit entre performance énergétique et vacance potentielle.

Répartition des étiquettes DPE du parc de logements en France au 1^{er} janvier 2025

Note : passoires = logements classés F ou G ; statut d'occupation au 1^{er} janvier 2022.

Champ : ensemble des logements au 1^{er} janvier 2025, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2024-mars 2025. Calculs SDES



Un rôle clé pour la collectivité

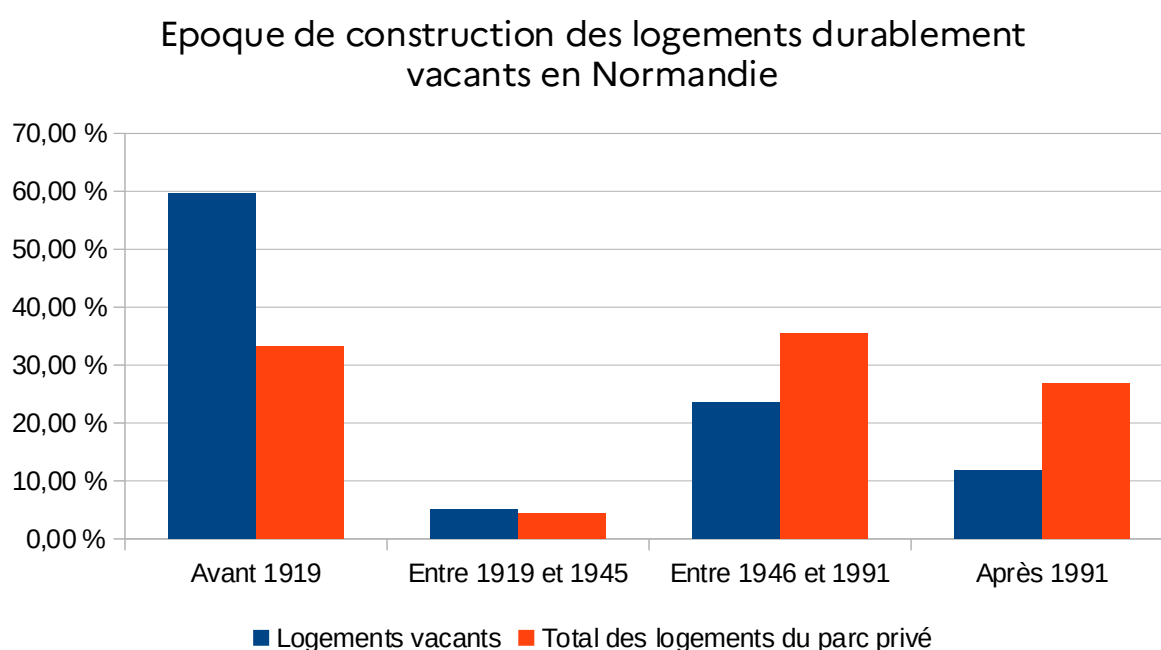
Pour prévenir une aggravation de la vacance et soutenir la transition énergétique du parc, les collectivités jouent un rôle déterminant :

- accompagnement technique et financier des propriétaires pour les travaux de rénovation ;
- repérage et suivi des logements à risque, notamment dans les secteurs fragilisés ;
- actions ciblées pour maintenir l'attractivité et préserver la valeur patrimoniale du bâti.

Ces démarches visent à réduire la vacance future, améliorer le confort et la santé des occupants, et contribuer à un parc immobilier plus durable et moins émetteur.

Enjeux patrimoniaux : valorisation du bâti de la Reconstruction et du patrimoine ancien

L'analyse de l'époque de construction des logements durablement vacants montre que la vacance touche particulièrement le bâti ancien, notamment les édifices antérieurs à 1919. Ces ensembles architecturaux, souvent emblématiques de l'histoire locale, sont aussi les plus vulnérables à la dégradation lorsqu'ils restent inoccupés. Leur remise en usage constitue donc un levier essentiel pour préserver l'identité des centres-bourgs et la qualité du paysage urbain, en particulier dans les territoires touristiques où le patrimoine bâti représente un atout majeur. Valoriser ces constructions, par la rénovation et la réhabilitation, permet non seulement de limiter la perte d'éléments patrimoniaux mais aussi de redonner vie à des quartiers anciens fragilisés.



Données : LOVAC 2025 Normandie

Les logements durablement vacants se concentrent majoritairement dans les bâtiments les plus anciens, construits avant 1919. Cette surreprésentation du bâti ancien dans la vacance structurelle traduit souvent une moindre performance énergétique, des coûts de rénovation élevés ou des usages devenus obsolètes.

À l'inverse, les logements construits après 1991 sont proportionnellement moins touchés, reflétant des standards de construction plus récents et une attractivité plus durable. L'analyse de la période de construction permet ainsi d'orienter les stratégies de requalification et de lutte contre la vacance.

Le bâti de la Reconstruction (logements construits entre 1948 et 1958)

EPCI

1 Pourcentage de logements 1948 à 1958 vacants depuis plus de 2 ans

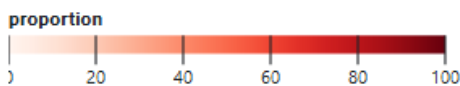


Édité le 13 mars 2026, source(s) : fichiers fonciers 2024

Décembre 2025, source : fichiers fonciers © CEREMA

Aucune corrélation nette n'apparaît entre le nombre de logements de la reconstruction et leur taux de vacance. Les EPCI disposant d'un parc important de logements de cette période (notamment MRN, Caen la Mer, Le Havre Seine Métropole) n'enregistrent pas forcément de forte vacance. À l'inverse, les taux de vacance les plus élevés concernent des EPCI où les logements de la reconstruction sont peu nombreux. Le parc de la Reconstruction ne représente que 8 % des logements durablement vacants en Normandie (cf. tableau ci-dessous)

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans par période de construction par département en Normandie



zone	Périodes construction - nb logt vacant > 2 ans				
	< 1948	1948 à 1958	1959 à 1974	1975 à 2000	>2000
Normandie	56 %	8 %	14 %	14 %	8 %
Manche	70 %	9 %	10 %	7 %	4 %
Calvados	51 %	9 %	16 %	16 %	9 %
Orne	71 %	4 %	12 %	10 %	3 %
Seine-Maritime	49 %	7 %	17 %	15 %	11 %
Eure	52 %	8 %	14 %	19 %	8 %

Décembre 2025, source : fichiers fonciers © CEREMA

Le plan national de lutte contre les logements vacants

Lancé en 2021, le Plan national de lutte contre les logements vacants vise à mieux repérer, réduire et traiter la vacance durable du parc résidentiel en mobilisant des leviers techniques, réglementaires et opérationnels au service des collectivités et des propriétaires.

Objectifs stratégiques

1. Revitalisation des centralités

Dans les marchés détendus qui concentrent 74% du parc privé durablement vacant, la mobilisation participe à la **revitalisation des centralités** et la revalorisation de leur patrimoine à travers la rénovation du bâti existant.

2. Production d'une offre locative abordable

Dans les marchés tendus (près de 300 000 logements durablement vacants), elle participe notamment à la **production d'une offre locative abordable** complémentaire au parc social et à l'offre d'hébergement et aux objectifs de mixité sociale.

3. Rénovation énergétique et amélioration du bâti

Sur l'ensemble du territoire, elle participe à la **rénovation énergétique** des logements vacants. La première cause de vacance durable est le besoin en travaux, la remise sur le marché des logements vacants passe notamment par leur rénovation et l'amélioration de leur performance énergétique.¹

Leviers d'action

1. Outiller les collectivités

Mise à disposition d'outils de repérage et de suivi (bases LOVAC, plateformes numériques, dispositifs de contact des propriétaires) pour une connaissance fine et opérationnelle du parc vacant.

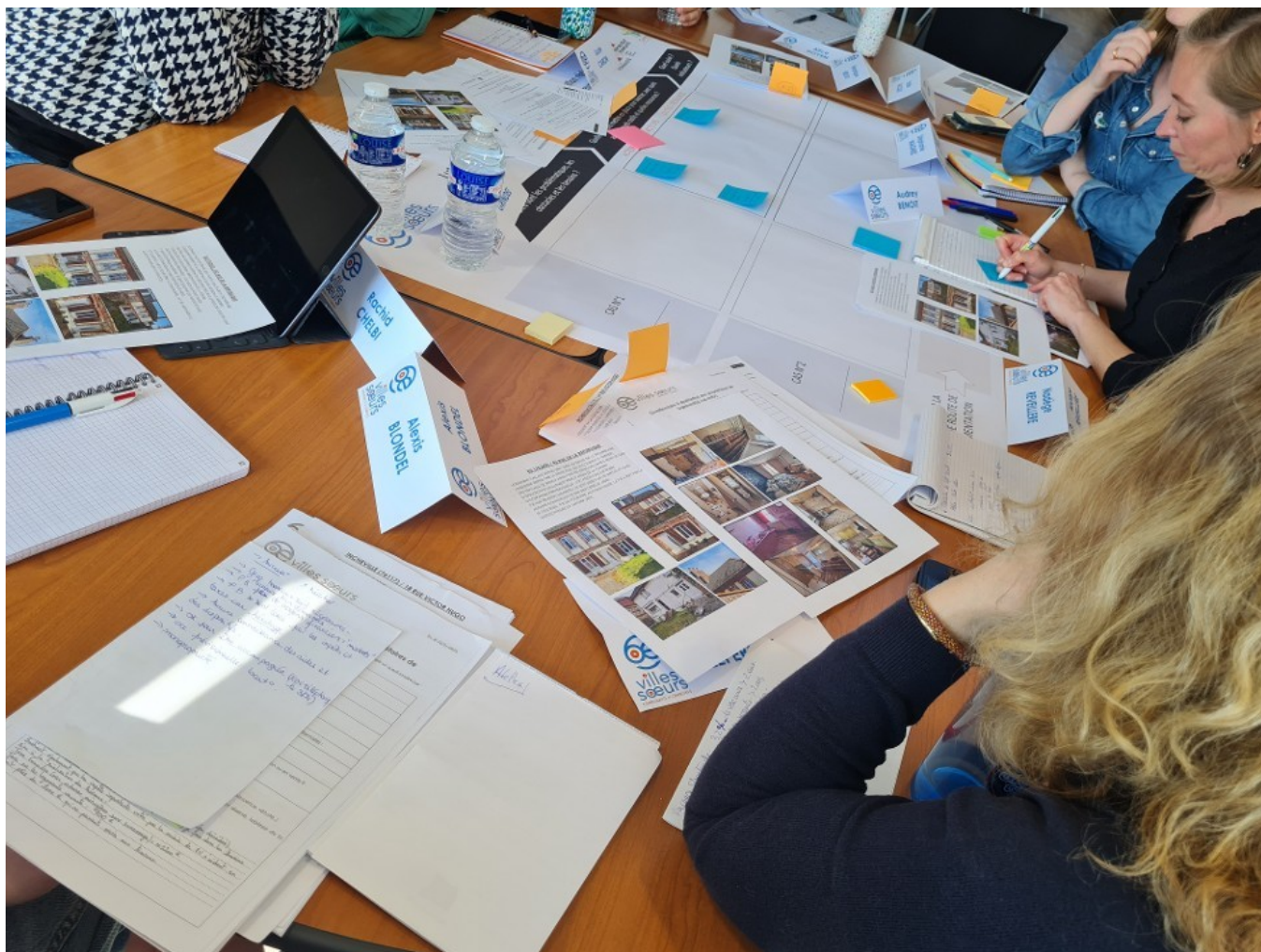
2. Recenser et diffuser les outils existants

Centralisation et valorisation de l'ensemble des dispositifs :

- aides financières et fiscales,
- outils réglementaires (préemption, DUP, lutte contre l'abandon),
- accompagnement des propriétaires et intermédiation locative.

3. Mobiliser d'autres formes de biens

Encouragement à réutiliser des logements publics vacants, des bureaux ou locaux inoccupés, ou encore des espaces mobilisables dans le cadre de l'urbanisme transitoire, afin de produire de l'offre sans artificialiser les sols.



Atelier sur la mobilisation des logements vacants dans la communauté de commune des Villes Sœurs
© CCVS 2025

Articulation avec les autres programmes de l'État

Le Plan s'inscrit dans une stratégie globale de revitalisation, de rénovation énergétique et de sobriété foncière. Il est cohérent avec plusieurs programmes nationaux, dont :

- **France Rénov'** pour la rénovation énergétique,
- **Petites Villes de Demain (PVD)** pour la revitalisation des centralités des petites communes,
- **Action Cœur de Ville (ACV)** pour le renforcement des villes moyennes,
- **France Ruralités**, notamment pour la revitalisation des centres-bourgs et la lutte contre l'habitat dégradé.

Cette complémentarité permet aux territoires de combiner plusieurs leviers d'accompagnement pour mieux traiter la vacance durable.

2. Méthodologie d'intervention

2.1 Définir un ou des périmètre(s) d'action	<i>Fiches 1 et 2</i>
2.2 Réaliser un état des lieux	<i>Fiches 3 à 7</i>
2.3 Élaborer la stratégie locale	<i>Fiches 8 à 13</i>
2.4 Aller vers les propriétaires	<i>Fiches 14 à 16</i>
2.5 Proposer des actions incitatives	<i>Fiches 17 à 26</i>
2.6 Choisir les actions adaptées	<i>Fiches 27 à 32</i>

2.1 Définir un ou des périmètre(s) d'action

Définir un ou des périmètres d'action constitue la première étape structurante d'une démarche de **mobilisation des logements vacants**. Avant d'engager un diagnostic détaillé ou d'élaborer une stratégie d'intervention, il est essentiel pour la collectivité d'**identifier clairement où concentrer ses efforts**. Ce périmètre n'est pas seulement une délimitation géographique : il représente un choix stratégique qui permet de cibler les secteurs à enjeux, d'optimiser les moyens disponibles et d'assurer la cohérence des actions sur l'ensemble du territoire.

En Normandie, où coexistent des contextes urbains, ruraux, littoraux et touristiques très divers, la vacance peut traduire des réalités multiples : fragilisation du centre-bourg, difficulté d'entretien du parc ancien, manque d'attractivité, pression foncière, logements utilisés de manière intermittente, etc. Définir un périmètre permet de **tenir compte de ces spécificités locales** et d'**adapter l'intervention aux dynamiques propres au territoire**.

Identifier les enjeux territoriaux

Avant de choisir un périmètre, il est essentiel d'analyser les enjeux locaux :

- nature et répartition de la vacance ;
- caractéristiques du parc bâti ;
- dynamique démographique et immobilière ;
- présence de quartiers prioritaires ou secteurs stratégiques.

Cette première lecture permet de repérer les zones où la mobilisation est la plus pertinente et d'adapter l'échelle d'intervention aux besoins du territoire. Les outils et données disponibles (statistiques, observations de terrain, échanges avec les élus et acteurs locaux) sont autant d'appuis pour cette analyse.

Choisir l'échelle du périmètre

Le périmètre peut être défini à différentes échelles selon les objectifs de la collectivité :

- **Commune entière** : lorsque la vacance est diffuse, pour obtenir une vision globale ;
- **Périmètre existant** : zones déjà couvertes par des dispositifs (ORT, OPAH-RU, QPV...), pour s'appuyer sur des cadres déjà structurés ;
- **Secteur stratégique** : centre-bourg, quartier patrimonial ou secteur de redynamisation, pour concentrer les interventions là où le potentiel de remobilisation est le plus fort.

Il est parfois pertinent de combiner plusieurs périmètres imbriqués afin d'articuler vision globale et actions ciblées.

Mobiliser élus et partenaires dès le départ

La définition du périmètre doit être portée collectivement. L'implication des élus, des services techniques, des opérateurs de dispositifs existants et des partenaires locaux permet :

- de partager la connaissance fine du territoire ;
- d'assurer la cohérence avec les actions existantes ;
- de préparer la mise en œuvre opérationnelle.

Pour accompagner cette étape, le guide propose deux fiches complémentaires, intégrées dans le corps de la méthodologie et destinées à guider la collectivité dans ses choix : **Fiche 1 – Programmes et dispositifs d'intervention sur la vacance** et **Fiche 2 – Mobilisation des acteurs locaux et partenaires opérationnels**. Leur contenu détaillé est présenté dans les sections suivantes.

Programmes et dispositifs d'intervention sur la vacance

Quels programmes nationaux peuvent aider la collectivité à mobiliser des outils pour lutter contre la vacance ?

Synthèse des programmes

Cette fiche présente les **programmes nationaux à destinations des collectivités** avec lesquels il est opportun de coordonner le périmètre d'action et la structuration des interventions sur les logements vacants.

Elle met l'accent sur les **outils que ces programmes permettent de mobiliser**, afin d'optimiser la planification et la mise en œuvre des actions locales.

Ces programmes offrent un cadre stratégique aux collectivités pour structurer leurs actions sur les territoires :

- **Action Cœur de Ville (ACV)**

Accompagne les villes moyennes pour améliorer l'attractivité des centres-villes et coordonner les interventions sur le bâti et les services.

- **Petites Villes de Demain (PVD)**

Soutient les petites communes de moins de 20 000 habitants pour revitaliser le centre-bourg et renforcer l'ingénierie locale.

- **France Ruralités / Villages d'Avenir**

Appuie les communes rurales pour identifier les zones prioritaires et structurer des projets de revitalisation du bâti et des services.

Programme	Public cible	Objectifs	Outils principaux mobilisés
Action Cœur de Ville	Villes moyennes centres structurants (234 villes/ binômes sélectionnés)	Améliorer l'attractivité des centres-villes, coordonner les interventions sur le bâti et les services	ORT, OPAH-RU, programmes ANAH, foncier
Petites villes de demain	Communes < 20 000 habitants exerçant une fonction de centralité et présentant des signes de fragilité	Revitaliser le centre-bourg, renforcer l'ingénierie locale	ORT, OPAH-RU, foncier (EPF/SEM), ingénierie
France Ruralités / Villages d'avenir	Communes rurales < 3 500 habitants	Identifier les zones prioritaires, structurer des projets de revitalisation du bâti et des services	OPAH-RR, OPAH, ingénierie, appui technique

Les outils mobilisables

1. ORT – Opération de Revitalisation de Territoire

Programmes : PVD, ACV et en dehors

Rôle : Délimiter un périmètre central ou stratégique pour concentrer les interventions

Coordonner les actions sur le bâti, le commerce et les services.

Structurer l'ensemble des actions de revitalisation et de remise sur le marché.

Guide sur les Opérations de Revitalisation des Territoires (avril 2023)

2. Les Pactes Territoriaux et les Opérations Programmées de l'ANAH (DDT-m)

Programmes : PVD, ACV, France Ruralités / Villages d'Avenir et en dehors

Rôle : Subventionner et accompagner la rénovation du parc privé ancien.

Faciliter la remise sur le marché des logements vacants notamment via des aides financières.

De nombreux programmes spécifiques : OPAH-RU (urbain), OPAH-RR (rural), ...

L'Anah : un partenaire clé pour la réactivation des territoires (mai 2024)

3. Foncier – Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)

Programmes : PVD, ACV, France Ruralités / Villages d'Avenir et en dehors

Rôle : Aider à la stratégie foncière et à l'acquisition

Libérer ou réaffecter des biens vacants pour des projets structurants.

Sécuriser des acquisitions dans le cadre de réhabilitations ou de reconversions.

Soutenir les projets de revitalisation du territoire et renforcer la coordination avec les partenaires.

4. Ingénierie et appui technique – Guichet Unique de l'Ingénierie (Préfecture / DDT-m)

Programmes : PVD, ACV, France Ruralités / Villages d'Avenir et en dehors

Rôle : Assistance à la conception de projets et études de faisabilité.

Mobilisation de financements et coordination des partenaires locaux.

Structuration opérationnelle des actions pour maximiser l'impact sur la vacance.

Un Guichet unique est coordonné dans chaque département à l'image du [Calvados](#).

Les autres dispositifs d'ingénierie ou aides financières sont traités dans les fiches 16 à 20.

Points clés pour la collectivité

1. Ces programmes fournissent un cadre stratégique et opérationnel pour définir un périmètre d'action pertinent. Toutefois, il est possible de déployer une ORT en dehors de ces programmes.
2. Ils facilitent la mobilisation des outils juridiques et techniques (ORT, OPAH-RU, foncier, ingénierie) pour agir sur la vacance.
3. Ils permettent de structurer la coordination des partenaires et d'optimiser les moyens disponibles.
4. La fiche suivante, Mobilisation des acteurs locaux et partenaires opérationnels, complète ces programmes en montrant qui impliquer et comment pour mener les actions sur le terrain.

Mobilisation des acteurs locaux et partenaires opérationnels

Assurer une action cohérente et efficace contre la vacance des logements en mobilisant l'ensemble des acteurs locaux et partenaires opérationnels, dans le respect des cadres réglementaires et dispositifs nationaux et locaux

Gouvernance et organisation locale

Avant de mettre en œuvre toute stratégie locale, il est essentiel de définir un pilotage clair et de préciser les responsabilités de chaque acteur. Cela permet :

- D'assurer la complémentarité des actions : éviter les doublons et optimiser l'utilisation des ressources financières et humaines.
- De garantir la conformité réglementaire : chaque action doit s'inscrire dans les cadres légaux et les dispositifs nationaux et locaux.
- De faciliter la coordination et le suivi des projets : un pilotage clair permet d'identifier rapidement les leviers d'action et les acteurs compétents pour chaque intervention.

Les étapes clés :

- 1. Définir le pilotage :** à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité ou du département, selon l'ampleur du projet.
- 2. Identifier les rôles et responsabilités** de chaque acteur : communes, intercommunalités, département, région, État.
- 3. Assurer la coordination inter-niveaux :** chaque acteur connaît ses missions, ses leviers et les partenaires à mobiliser.

Niveau	Acteur principal	Compétences et missions clés	Articulation
Commune	Maire, services urbanisme, police municipale	Constat terrain et repérage des logements vacants	Interface directe avec les habitants et propriétaires, transmet les informations à l'intercommunalité et alerte les services compétents
Inter-communalité	EPCI, services habitat, chargés de mission PLH	- Coordination des politiques logement et PLH - Animation de partenariats avec bailleurs et acteurs sociaux	Centralise les informations communales, harmonise les priorités territoriales et assure la cohérence entre communes
Département	Direction logement du CD, agences locales, DDT-m (ANAH), DDFIP	- Soutien technique et financier aux communes et intercommunalités - Taxation - Pilotage du PDALHPD - Expertise sur l'habitat et l'habitat indigne	Articulation stratégique avec les intercommunalités Retour d'expériences
Région	DREAL Région	- Cadre stratégique et réglementaire national/régional - Mobilisation de financements nationaux - Lien avec le SRADDET	Appui aux départements et intercommunalités pour cohérence territoriale

Tableau des acteurs

Partenaires	Missions	Leviers et capacités d'action
Action Logement	Construction et gestion de logements sociaux et intermédiaires ; financement	Acquisition de biens vacants pour remise en location ou accession sociale
ADIL / ANIL	Conseils juridiques, fiscaux, financiers ; analyse personnalisée des situations ; information du public	Conseil aux communes et propriétaires ; diagnostics et préconisations ; communication et relais
DDT-m (délégation territoriale de l'ANAH / lutte contre l'habitat indigne)	Partenaire des collectivités pour opérations ciblées ; soutien financier ; lutte contre la vacance et l'habitat indigne	Accompagnement aux études et mises en œuvre ; subventions ; conventionnement social/très social ; financement du suivi opérationnel
CAUEs	Conseil en architecture et rénovation, notamment patrimoine	Diagnostic et préconisation
Associations représentant propriétaires/locataires	Conseil aux usagers ; relais des réalités du terrain	Communication et relais de la démarche
Bailleurs sociaux	Construction, acquisition, rénovation et gestion de logements pour familles modestes	Acquisition de biens vacants pour remise en location dans leur parc locatif
Banques	Partenariat pour création de prêts adaptés	Prêts et assurances adaptés aux besoins et capacités des propriétaires
Collectivité pilote	Pilotage et accompagnement de la démarche	Coordination avec partenaires ; animation de la démarche ; budget dédié (travaux, primes...)
EPFN	Expertise foncière ; conseil et accompagnement	Partage foncier et acquisition de logements vacants pour remobilisation
Habitants et usagers	Expression des besoins et remontées de terrain	Participation et vigilance sur la mise en œuvre des actions
Administrateurs de biens et agences immobilières	Gestion locative et conseils aux propriétaires	Mise en relation avec locataires ; sécurisation des loyers et diagnostics
Structures agréées pour l'intermédiation locative	Gestion intermédiaire des logements	Mise en location sécurisée, suivi locatif et accompagnement social des locataires

2.2 Réaliser un état des lieux

L'état des lieux constitue une étape fondamentale dans toute démarche de mobilisation des logements vacants. Avant de définir des actions ou des stratégies, il est indispensable de disposer d'une vision claire et précise du territoire et de ses caractéristiques en matière de logement. Cette phase permet de dresser un portrait objectif des enjeux, d'identifier les priorités et de fonder les décisions sur des données fiables plutôt que sur des impressions ou des perceptions.

Quantifier, qualifier est une étape nécessaire pour définir une hiérarchisation des priorités et mettre en place une stratégie opérationnelle de mobilisation des différents partenaires.

Pourquoi réaliser un état des lieux ?

Un diagnostic rigoureux permet de répondre à plusieurs questions essentielles :

- *Quels sont les logements vacants sur mon territoire ?*
- *Quelle est la durée de la vacance ? (vacance de + de 2 ans, 5 ans ? 10 ans ?)*
- *Quels sont les facteurs influençant la vacance : localisation, attractivité, état du bâti, dynamique du marché, propriété ?*
- *Quels outils ou dispositifs existent déjà pour suivre et analyser la vacance ?*

Répondre à ces questions permet de construire une stratégie adaptée et de hiérarchiser les actions à mettre en œuvre, tout en mobilisant les acteurs locaux de manière cohérente.

Comment structurer l'état des lieux ?

La réalisation de l'état des lieux peut s'organiser en plusieurs étapes complémentaires :

1. Croiser les données statistiques, fiscales et observations terrain

Pour obtenir une vision robuste du parc vacant, il est utile d'agréger plusieurs sources d'information. La [plateforme Zéro Logement Vacant \(Fiche 3\)](#), accessible aux collectivités et services publics, repose sur les données LOVAC. Elle permet de repérer les logements privés structurellement vacants (vacants depuis au moins 2 ans) ou menacés de le devenir (passoires énergétiques), via une cartographie interactive.

La [base LOVAC \(Fiche 4\)](#), quant à elle, constitue le référentiel fiscal annuel des logements vacants privés : elle recense tous les logements vacants dont ceux vacants depuis deux ans ou plus, ce qui permet de quantifier la vacance structurelle dans le parc privé.

Le [permis de Louer \(Fiche 5\)](#) est un outil dont le déploiement sur le territoire permet une connaissance fine du parc privé en location et donc indirectement de mettre à jour les informations sur la vacance des logements.

2. Identifier les typologies de vacance

La distinction entre différentes formes de vacance structurelle permet de mieux cibler les interventions. Les [analyses typologiques et les premières orientations sont présentées dans la Fiche 7](#), qui propose des méthodologies pour catégoriser les logements vacants dans le parc privé et orienter les priorités d'action.

3. Analyser les facteurs influençant la vacance

La localisation, l'attractivité des communes, l'état du bâti ou la structure de propriété peuvent expliquer des situations de vacance différentes selon les territoires. Des diagnostics complémentaires, comme celui de l'[artificialisation et du foncier \(Fiche 6\)](#), permettent d'enrichir la compréhension des enjeux locaux.

Les bénéfices pour la collectivité

Réaliser un état des lieux offre plusieurs avantages concrets :

Priorisation des interventions : cibler les actions là où les besoins sont les plus pressants.

Évaluation des impacts : disposer d'un repère initial permet de suivre l'évolution de la vacance dans le temps.

Plateforme Zéro Logement Vacant

Une plateforme numérique gratuite pour répondre aux besoins des collectivités et engager une démarche opérationnelle de lutte contre la vacance de logements.

La lutte contre la vacance commence nécessairement par un repérage et une estimation des potentiels de remise sur le marché, première étape pour qualifier l'enjeu sur le territoire donné et mettre en place une stratégie.

Nature de l'outil

Zéro Logement Vacant permet de **consulter, suivre et mettre à jour les logements vacants et loués du parc privé**. En créant un compte ZLV, vous accédez à un ensemble de données issues des Fichiers Fonciers et LOVAC, ainsi qu'aux étiquettes énergétiques des logements.

Cet outil public, **en ligne et gratuit** permet de garantir que l'information que vous consultez est toujours la plus à jour, notamment si vous êtes plusieurs à collaborer pour analyser et suivre le parc privé sur votre territoire : services de l'État, collectivités et éventuels partenaires.

Luttez contre les logements vacants et les passoires énergétiques

avec la plateforme **ZÉRO
LOGEMENT
VACANT**



Comment créer votre compte sur Zéro Logement Vacant ?

1 Effectuez votre demande d'accès aux données LOVAC sur le site du Cerema

Créez votre compte sur le Portail Données Foncières du Cerema pour effectuer votre demande d'accès aux données LOVAC. Vous devrez signer un acte d'engagement afin d'obtenir l'autorisation d'accéder à ces données.

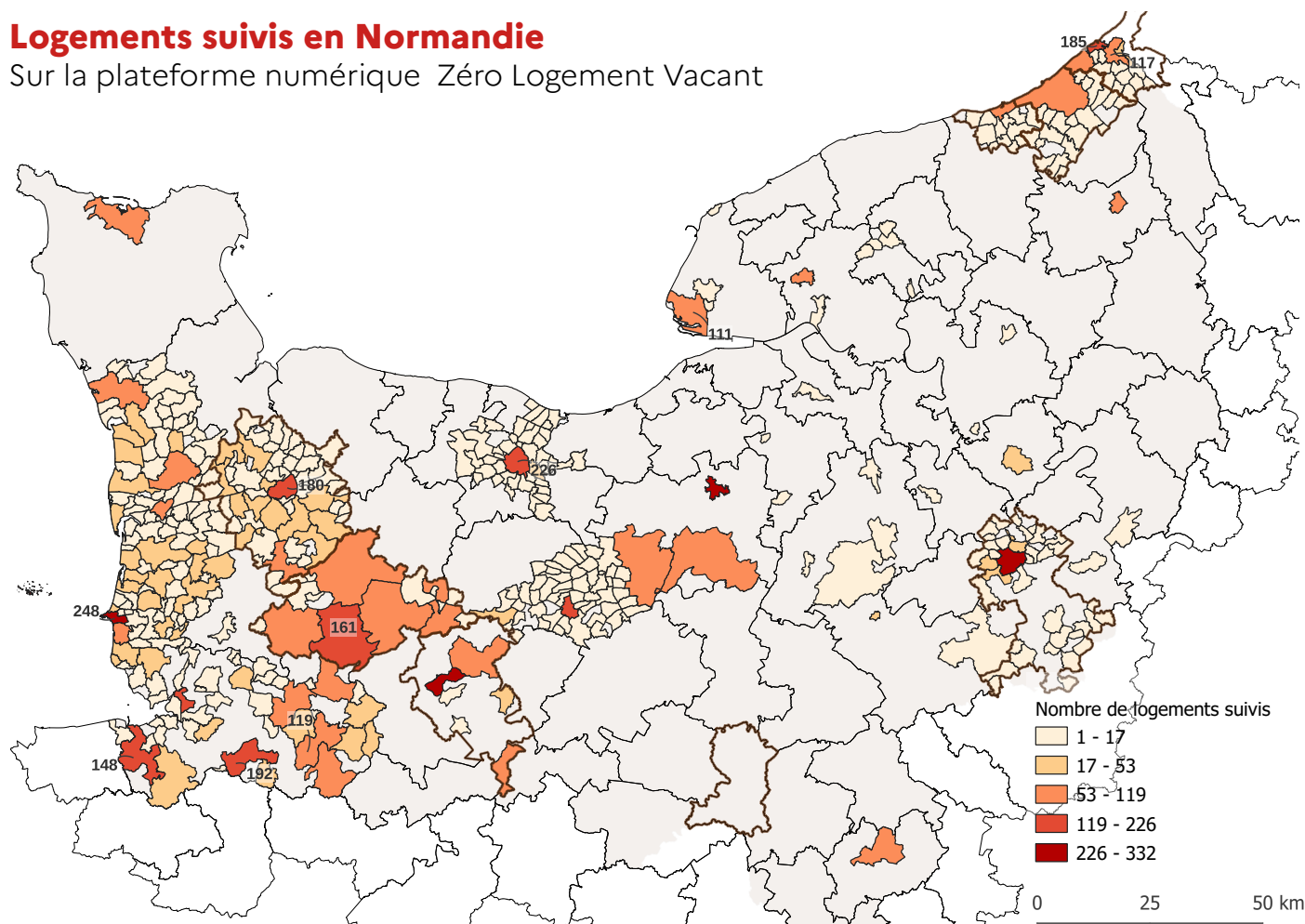
2 Une fois votre demande validée, créez votre compte sur la plateforme Zéro Logement Vacant

Vous devrez utiliser la même adresse e-mail que celle que vous avez utilisée pour demander l'accès aux données.

<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

Logements suivis en Normandie

Sur la plateforme numérique Zéro Logement Vacant



Fin 2025, en Normandie, 8 130 logements sont suivis sur la plateforme ZLV, représentant 13,8% du parc de logements vacants.

Parmi eux, 16,6 % n'étaient pas vacants et 9,6% des logements suivis sont sortis de la vacance.

Fin 2025, en Normandie, 88 collectivités disposent d'un compte sur la plateforme Zéro Logement Vacant. Parmi elles, 49 se sont inscrites depuis 2024 et 38 sont des EPCI.

Un club régional des utilisateurs de la plateforme est animé par la DHUP.

Données de suivi : Base LOVAC et autres

Disposer de données fiables et actualisées est essentiel pour identifier, analyser et suivre la vacance des logements. La base LOVAC, complétée par d'autres sources locales et nationales, permet aux collectivités de piloter efficacement leurs actions et d'orienter les interventions des différents acteurs.

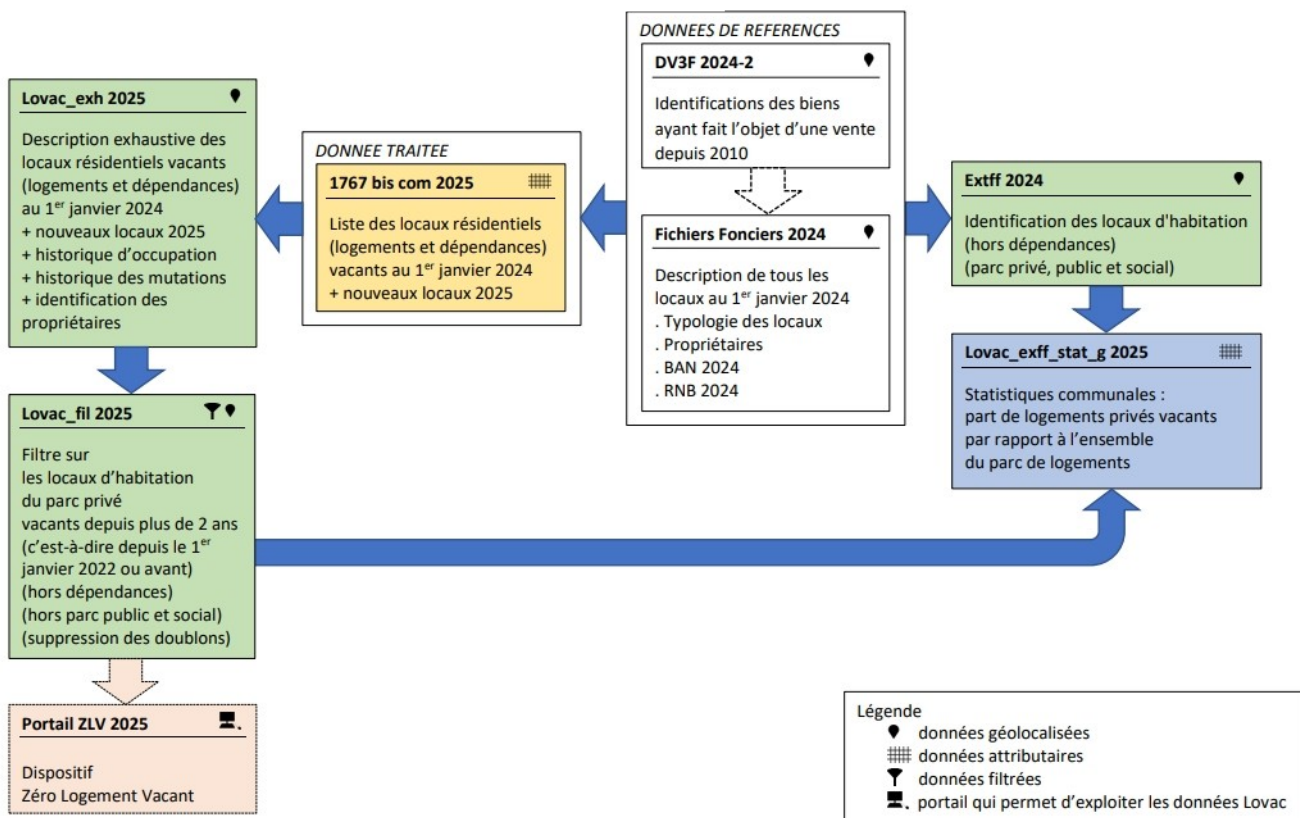
Nature de l'outil

Le traitement LOVAC (LOGements VACants) a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants en 2020.

Il permet aux collectivités et services de :

- Repérer et localiser les logements vacants sur un territoire,
- Qualifier la vacance : durée, typologie, historique des transactions,
- Fiabiliser les données sur l'occupation réelle des logements,
- Quantifier et cartographier la vacance pour orienter les politiques publiques

Organisation des tables de données



Fiabilisation des données d'occupation : un enjeu clé

Même si **LOVAC constitue une base structurante** pour repérer et analyser les logements vacants, il est fréquent d'observer **des écarts entre les données fiscales et la réalité du terrain**. La fiabilisation des données d'occupation est donc **une étape essentielle pour une lutte efficace contre la vacance**.

Pourquoi ces écarts existent-ils ?

1. Décalage temporel des données

Les données LOVAC représentent une photo au 1^{er} janvier N-1, mais l'occupation du logement peut avoir évolué depuis cette date. Entre la déclaration du propriétaire et l'utilisation opérationnelle des données, plus d'un an peut s'être écoulé.

2. Limites du régime déclaratif

LOVAC s'appuie sur le fichier 1767bisCOM, issu des déclarations faites par les propriétaires via GMBI (Gérer Mes Biens Immobiliers). Ces déclarations peuvent comporter des erreurs, omissions ou incohérences.

3. Différence entre la définition fiscale et la réalité observée

La définition fiscale d'un logement vacant associe plusieurs critères (usage d'habitation, vacance au 1^{er} janvier, non résidence secondaire, vide de meubles, etc.). Cette définition ne correspond pas toujours à l'occupation constatée sur le terrain.

4. Chaîne de traitement des données

La donnée LOVAC subit des traitements successifs (DGFIP → Cerema) qui facilitent l'exploitation mais peuvent introduire des distorsions.

Leviers de fiabilisation

Pour réduire ces écarts entre les données fiscales et la réalité, plusieurs démarches complémentaires peuvent être mobilisées par les collectivités :

✓ Campagnes de vérification auprès des propriétaires (étape 3 du guide)

✓ Mobilisation des élus locaux

Les élus connaissent souvent mieux que quiconque la réalité du territoire.

Leur collaboration aide à corriger et valider les informations issues des données fiscales.

✓ Croisement avec d'autres données internes

Recours aux fichiers internes à la collectivité (habitat, fiscalité, suivis locaux).

Mise en commun des informations pour améliorer la qualité des données disponibles.

✓ Arpentages et observations de terrain (étape 3 du guide)

Plus d'informations

Données LOVAC 2025 – Analyse Zéro Logement Vacant
Portail LOVAC – Datafoncier Cerema

Diagnostic de l'artificialisation et du foncier

Comment votre collectivité peut-elle mieux connaître et piloter l'usage du foncier pour limiter l'artificialisation des sols et optimiser le recyclage urbain ?

Le diagnostic de l'artificialisation et du foncier fournit une photographie précise de l'occupation du sol, des terrains disponibles et des gisements de foncier mobilisables pour la rénovation ou la densification urbaine.

Nature de l'outil

L'artificialisation des sols (transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers en surfaces urbanisées ou imperméabilisées) impacte la biodiversité, la qualité des sols, le climat local et la capacité agricole.

Le diagnostic de l'artificialisation et du foncier permet :

- de comprendre les dynamiques passées et présentes ;
- d'identifier les zones de pression foncière et les espaces mobilisables ;
- de hiérarchiser les interventions sur le foncier existant avant toute nouvelle consommation ;
- de **coordonner les politiques foncières et le recensement des logements vacants** pour favoriser leur remise sur le marché.

L'outil numérique : Mon Diagnostic Artificialisation



Définition : service public numérique développé par la DGALN (Ministère de la Transition écologique et du Logement), pour accompagner les collectivités dans la sobriété foncière et l'optimisation du parc bâti.

Fonctions principales :

1. **Mesurer la consommation passée** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur 2011-2021 pour identifier les tendances territoriales.
2. **Simuler des scénarios futurs** (2021-2031) afin d'anticiper les besoins en foncier et orienter la planification locale.
3. **Identifier et hiérarchiser les leviers** pour limiter l'artificialisation et optimiser l'usage du foncier existant, notamment les logements vacants.
4. **Préparer le rapport triennal local** sur l'artificialisation et la consommation foncière.

Acteurs et financements

Acteurs mobilisés : collectivités locales, services urbanisme et foncier, EPF, SEM.

Financement : outil public gratuit, financé par le Ministère de la Transition écologique et du Logement.

Mise en œuvre

La collectivité se connecte à la plateforme **Mon Diagnostic Artificialisation**.

- Analyse des **consommations passées** (2011-2021) pour comprendre les dynamiques locales.
- Simulation de **scénarios futurs** (2021-2031) pour anticiper les besoins en foncier et guider les décisions d'aménagement.
- Identification des **actions prioritaires**, en croisant les données avec :
 - le foncier disponible et les friches ;
 - les logements vacants (ex. base LOVAC) pour hiérarchiser la remise sur le marché avant toute nouvelle construction.



En Normandie, il y a 3,74 fois plus de logements vacants que de nouvelles constructions, soulignant le potentiel d'optimisation du parc existant.

Points d'attention et pertinence

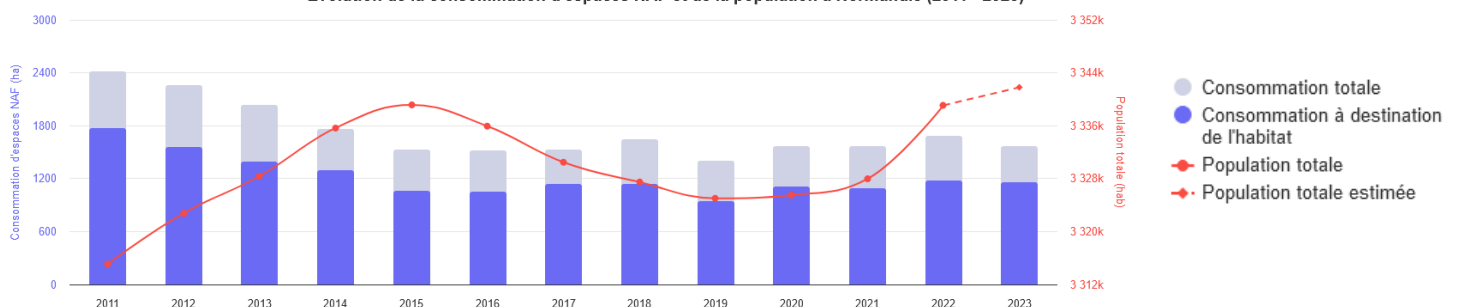
Points de vigilance :

- Interpréter les données localement, en complément d'observations terrain.
- Définir un projet opérationnel concret intégrant le foncier et les logements vacants.
- Croiser les informations avec d'autres indicateurs territoriaux pour hiérarchiser les interventions (densité urbaine, zones naturelles protégées, friches, parc social).

Pertinence stratégique :

- Offre une vision globale et synthétique du territoire, des espaces mobilisés et des logements vacants disponibles.
- Permet de prioriser les leviers d'action : densification, reconversion de friches, mobilisation des logements vacants.
- Soutient la planification locale et régionale (PLU, SCOT, PLH) et la stratégie territoriale de lutte contre l'étalement urbain et le gaspillage foncier.

Évolution de la consommation d'espaces NAF et de la population à Normandie (2011 - 2023)



Plus d'informations

DGALN – Diagnostic Artificialisation



Permis de louer

Outil déployé pour prévenir et lutter contre l'habitat indigne, le permis de louer permet un suivi précis du parc de logement privé en location et donc de fiabiliser la connaissance du parc vacant.

La nature de l'outil

Les collectivités peuvent délimiter des zones dans lesquelles la mise en location d'un logement est soumise à une demande d'autorisation préalable. Ce dispositif permet un suivi concret de l'état de sécurité et salubrité des habitations et participe à la « lutte contre les marchands de sommeil ».



Dans les zones délimitées par les collectivités, en raison d'une concentration d'habitat dégradé.



Les EPCI compétentes en matière d'habitat ou communes délégataires.



Propriétaires bailleurs et gestionnaires mettant en location ou relocation un logement.

Périmètres et logements concernés

Logements concernés



Tout logement à destination d'habitation principale, vide ou meublé, soumis à la loi du 6 juillet 1989.



Les logements du parc social et les logements conventionnés avec l'État ne sont pas concernés.

Zones concernées

Le périmètre est défini par délibération et doit concerner un secteur présentant une proportion importante d'habitat dégradé.

Il doit être déterminé en cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) le cas échéant et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).



Périmètre

Caractéristiques et catégories de logements

Lieux et modalités de dépôt

Date d'entrée en vigueur du dispositif

** une délégation de l'EPCI compétente en matière d'habitat est nécessaire pour toute commune souhaitant mettre en œuvre le dispositif.*

Procédures

L.635-1 à L.635-11 du CCH

L'AUTORISATION PRÉALABLE : une vérification en amont de la mise en location



- **Dépôt d'une demande** par le propriétaire
- **Examen du dossier et visite du logement** par la collectivité ou personne mandatée
- **Décision : ACCORD, ACCORD avec réserves** précisant la nature **ou REFUS** motivé **requis**.



cerfa
n°15652*01

1 MOIS
... *sinon accord tacite*



Une réelle démarche d'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de la qualité de leur logement ;
L'assurance pour les locataires de se loger dans une habitation décente.

Ne pas négliger les moyens humains qualifiés à dédier entièrement ou en partie au suivi de la procédure ;



Selon les désordres constatés, le **permis peut conduire vers d'autres procédures** : arrêté de mise en sécurité (péril, insalubrité), sécurité des communs, Résorption de l'habitat insalubre (RHI), Restauration immobilière THIRORI, etc ;

Même si le permis est accordé, il est possible d'engager plus tard des procédures coercitives selon l'évolution de l'habitat.

A renouveler à chaque mise en location

Sanctions

- Jusqu'à 15 000 € d'amende pour le bailleur
- Intégralement versée à la commune ou à l'EPCI concerné.

L.634-1 à L.634-5 du CCH



Pour une collectivité avec un faible volume de logements qui souhaiterait avoir un suivi des mises en location, il existe aussi le régime de **DÉCLARATION**.

→ **Simple déclaration** par le propriétaire dans un délai de 15 jours **après signature du contrat de location**. La procédure ne prévoit pas la possibilité de visiter les logements.

Plus d'informations

Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) : articles L.635-1 et suivants.

Diagnostic typologique et premières orientations

Comment qualifier les différents types de vacance sur votre territoire pour orienter efficacement les actions de mobilisation des logements vacants ?

Cette fiche porte sur le diagnostic typologique des logements vacants et les premières orientations possibles pour les collectivités.

La nature de l'outil

Le **diagnostic typologique** consiste à identifier les différentes formes de vacance dans le parc privé, public ou HLM afin de prioriser les interventions et d'orienter les stratégies locales de remise sur le marché.

Principaux types de vacance :

1. Vacance pour travaux

- Parc privé : logements anciens achetés pour occupation personnelle, en rénovation avant emménagement, ou grands logements découpés pour le marché locatif.
- Durée de vacance généralement courte à moyenne (quelques mois à 1-2 ans).

2. Vacance de succession

- Logements bloqués par la succession, successions en déshérence ou biens sans maître.
- Réoccupation ou revente peut prendre plusieurs années.

3. Vacance de rétention / expectative

- Logements conservés pour usage personnel ou familial, ou en attente de transmission.
- Motivations patrimoniales, crainte des risques locatifs, travaux jugés trop coûteux.

4. Vacance d'inadaptation / obsolescence

- Logements ne répondant plus aux besoins ou à la demande (confort, taille, localisation).

5. Vacance des logements destinés à disparaître

- Logements privés irrécupérables, en attente de démolition ou changement d'usage (opérations urbaines, expropriations, arrêtés de péril/insalubrité).

6. Vacance liée aux commerces

- Logements associés à un bail commercial ou nécessitant de traverser un commerce pour y accéder.
- Remise sur le marché dépend de la possibilité d'un accès indépendant.

Classification simplifiée des vacances structurelles (Cerema) :

- **Obsolescence / dévalorisation** : logements inadaptés, trop chers, ou destinés à être détruits.
- **Transformation du bien** : travaux de longue durée, indivision, propriétaire absent.
- **Désintérêt économique** : manque de volonté ou de moyens pour entretenir le bien.
- **Expectative / rétention spéculative** : réservés pour héritiers, usage personnel, spéculation.

Mise en œuvre

- **Recenser les logements vacants** par typologie à l'échelle communale ou intercommunale.
- **Analyser la durée et la nature de la vacance** pour prioriser les interventions.
- **Conduire des enquêtes auprès des propriétaires** pour affiner le diagnostic et comprendre les freins à la remise sur le marché.
- **Croiser les informations avec le parc public et privé** pour identifier les synergies et les leviers d'action.

Conseils à la collectivité

- *Plusieurs formes de vacance peuvent coexister sur le même territoire ; il est important de **ne pas généraliser** et de traiter chaque typologie spécifiquement.*
- *Le diagnostic permet de **prioriser les actions** : par exemple, vacance pour travaux = solutions de rénovation rapide, vacance de succession = actions juridiques et accompagnement des héritiers.*
- *La **quantification précise** nécessite des enquêtes propriétaires et un suivi régulier pour actualiser les informations.*
- *Identifier les **leviers financiers, juridiques et techniques** adaptés à chaque type de vacance.*

Acteurs et financement

- **Collectivités** : pilotent le diagnostic et priorisent les typologies de vacance.
- **État (DDT-m / Préfecture / DREAL) / CEREMA** : apport méthodologique et outils statistiques.
- **Propriétaires** : renseignent les causes et durée de la vacance.
- **Partenaires techniques** : bureaux d'études, CAUE, agences d'urbanisme, opérateurs immobiliers pour analyse, cartographie et évaluation de la remise sur le marché.

Point clé : le diagnostic fonctionne uniquement si collectivités, propriétaires et partenaires techniques collaborent et partagent les informations sur la vacance.

Facteurs de vacance identifiés par la Cour des comptes

Selon le rapport « Lutte contre les logements vacants dans le parc privé » (2025) :

- **Caractéristiques du logement** : ancienneté, petites surfaces, coûts de rénovation élevés, localisation peu attractive.
- **Situation des propriétaires** : absences, hospitalisation, succession, contraintes personnelles ou patrimoniales.
- **Géographie du territoire** : faible tension immobilière, bassins de vie peu attractifs, proximité de nuisances.

Ces facteurs montrent que la vacance structurelle durable est multicausale et nécessite des politiques différenciées selon le type de vacance.

Plus d'informations

CEREMA - L'observation de la vacance des logements

<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/la-lutte-contre-les-logements-vacants-dans-le-parc-prive>

2.3 Élaborer la stratégie locale

Une fois l'état des lieux réalisé, la collectivité dispose d'une connaissance détaillée du territoire et des logements vacants. L'étape suivante consiste à traduire ce diagnostic en une **stratégie locale cohérente**, qui fixe les priorités d'intervention et oriente les choix d'outils et d'actions. Cette étape est essentielle pour s'assurer que les efforts seront concentrés là où ils auront le plus d'impact et que les actions s'articuleront efficacement dans les politiques publiques existantes.

Pourquoi élaborer une stratégie locale ?

La stratégie locale permet de répondre à plusieurs questions clés :

- *Quels logements vacants doivent être mobilisés en priorité ?*
- *Quels critères techniques, juridiques, financiers et sociaux influencent la faisabilité des interventions ?*
- *Comment articuler la stratégie avec les dispositifs et programmes existants : OPAH, ORT, programmes de revitalisation ou autres politiques de l'habitat ?*
- *Quels outils fiscaux ou fonciers sont adaptés pour atteindre les objectifs fixés ?*

Définir une stratégie claire garantit que les actions mises en œuvre ne sont pas dispersées, mais **ciblées et efficaces**, tout en permettant une coordination avec les partenaires et dispositifs locaux.

Structurer la stratégie locale

La stratégie peut être construite autour de plusieurs axes complémentaires :

Classement des logements vacants selon des critères de faisabilité

Il s'agit de croiser les informations issues de l'état des lieux avec des critères pratiques : contraintes techniques, cadre juridique, ressources financières disponibles, impact social. Cette approche permet de hiérarchiser les interventions et de concentrer les efforts sur les logements où la mobilisation est réaliste et efficace.

Définir les priorités d'intervention et les outils adaptés

La définition des priorités peut se faire à différentes échelles : macros sur plusieurs bassins de vie ou sectorisée sur des quartiers spécifiques. Cette étape inclut le choix des

instruments à mobiliser, qu'il s'agisse d'actions incitatives, de dispositifs fiscaux ou de solutions foncières. L'**outil d'aide à la décision** proposé dans la **Fiche 9** accompagne la collectivité dans ce processus.

Articuler la stratégie avec les dispositifs existants

Pour maximiser l'efficacité, la stratégie doit s'inscrire dans le cadre des politiques locales et nationales de l'habitat. Le lien avec **le projet de territoire et les dispositifs structurants** est détaillé dans la **Fiche 8**, qui montre comment intégrer la mobilisation des logements vacants aux programmes plus larges de revitalisation, de réhabilitation et de développement urbain.

Outils pour soutenir la stratégie

La collectivité dispose de plusieurs types d'outils pour mettre en œuvre sa stratégie :

Outils fiscaux :

- Taxe sur les logements vacants (**Fiche 10**),
- Taxe d'habitation sur les logements vacants (**Fiche 11**),

A noter qu'au 1er janvier 2027, les deux taxes seront remplacées par la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH).

Outils fonciers :

- Droit de Préemption Urbain (**Fiche 12**), pour intervenir sur des transactions immobilières stratégiques,
- Portage d'opérations foncières (**Fiche 13**), permettant à la collectivité de sécuriser des logements ou terrains en vue de leur réhabilitation.

Les bénéfices pour la collectivité

Élaborer une stratégie locale offre plusieurs avantages :

Ciblage efficace: concentrer les ressources sur les logements et secteurs où la mobilisation est la plus pertinente

Cohérence avec les politiques publiques: éviter les doublons et renforcer les synergies avec les dispositifs existants

Anticipation et suivi: disposer d'un cadre clair pour mesurer l'impact des actions et ajuster la stratégie si nécessaire

Projet de territoire et intégration aux politiques de l'habitat

Comment votre collectivité peut-elle mobiliser les logements vacants dans le cadre de son projet de territoire ? Cette fiche montre comment articuler planification territoriale et politiques de l'habitat pour répondre efficacement aux besoins locaux.

Nature de l'outil

La lutte contre les logements vacants s'appuie sur un ensemble structuré de documents et cadres d'orientations, qui permettent aux collectivités de définir, hiérarchiser et programmer les interventions locales. Chaque outil a un rôle spécifique dans la construction de la stratégie :

- **Projet de territoire** (EPCI ou intercommunal) : définit les orientations politiques et les priorités d'aménagement à l'échelle du territoire. Il fixe le cadre général dans lequel s'inscrivent la mobilisation des logements vacants et le renforcement des centralités.
- **SRADDET** : document régional qui fournit des orientations de long terme sur l'habitat et l'aménagement. Il sert de référentiel pour la stratégie locale, en guidant les choix de localisation des interventions, la qualité et la durabilité des logements, et l'adaptation aux besoins des habitants.
- **PLH (Programme Local de l'Habitat)** : document stratégique central à l'échelle de l'EPCI. Il traduit les priorités du projet de territoire et du SRADDET en objectifs quantifiés de mobilisation des logements vacants, en hiérarchisant les secteurs et types de logements à réhabiliter ou remettre sur le marché, et en définissant les moyens et outils pour y parvenir.
- **PLU / PLUi ou RNU** : cadre réglementaire permettant de mettre en œuvre concrètement les orientations du PLH. Les PLU/PLUi définissent des OAP sectorielles, règles de densification, changements de destination et divisions de logements. Dans les communes rurales non dotées d'un PLU, encore soumises au RNU, la stratégie est traduite par des orientations communales, des démarches contractuelles et la mobilisation de dispositifs opérationnels.
- **Dispositifs opérationnels** (ORT, PIG Pacte Territorial France Renov', OPAH RU, ...) : traduisent les objectifs et priorités définis dans les documents de planification en actions concrètes sur le terrain, en ciblant les logements et secteurs prioritaires et en apportant accompagnement technique et financement.

Organisation et articulation pour la stratégie locale

1. Orientation et cadrage stratégique : SRADDET + projet de territoire.
2. Programmation et priorisation : PLH / PLUi-H.
3. Traduction réglementaire et territoriale : PLU / PLUi / carte communale et RNU.
4. Mise en œuvre opérationnelle : ORT, Pacte Territorial, OPAH-RU, OPAH-CD et accompagnement des propriétaires.

Cette organisation hiérarchisée permet à la collectivité de construire une stratégie locale cohérente, ciblée et efficace, en garantissant que chaque niveau d'outil contribue à la mobilisation du parc vacant selon ses spécificités et ses compétences.

Mise en œuvre

Pour passer du diagnostic à l'action, les collectivités doivent traduire la mobilisation des logements vacants dans les documents de planification en tenant compte des contraintes de temps et des procédures.

Programme local de l'habitat PLH

- **Cartographier et analyser le parc vacant :** types de logements, secteurs, contraintes techniques et juridiques.
- **Hierarchiser les priorités et fixer des objectifs chiffrés :** nombre de logements à mobiliser, secteurs et typologies ciblés.
- **Programmer les actions :** OPAH, ORT, PIG, accompagnement des propriétaires et dispositifs fiscaux.
- **Temporalité :** le PLH est révisé tous les 6 ans (parfois renouvelé ou ajusté par avenant). Les objectifs de mobilisation des logements vacants doivent donc s'inscrire dans ce calendrier.
- **Procédure :** les modifications ou avenants du PLH nécessitent délibération de l'EPCI et transmission aux services de l'État pour validation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PLU / PLUi

- **Intégrer des OAP sectorielles** ciblant la réhabilitation des logements vacants et adapter le règlement pour faciliter changement de destination, subdivisions ou densification.
- **Temporalité :** la révision d'un PLU ou PLUi peut prendre 2 à 5 ans, selon l'ampleur des modifications. Des modifications simplifiées ou des OAP peuvent être adoptées plus rapidement.
- **Procédure :** concertation préalable avec les élus, enquête publique, approbation du conseil municipal ou de l'EPCI, transmission aux services de l'État.

Carte communale ou commune sous RNU

- **Traduire les priorités du PLH en orientations communales :** conventions, démarches contractuelles, incitations financières et techniques.
- **Temporalité et procédure :** les interventions peuvent être lancées rapidement via conventions et dispositifs opérationnels, sans attendre la révision réglementaire.

Plus d'informations

Procédure réglementaire d'élaboration PLH/PLUiH, références :

- PLH : Article L302-2 et R302-2 à R302-13-1 du code de la construction et de l'habitation
- PLUiH : Articles L153-11 à L153-26 du code de l'urbanisme

Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions

Qu'est-ce qu'un PLH ? Comment construire le PLH ? Comment construire une stratégie foncière au service de l'habitat ? ... Cette série de 20 fiches, réalisées par le Cerema et le Ministère en charge du logement, a pour ambition de donner aux acteurs de l'habitat des repères afin de les aider dans leur démarche pour élaborer, mettre en œuvre et suivre la réalisation des actions du PLH.

Outil d'aide à la décision : arbre d'orientation

Comment orienter rapidement un logement vacant vers l'outil le plus adapté selon sa typologie, sa durée de vacance et sa situation propriétaire ?

Cette fiche présente un arbre d'orientation pour guider les collectivités dans le choix des outils de mobilisation

La nature de l'outil

L'arbre d'orientation permet de guider la collectivité dans le choix des actions adaptées aux logements vacants identifiés, en fonction de leur situation, de leur typologie et du profil des propriétaires. Il sert à structurer la démarche et les étapes méthodologiques pertinentes (étapes 4, 5 et 6).

Principe de l'arbre

- L'arbre s'utilise après la quantification et la qualification des logements vacants (étape 2) et après la définition des priorités dans la stratégie locale (étape 3).
- Il permet de regrouper les logements selon des critères opérationnels : type de vacance, état du bâti, situation de propriété, localisation.
- Chaque groupe est ensuite orienté vers les outils ou actions adaptés : incitatifs, contractuels, fonciers ou coercitifs.

Mise en œuvre

1. Identifier la situation du logement

Vacance temporaire ou structurelle, état du bien, propriétaires connus/inconnus, risques pour la sécurité ou l'environnement bâti.

2. Regrouper les logements par profils similaires

- Type A : mobilisable rapidement (actions incitatives).
- Type B : freins temporaires, nécessitant suivi ou accompagnement (mix incitatif / vigilance).
- Type C : biens à risque ou non remobilisables à court terme (procédures coercitives ou foncières).

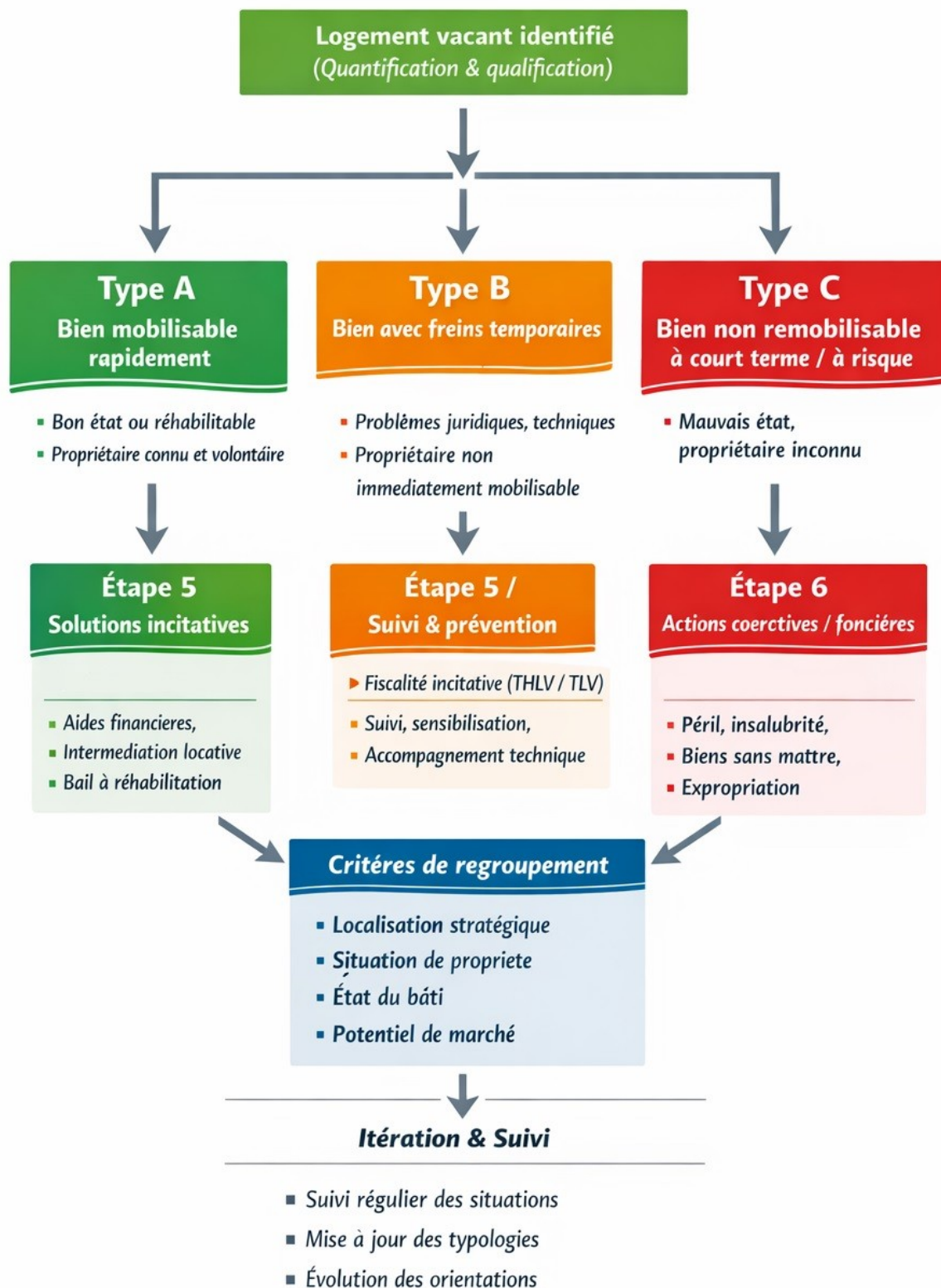
3. Orienter chaque groupe vers les bons outils

- Type A → Étape 5 – Proposer des solutions incitatives
- Type B → Étape 5 / suivi → Fiscalité incitative et accompagnement technique
- Type C → Étape 6 – Actions coercitives ou foncières

4. Suivre et ajuster

- Les situations peuvent évoluer : succession débloquée, réhabilitation, changement de propriétaire.
- L'arbre doit être mis à jour régulièrement pour refléter les priorités et ajuster les actions.

Arbre d'orientation : mobilisation des logements vacants



Points d'attention

- L'arbre est un **outil d'orientation**, pas une prescription stricte : il facilite la décision et la priorisation.
- Il favorise la **hiérarchisation des actions** et l'optimisation des moyens, en combinant approche incitative et coercitive.
- Il **permet d'identifier les synergies** avec les dispositifs existants et de mobiliser les bons partenaires selon chaque situation.
- Sa lecture doit rester simple et visuelle : l'objectif est que la collectivité puisse **saisir rapidement le chemin d'action** à suivre pour chaque type de bien.



PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Taxe sur les Logements vacants (TLV)

Un outil fiscal pour inciter les propriétaires à la réhabilitation et à la relocation de logements vacants.

A compter du 1er janvier 2027, la TLV et la THLV sont remplacées par la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

La nature de l'outil

La taxe sur les logements vacants (article 232 du code général des impôts) est applicable dans les communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens, la forte proportion de logements affectés à une habitation autre que principale ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

La liste des communes concernées par la TLV est fixée par le [décret n° 2023-822 du 25 août 2023](#) modifiant le [décret n° 2013-392 du 10 mai 2013](#).

Vous devez payer cette taxe si vous êtes propriétaire ou usufruitier d'**un logement à usage d'habitation non meublé et vacant depuis au moins une année** au 1^{er} janvier de l'année d'imposition dans les communes concernées par la taxe.

Par exemple, un logement vacant au 1^{er} janvier 2025 est imposable à la taxe sur les logements vacants en 2025, dès lors qu'il est vacant au moins depuis le 1^{er} janvier 2024.

Comment est calculé la TLV ?

La taxe est calculée d'après la valeur locative de l'habitation.

Le montant de la taxe est obtenu en multipliant la valeur locative par un taux d'imposition.

Depuis 2023, ce taux est fixé à :

- 17 % pour la première année où le logement devient imposable,
- 34 % pour les années suivantes.

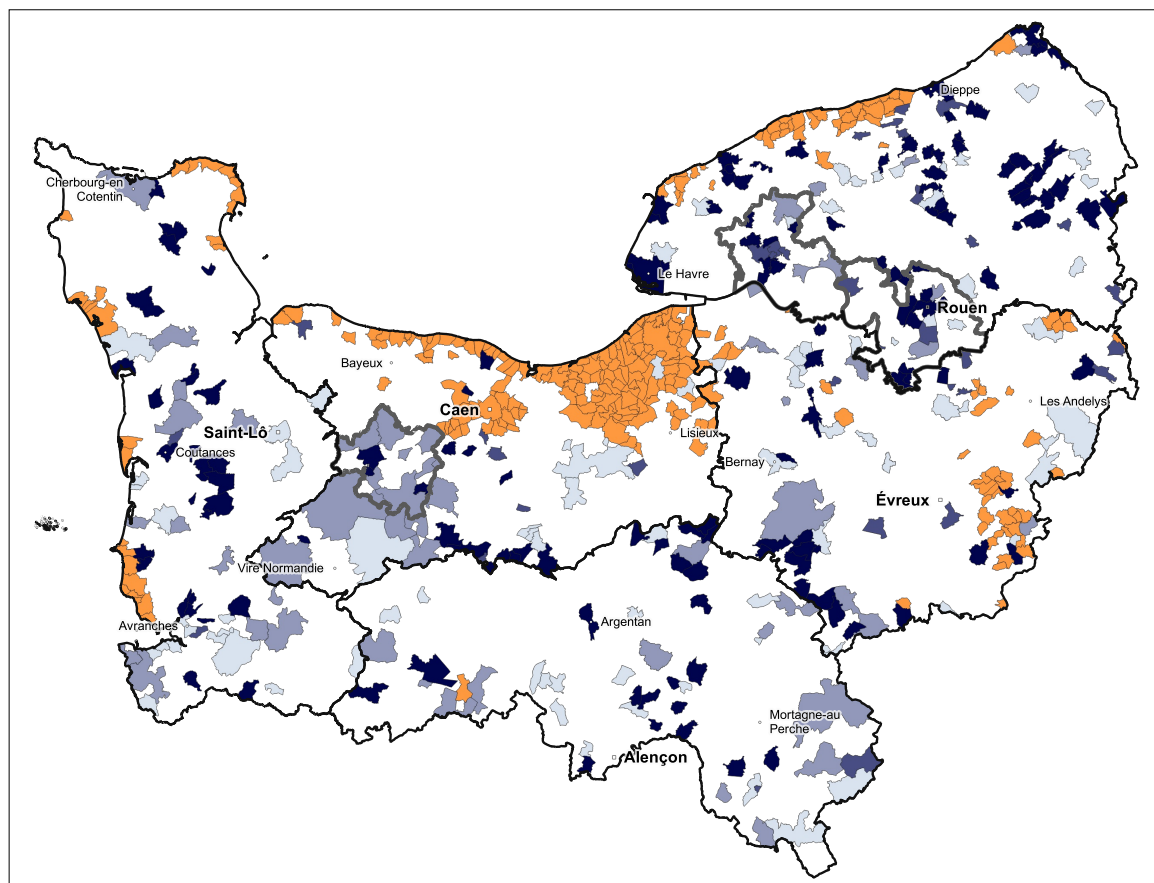
Le produit de la TLV est versé à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).



La TLV (taxe sur les logements vacants) et la THLV (taxe d'habitation sur les logements vacants) poursuivent un même objectif : inciter à la remise sur le marché de logements durablement inoccupés. Elles sont exclusives l'une de l'autre.

Les logements vacants en Normandie

Les taxes sur les logements vacants (THLV et TLV)



0 10 20 km

Sources :
- DGFIP - Délibérations de fiscalité directe locale 2025 des communes et des epci
- IGN - AdminExpress 2024

Production :
DREAL Normandie
le 03/12/2025
réf : 20251121_LogVacTaxes

Points d'attention

TLV, THRS et THLV : comment s'articulent ces taxes pour les collectivités normandes ?

- La TLV s'applique dans les communes situées en zone tendue (liste nationale).
- La THLV peut être instituée par délibération dans les communes hors zone TLV.

La THRS (taxe d'habitation sur les résidences secondaires) concerne les logements **meublés non affectés à l'habitation principale**. Dans les communes situées en zone tendue, le conseil municipal peut décider d'une **majoration pouvant aller jusqu'à 60 %** de la part communale de la THRS, afin de répondre aux tensions sur l'accès au logement.

Point d'attention pour les élus :

- Un logement ne peut pas être simultanément soumis à la TLV/THLV et à la THRS.
- Le classement du logement (vacant vs résidence secondaire) et le zonage de la commune conditionnent l'imposition.
- La cohérence entre choix de zonage, délibérations locales (THLV, majoration THRS) et objectifs de politique de l'habitat est déterminante pour l'efficacité du dispositif.

Plus d'informations

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17293>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/tout-savoir-sur-les-taxes-sur-les>



PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche n° 11

Taxe d'habitation sur les logements vacants

Un outil fiscal pour inciter les propriétaires à la réhabilitation et à la relocation de logements vacants

A compter du 1er janvier 2027, la TLV et la THLV sont remplacées par la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

La nature de l'outil

La collectivité peut assujettir à une taxe d'habitation (THLV) les logements vacants depuis plus de 2 ans, à usage d'habitation, afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter et remettre sur le marché leur bien.



Dans les communes qui **ne sont pas concernées par la taxe sur les logements vacants (TLV)**



La commune ou l'EPCI à fiscalité propre lorsqu'elle a adopté un programme local de l'habitat **peut instaurer la taxe.**



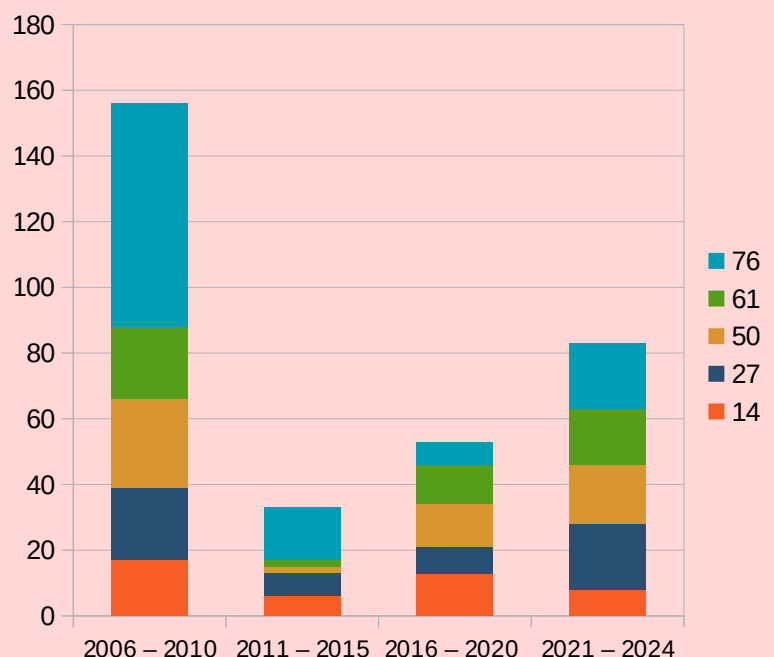
Le propriétaire, usufruitier, preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote **doit s'acquitter de la taxe.**

Les chiffres en Normandie

Depuis 2006, 325 communes normandes ont mis en place la taxe sur les logements vacants (THLV).

La répartition par département est la suivante : 44 communes dans le Calvados (14), 57 dans l'Eure (27), 60 dans la Manche (50), 53 dans l'Orne (61) et 111 en Seine-Maritime (76).

Le nombre de communes ayant adopté la THLV a augmenté progressivement au fil des années.



Mise en œuvre

Un logement vacant à usage d'habitation est un logement avec des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires...) mais vide de meubles, ou avec un mobilier insuffisant pour en permettre l'habitation.

Biens concernés :

Les logements vacants depuis plus de 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Biens non concernées :

Les logements vacants répondant à l'un des critères suivants :

- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours des 2 années précédentes ;
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

Procédure pour une application au 1^{er} janvier de l'année suivante



Pertinence et mobilisation de l'outil

Sujette à exemption, la taxe peut avoir un effet modéré mais la seule réception d'un courrier des impôts peut être un élément déclencheur.

La liste des logements vacants soumis à la taxe est communiquée par les services de l'État (DDFIP). La réunion de la **commission communale des impôts directs** permet d'aborder le sujet de la taxation et de partager avec la DDFIP les informations de terrain sur la vacance des logements.

→ Collectivités : votre référent sur ce sujet est le conseiller aux décideurs locaux (CDL).

Plus d'informations

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F17293>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/impots-et-fiscalite/gerer-mes-impots-locaux/tout-savoir-sur-les-taxes-sur-les>



Droit de Préemption Urbain (DPU)

Comment la collectivité peut-elle intervenir prioritairement sur les biens vacants mis en vente grâce au droit de préemption urbain ?

La nature de l'outil

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité ou à son délégataire d'**acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente** par un particulier ou une personne morale. Il limite la liberté du propriétaire de vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

Le DPU peut être utilisé pour mobiliser les logements vacants ou des biens stratégiques pour des projets d'aménagement urbain.



Dans des secteurs définis par la collectivité, souvent des zones urbaines ou à urbaniser, ou des périmètres spécifiques liés à des projets d'aménagement.



Biens concernés :

Terrains de toute nature,
Bâtiments : maisons individuelles, appartements, immeubles en copropriété



Le DPU peut être exercé par :

- La commune,
- L'EPCI à fiscalité propre (si compétence PLU/PLUi),
- Des délégataires tels que EPFN, SEM, SPL

Le droit de préemption urbain constitue un levier stratégique pour reprendre la main sur des logements vacants, souvent situés dans des secteurs sensibles ou en déclin.

Il permet à la collectivité de saisir le moment où un propriétaire décide de vendre, afin d'éviter que le bien reste vacant ou se dégrade davantage.

Pour être pleinement efficace, la collectivité doit définir un projet concret pour le bien, visant sa réhabilitation ou sa remise sur le marché. Cette approche sécurise l'action foncière de la collectivité et lui permet de soutenir ses objectifs de revitalisation urbaine et de mobilisation du parc de logements existant.

Mise en œuvre

1. Instauration du périmètre

La collectivité doit **définir et délimiter un périmètre de préemption** par délibération, souvent dans le cadre du PLU ou du PLUi.

Le DPU ne peut s'exercer que sur les biens situés **à l'intérieur de ce périmètre**.

Si le zonage évolue, le périmètre doit être **redélibéré** pour rester valide.

2. Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Le propriétaire notifie **par écrit** son intention de vendre le bien à la collectivité.

La DIA est obligatoire pour que le DPU puisse être exercé.

3. Délai de décision

La collectivité dispose de **2 mois** à partir de la réception de la DIA pour :

- **Préempter** le bien (au prix fixé par estimation domaniale),
- **Refuser** de préempter,

Absence de réponse dans ce délai = renonciation tacite à la préemption pour cette vente.

4. Acquisition du bien

L'achat peut être réalisé :

- Directement par la collectivité
- Par un délégataire (EPF, SEM, SPL...)

La décision doit être **motivée** et préciser l'objectif de l'opération (ex. remise en état en logement vacant, réhabilitation).

5. Particularités

Si le bien est **partiellement dans le périmètre**, la collectivité peut préempter uniquement la partie incluse, sauf demande du propriétaire pour vendre l'ensemble.

Certaines ventes peuvent être exclues : donations familiales ou ventes entre membres d'une même famille.

Points d'attention

La non-réponse de la collectivité dans les 2 mois équivaut à une renonciation tacite au droit de préemption.

La décision doit être motivée et respecter les procédures légales pour éviter les contentieux.



- Permet à la collectivité de contraindre la vente d'un bien pour des projets d'intérêt général.
- Prix d'acquisition souvent aligné sur l'estimation domaniale, pas nécessairement sur le prix de vente annoncé par le propriétaire.



- L'usage du DPU doit être strictement lié à des projets d'aménagement urbain : création d'équipements collectifs, logements sociaux, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain.

Plus d'informations

Code de l'urbanisme : articles L211-1 à L211-5, L213-1 à L213-18, L216-1 ; R211-1 à R211-8, R213-1 à R213-30, R216-1

Service-public.fr

CEREMA – Droit de préemption urbain

Portage d'opérations foncières

Le portage et la maîtrise foncière par des structures publiques sont aux services des collectivités pour les aider à concilier sobriété foncière et développement de logements.

La nature de l'outil

Le portage foncier par un Établissement Public Foncier (EPF) consiste en **l'acquisition** et **la maîtrise foncière temporaire** d'immeubles ou de parcelles pour le compte d'une collectivité, en vue de préparer une opération de requalification.

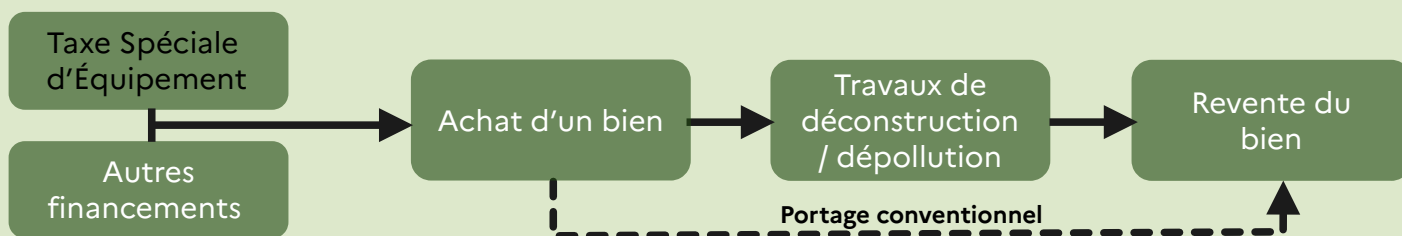
Ce dispositif permet à la collectivité de disposer du temps nécessaire pour définir son programme, conduire les études préalables et organiser les modalités techniques, juridiques et financières de l'intervention.

L'intervention de l'EPF contribue également à sécuriser la maîtrise foncière durant la phase de conception, à maintenir des conditions de négociation favorables et à faciliter, une fois le projet arrêté, la revente ou la mise à disposition du bien à la collectivité ou à un opérateur.



- EPFN : Établissement Public Foncier de Normandie
- La Foncière de Normandie pour les commerces en rez-de-chaussée

Schéma de portage du bien *Financements mobilisables*



- Le produit des cessions réalisées ;
- L'emprunt bancaire sous le contrôle des différentes tutelles ;
- Des subventions des collectivités et de l'État (Fonds Vert notamment) ;

Mise en œuvre

L'**EPFN** a vocation à **acquérir** directement, **sur demande d'une collectivité**, des biens nus ou bâtis, les gérer, puis les **retrocéder** à la collectivité (ou un opérateur), lorsqu'elle est prête à réaliser son projet.

Les missions :

- Observation, diagnostic, expertise technique et financière ;
- Négociation, acquisition
(à l'amiable ou via une procédure administrative coercitive) ;
- Portage du foncier, réalisation des travaux de remise en état déconstruction, dépollution.



La collectivité s'engage à acquérir les biens au terme de la durée de portage (4 à 10 ans en moyenne).



Complémentarité possible

La **Foncière de Normandie** intervient dans les centres-villes, cœurs de bourg et quartiers à polarité commerciale.

En complément de l'EPF de Normandie, elle peut être mobilisée par les collectivités pour acquérir des murs commerciaux ou de services, seule, en indivision avec la collectivité, ou avec un tiers (SCI), notamment dans le cas d'ensembles immobiliers mixtes réunissant commerces et logements vacants. La Foncière s'appuiera sur les compétences des acteurs du Logement (Bailleurs Sociaux, Promoteurs, ANAH, ...). Chaque acteur impliqué dans le projet reste dans son domaine de compétence. La copropriété sera privilégiée dans les cas de cessions d'un immeuble dont le(s) logement(s) se situent dans les étages et dans les arrières-cours et dont le local commercial est en rez-de-chaussée.



Vexin-sur-Epte

Points d'attention

- ✓ La collectivité doit être en capacité d'assumer budgétairement et financièrement l'opération à l'issue de la convention de portage.
- ✓ Les EPL (SPL ou SEM) ont vocation à être viables sur le plan économique, d'où l'attention particulière à porter au choix du statut et au montage financier du projet

Plus d'informations

Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Articles L 324-1 et suivants du CU - Article L321-1 et suivants du CU

<http://www.epf-normandie.fr/>

<https://www.foncieredenormandie.com/>

https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/09/IEF_portage_foncier_longue_dur%C3%A9e.pdf

2.4. Aller vers les propriétaires

Une fois l'état des lieux et la stratégie locale définis, l'étape suivante consiste à **entrer en contact avec les propriétaires des logements vacants**. Cette démarche est essentielle pour comprendre les causes de la vacance, identifier les freins à la remise sur le marché et proposer des solutions adaptées à chaque situation. Aller vers les propriétaires permet également de **construire une relation de confiance**, préalable à toute mobilisation efficace.

Pourquoi contacter les propriétaires ?

Comprendre les motivations et contraintes des propriétaires est un prérequis pour définir des actions adaptées. Les raisons de la vacance peuvent être très diverses :

- Freins financiers ou techniques à la remise sur le marché,
- Complexités juridiques liées à la succession ou à l'indivision,
- Stratégies patrimoniales (logements conservés à titre d'investissement ou pour des projets futurs),

Identifier ces causes permet de **hiérarchiser les interventions**, de distinguer les biens mobilisables rapidement de ceux nécessitant un accompagnement spécifique, et d'adapter les solutions aux profils des propriétaires.

Comment aller vers les propriétaires ?

La démarche combine plusieurs méthodes complémentaires :

1. Identifier les propriétaires

La plateforme ZLV constitue une source essentielle pour localiser et contacter les propriétaires. Il est important de compléter ces données par des observations terrain issues des **visites et arpentages (Fiche 15)** afin d'affiner la connaissance du parc vacant.

2. Contacter les propriétaires

Différents modes de contact peuvent être mobilisés : courriers, réunions publiques ou visites de porte-à-porte. Le **questionnaire type pour propriétaires (Fiche 14)** permet de recueillir de manière structurée les informations sur les motivations, contraintes et intentions des propriétaires.

3. Comprendre les causes de la vacance et le profil des propriétaires

Une fois le contact établi, il est nécessaire d'analyser les raisons de la vacance et le profil du propriétaire : âge, usage du logement, stratégie patrimoniale, situation familiale, ou contraintes juridiques et financières. Cette étape est particulièrement importante pour identifier les biens **mobilisables rapidement** et ceux nécessitant un suivi spécifique, par exemple en cas de succession ou d'indivision.

Les démarches spécifiques sont détaillées dans la **Fiche 16**, qui traite de la remobilisation des études notariales, de la recherche d'héritiers, de la saisine du juge pour succession vacante, ainsi que de la négociation avec les propriétaires en indivision ou sous tutelle/curatelle.

Les bénéfices pour la collectivité

Aller vers les propriétaires présente plusieurs avantages :

Acquérir une connaissance fine du parc vacant et des motivations des propriétaires

Faciliter la mobilisation des logements, en ciblant les actions incitatives ou les accompagnements spécifiques

Renforcer l'efficacité des étapes suivantes, notamment la mise en œuvre d'actions incitatives ou de mesures coercitives lorsque cela s'avère nécessaire

Outil de contact : questionnaire type propriétaires

Comment comprendre les motivations des propriétaires et favoriser la remise sur le marché des logements vacants ?

Cette fiche présente le questionnaire type, un outil pour recueillir des informations et mieux orienter les actions de mobilisation.

La nature de l'outil

Entrer en contact avec les propriétaires est une étape décisive de toute démarche de mobilisation des logements vacants. Le questionnaire type constitue un outil structurant pour engager le dialogue, comprendre les causes de la vacance et orienter les propriétaires vers des solutions adaptées, dans une logique de confiance et d'accompagnement.

Le questionnaire type propriétaires est un outil de recueil d'informations standardisé, destiné à être utilisé lors des premiers contacts avec les propriétaires de logements vacants.

Il vise à :

- qualifier la situation du logement vacant,
- comprendre les motivations, contraintes et projets du propriétaire,
- identifier les freins à la remise sur le marché,
- orienter le propriétaire vers les dispositifs ou accompagnements appropriés.

Le questionnaire peut être administré sous différentes formes (papier, en ligne, entretien téléphonique ou en face-à-face) et constitue un support de dialogue, et non un simple outil de collecte statistique.

Conseils à la collectivité

- *La communication initiale doit être claire, rassurante et non intimidante pour les propriétaires,*
- *Expliquer clairement la finalité et l'usage des données récoltées, notamment au regard des obligations RGPD,*
- *Prévoir une stratégie de relance structurée (rappels téléphoniques, deuxième courrier, etc.),*
- *Utiliser les leviers comportementaux pour maximiser l'impact des contacts : simplification du message, encouragement explicite, modes de réponse multiples,*
- *Prévoir des indices de suivi (taux de réponse, délais de réponse, profils types) pour adapter la stratégie locale,*
- *Associer le questionnaire à d'autres démarches : visites terrain, ateliers de mobilisation, aides financières ou techniques.*

Mise en œuvre

1. Préparation

a. Identification des propriétaires

- Exploiter les données ZLV pour repérer les logements vacants et leurs propriétaires.
- Compléter par les observations terrain (visites, arpentages, etc.) → Fiche 14,

b. Définition des priorités

- Cibler les propriétaires les plus susceptibles de répondre ou dont les situations sont mobilisables à court terme.
- Prioriser les envois selon des critères locaux (durée de vacance, localisation, potentiel de remise en location).

c. Conception du questionnaire et du courrier

- Construire un questionnaire concis avec des questions essentielles (statut réel du logement, motifs de vacance, intentions, besoins d'accompagnement).
- Rédiger un **courrier d'accompagnement optimisé** : clair, direct, contextualisé et engageant, intégrant les « briques communication » (messages adaptés au propriétaire, bénéfices de la démarche, appels à l'action explicites).

2. Modes de diffusion

- Courrier postal avec questionnaire imprimé ou QR code vers version numérique.
- Email ou SMS si les coordonnées électroniques sont disponibles.
- Entretiens téléphoniques ou en face-à-face (portes-à-portes, rendez-vous).
- Ateliers ou permanences collectives où le questionnaire peut être rempli sur place.

3. Traitement des retours

- a. Collecte et saisie des réponses reçues (numérique ou papier).
- b. Analyse segmentée selon les profils
(par ex. vacance volontaire, succession, contraintes techniques).
- c. Rapprochement avec les dispositifs mobilisables
(aides à la remise en location, conseils techniques, appui juridique).
- d. Suivi individualisé en fonction des intentions exprimées.



Consultez et utilisez le questionnaire type pour propriétaires pour structurer vos contacts, recueillir les informations essentielles et guider vos actions de mobilisation :
<https://zlv.notion.site/R-diger-un-courrier-15e88e19d2bc404eaf371ddcb4ca42c5>

Plus d'informations

Guide « Prise de contact avec les propriétaires de logements vacants » – DITP / Zéro Logement Vacant (PDF avec modèles de lettres, questionnaires et "briques communication").

Guide de prise de contact – Maison de l'habitat du Puy-de-Dôme (courrier et questionnaires optimisés).



Mobilisation locale : arpentage et visites de site

Comment repérer sur le terrain les logements vacants et qualifier leur situation pour orienter efficacement la mobilisation ?

Cette fiche présente l'arpentage et les visites de site, une démarche terrain permettant de vérifier la vacance, d'observer l'état des logements et de collecter des informations qualitatives essentielles pour adapter les actions auprès des propriétaires.

La nature de l'outil

L'arpentage et les visites de site constituent des **démarches terrain essentielles** qui permettent aux collectivités de **vérifier, qualifier et compléter les informations sur les logements vacants**, en observant directement le bâti et en recueillant des informations sur le terrain. Elles sont **complémentaires au questionnaire type** (Fiche 13).

- **Identifier et qualifier les logements vacants** de manière systématique et fiable.
- **Observer l'état des bâtiments et des espaces environnants**, et repérer des signes de vacance (bâtiment délabré, jardin en friche, absence d'électricité, boîte aux lettres vide, etc.).
- **Recueillir des informations qualitatives** auprès des propriétaires, occupants temporaires ou riverains, pour comprendre les causes de vacance et les intentions de remise sur le marché.
- **Compléter et valider les données administratives** issues de Zéro Logement Vacant (ZLV) ou d'autres sources locales.

Cette démarche combine une **approche qualitative et quantitative**, et s'inscrit dans une stratégie globale de mobilisation du parc vacant, en alimentant les bases locales et en préparant les actions ciblées auprès des propriétaires. Le diagnostic terrain permet également de **hiérarchiser les interventions** et d'anticiper les besoins spécifiques, comme les situations complexes (successions, indivisions, logement sous tutelle).

Conseils à la collectivité

- *Planifier l'arpentage sur plusieurs sessions pour gérer la charge de travail et éviter la précipitation,*
- *Mobiliser **toutes les ressources disponibles**, y compris les services techniques de la commune, pour faciliter la couverture du terrain et l'accès aux informations,*
- *Anticiper les besoins logistiques et organisationnels : matériel de prise de notes, cartographie à jour, planning des équipes,*
- *Prévoir un **système de suivi des observations** et de mise à jour régulière des données, afin d'alimenter la stratégie locale de mobilisation,*
- *Inscrire l'arpentage dans une **dynamique territoriale** : impliquer les acteurs locaux, sensibiliser le voisinage et favoriser une communication transparente sur les objectifs de la démarche,*
- *Être attentif aux **aspects relationnels** avec les habitants et propriétaires.*

Mise en œuvre

Préparer le terrain

- Définir le **périmètre ciblé** (zones à forte vacance ou enjeux particuliers).
- Exploiter les données ZLV et les informations existantes pour prioriser les bâtiments et rues.
- Planifier les sessions et anticiper les ressources nécessaires (temps, agents, outils).

Ressources humaines et organisation

- Ce travail est **chronophage** et nécessite un suivi structuré.
- Exemple Normandie : recours à des **services civiques ou Volontariat Territorial en Administration** (VTA) pour compléter les équipes.

Exploitation et suivi

- Centraliser les observations pour **alimenter les données locales**.
- Hiérarchiser les priorités et préparer les actions de mobilisation (questionnaire type, accompagnement technique ou financier).
- Cartographier précisément et assurer la traçabilité des données pour fiabilité et suivi dans le temps.



Observation systématique

- Parcourir les rues et bâtiments pour identifier les signes de vacance (fenêtres murées, affiches, travaux en cours).
- Noter l'état général des logements et collecter des **informations qualitatives**.

Contact et dialogue

- Rencontrer les propriétaires ou occupants lorsque possible, pour comprendre les causes de vacance et les intentions de remise sur le marché.
- **Associer un élu** lors des visites pour faciliter la confiance et le dialogue.
- Échanger avec le **voisinage et habitants**, en respectant la confidentialité et la réticence éventuelle à communiquer pour ne pas « dénoncer ».

Aide au repérage des logements vacants :



- Absence d'entretien manifeste (bâtiment délabré, jardin en friche, toiture effondrée).
- Inoccupation confirmée par constat (EDF coupé, absence de boîte aux lettres, etc.).

*Cette démarche peut être prolongée par une **réunion publique ou un temps d'échange local**, afin de présenter la démarche, partager les constats issus de l'arpentage et associer les habitants à la réflexion sur la remise sur le marché des logements vacants.*

Plus d'informations

Guide « Prise de contact avec les propriétaires de logements vacants » – DITP / Zéro Logement Vacant (PDF avec modèles de lettres, questionnaires et "briques communication").

Guide de prise de contact – Maison de l'habitat du Puy-de-Dôme (courrier et questionnaires optimisés).



Successions et Indivisions bloquées

Que faire lorsque la vacance d'un logement est liée à une succession non réglée ou à une situation juridique complexe ?

Cette fiche s'adresse aux collectivités confrontées à des logements vacants dont la remise sur le marché est freinée par des **successions non réglées, des indivisions bloquées ou des situations de protection juridique**. Elle vise à aider à **identifier ces situations, comprendre les marges de manœuvre de la collectivité et mobiliser les bons interlocuteurs**, sans se substituer aux ayants droit.

La nature de l'outil

La **vacance liée aux successions** correspond aux situations où les logements restent inoccupés **en raison de problèmes juridiques complexes** après un décès. Ces blocages peuvent durer plusieurs mois, voire plusieurs années, en raison de la difficulté à **régler les successions**, à trouver des héritiers, ou à obtenir des accords au sein des **indivisions**.

Les causes sont variées et peuvent concerner des **propriétaires âgés**, des **biens en indivision**, des **mutations récentes** ou encore des **biens sans maître**. Ces situations créent une **vacance durable** et un **verrouillage administratif** du bien, ce qui empêche sa remise sur le marché, son occupation, ou même la mise en œuvre de travaux nécessaires.

Facteurs de vacance et blocages concrets

Certaines situations accentuent la difficulté de remettre un logement vacant sur le marché :

- **Indivisions complexes** : plusieurs héritiers doivent s'accorder sur la vente, la location ou la réalisation de travaux, ce qui peut retarder toute décision.
- **Recherche d'héritiers manquants** : la procédure pour retrouver les héritiers inconnus est longue et bloque la réoccupation du logement.
- **Conflits familiaux** : désaccords entre héritiers ou conflits autour de la gestion du bien peuvent prolonger la vacance pendant des mois ou des années.
- **Valeur sentimentale ou projet incertain** : certains héritiers conservent le bien sans intention immédiate de le réutiliser ou de le louer.

*Ces facteurs montrent l'importance pour la collectivité de repérer rapidement les situations complexes, de **coordonner les démarches avec les notaires et les services compétents**, et de mettre en place un **suivi à long terme des biens bloqués** afin de faciliter leur remise sur le marché.*

Mise en œuvre

Pour intervenir sur des logements bloqués par des successions ou des situations juridiques complexes, la collectivité peut structurer sa démarche de manière opérationnelle :

1. Repérage des situations bloquées

La première étape consiste à identifier les biens concernés. Il s'agit de recenser les logements dont la succession est en cours ou dont la gestion est suspendue, par exemple en raison d'indivisions ou d'héritiers introuvables. La **collectivité peut exploiter les informations publiques sur les mutations à titre gratuit, les notifications fiscales et les registres de succession** pour établir un inventaire initial des biens potentiellement bloqués.

2. Vérification juridique et suivi des héritiers

Une fois identifiés, les biens doivent faire l'objet d'une analyse précise de leur situation juridique. Cela implique de :

- Contacter les notaires en charge de la succession pour identifier les héritiers et clarifier l'état de l'indivision.
- Documenter les biens selon leur degré de blocage (succession simple, indivision conflictuelle, succession en déshérence).
- Établir un plan de suivi permettant de prioriser les biens mobilisables à court terme et ceux nécessitant un accompagnement long.

3. Coordination avec les acteurs spécialisés

Les situations complexes nécessitent de mobiliser des interlocuteurs juridiques adaptés : notaires, tribunaux compétents ou administrateurs judiciaires. La **collectivité peut jouer un rôle de coordination et de facilitation, en s'assurant que chaque acteur dispose des informations nécessaires** pour débloquer les situations.

4. Suivi et relances

Les successions et indivisions prennent souvent plusieurs mois voire années à se résoudre. La collectivité doit mettre en place un registre de suivi des démarches et des contacts, avec des relances régulières et une mise à jour continue des informations sur les héritiers et les décisions prises.

5. Information et médiation auprès des héritiers

Pour réduire les blocages liés aux conflits familiaux ou aux situations de déshérence, il peut être utile d'organiser des réunions d'information ou des échanges individualisés avec les héritiers afin de présenter les démarches possibles et les dispositifs d'accompagnement.

Ressources complémentaires

Pour faciliter ces démarches, la collectivité peut s'appuyer sur des ressources internes ou externes : services juridiques municipaux, assistants spécialisés, ou volontaires en administration pour la collecte et la vérification des informations.

Plus d'informations

<https://recherchesuccessionsvacantes.impots.gouv.fr/>

<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/blog-et-actualites/bien-sans-maitre-definition/>

2.5. Proposer des solutions incitatives pour les propriétaires connus

Une fois les propriétaires contactés et les causes de vacance identifiées, la collectivité peut passer à la **mobilisation des logements** en proposant des solutions adaptées. L'objectif est d'accompagner les propriétaires volontaires dans la **remise sur le marché de leurs biens**, qu'il s'agisse de location ou de vente, en facilitant l'accès aux aides financières, à l'ingénierie technique et aux dispositifs contractuels existants.

Pourquoi proposer des solutions incitatives ?

Les propriétaires peuvent rencontrer différents freins à la remise en location ou à la vente : coûts de rénovation, complexité administrative, manque d'information sur les dispositifs disponibles, ou risques financiers.

Proposer des solutions incitatives permet de :

- Lever les obstacles techniques, financiers et juridiques ;
- Favoriser la remise rapide sur le marché des logements vacants ;
- Développer une approche progressive et volontaire, en complément des actions coercitives ou foncières ;

Cette approche **préventive et incitative** est particulièrement efficace pour mobiliser les logements en bon état ou réhabilitables rapidement, correspondant aux priorités identifiées dans la stratégie locale (étape 3).

Comment accompagner les propriétaires ?

La démarche combine plusieurs types d'accompagnement :

1. Informer sur les aides financières et dispositifs incitatifs

Les propriétaires peuvent bénéficier de dispositifs existants tels que les aides à la rénovation (Anah, France Rénov', collectivités) ou des primes spécifiques. Les Fiches 17, 18 et 19 détaillent les modalités de **mobilisation des aides**, de la **prime « sortie de vacance »** à la **prime à l'accession**, en fonction du type de logement et du projet.

2. Apporter un accompagnement technique et de l'ingénierie

L'accompagnement technique est essentiel pour garantir la qualité et la faisabilité des travaux. Les collectivités peuvent s'appuyer sur le **Service Public de la rénovation de l'habitat : réseau France Renov'** (Fiche 20) ou le dispositif **Réno'Acc** (Fiche 21) pour soutenir les propriétaires dans la rénovation et la remise en état des biens.

3. Mettre en œuvre des dispositifs contractuels pour la remise sur le marché

Selon le profil du bien et du propriétaire, différentes solutions peuvent être proposées : **bail à réhabilitation** (Fiche 22), **bail avec intermédiation locative** (Fiche 23), garanties locatives telles que **Visale** (Fiche 24), **Vente d'Immeuble à Rénover** (Fiche 25), ou **Bail Réel Solidaire** (Fiche 26). Ces outils permettent de sécuriser la remise en marché et de faciliter la location ou la vente dans des conditions adaptées à chaque situation.

Les bénéfices pour la collectivité

Proposer des solutions incitatives permet de :

Mobiliser rapidement les logements vacants en s'appuyant sur la volonté des propriétaires

Réduire les délais de remise sur le marché grâce à un accompagnement technique et financier adapté

Favoriser l'adhésion des propriétaires et développer une dynamique de confiance, préalable à toute action plus coercitive si nécessaire

Mobiliser les aides existantes

*Mobiliser les aides publiques pour remettre sur le marché les logements vacants.
Les dispositifs d'aides financières constituent un levier central pour inciter les propriétaires à rénover et louer des logements aujourd'hui vacants.*

Nature de l'outil

La mobilisation des logements vacants repose sur un ensemble d'aides financières publiques, principalement portées par l'État et complétées par les régions, départements ou collectivités locales.

Objectifs :

- financer les travaux de rénovation et d'amélioration énergétique,
- améliorer la performance énergétique et le confort,
- conditionner la remise sur le marché à des loyers maîtrisés et à des plafonds de ressources des ménages.

Ces aides peuvent être complétées par des dispositifs départementaux, intercommunaux ou communaux, selon les territoires.

Les aides de l'État



Ma Prim'Rénov'



Des aides pour une rénovation énergétique d'ampleur
Jusqu'à 80 % de 40 000 € par logement pour les ménages très modestes ⁽¹⁾



Ma Prime Logement Décent



Des aides pour des logements dégradés
Jusqu'à 28 000 € par logement ^{(1) ou (2)}

Prime de sortie de la vacance



+ de 2 ans de vacance : 5 000 € par logement ^{(1) ou (2)}



Loc'Avantages



Réduction d'impôt de 15 à 65 % (logements conventionnés) ^{(1) ou (2)}

Les aides de la Région Normandie



Des aides pour la réhabilitation de logements vacants, dispositif RELLOV
175 €/m² jusqu'à 12 000 € par logement



Des aides pour l'énergie
Chèque éco énergie de 6 500 € à 10 000 € + 600 € pour l'audit ^{(1) ou (2)}

DES AIDES QUI S'ADDITIONNENT

Mise en œuvre

1. **Identification des logements vacants** et des propriétaires concernés.
2. **Information et orientation** des propriétaires vers les dispositifs adaptés.
3. **Montage des dossiers de subvention**, souvent avec l'aide d'un opérateur (Anah, ADIL, agences locales).
4. **Engagements requis** : durée de location, loyer plafonné, type de public.
5. **Suivi des travaux** et de la remise sur le marché.

Plafonds de ressources ⁽¹⁾

Les montants ci-dessous correspondent aux « revenus fiscaux de référence » des personnes composant le ménage. Si ces dernières ont des avis d'imposition distincts, le montant à prendre en compte est la somme de leurs « revenus fiscaux de référence »

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 363 €	22 259 €	31 185 €	supérieur à 31 185 €
2	25 393 €	32 553 €	45 842 €	supérieur à 45 842 €
3	30 540 €	39 148 €	55 196 €	supérieur à 55 196 €
4	35 676 €	45 735 €	64 550 €	supérieur à 64 550 €
5	40 835 €	52 348 €	73 907 €	supérieur à 73 907 €
par personne supplémentaire	+ 5 151 €	+ 6 598 €	+ 9 357 €	+ 9 357 €

Points d'attention

Le montant des aides à la rénovation dépend de votre situation, des travaux envisagés et des dispositifs mobilisables. Ces montants peuvent évoluer selon les conditions de ressources et les programmes en cours.



Effet levier financier significatif pour déclencher des projets bloqués.
Permet de cibler les publics modestes et très modestes.



Complexité administrative pour les propriétaires.
Délais de traitement parfois longs.
Dépendance aux enveloppes budgétaires.

- ✓ Simplifier la communication et l'accompagnement (guichet unique, opérateur dédié).
- ✓ Articuler aides nationales et régionales pour renforcer l'attractivité des dispositifs.

Plus d'informations

france-renov.gouv.fr — le service public officiel de la rénovation de l'habitat

www.maprimerenov.gouv.fr — pour simuler vos aides financières

normandie.fr / cheque-eco-energie.normandie.fr — pour les aides régionales spécifiques en Normandie

Prime à l'accession d'un bien vacant

*L'achat d'un bien vacant peut être incité par une prime à l'accession,
dont la collectivité dispensatrice fixe les conditions.*

La nature de l'outil

Des initiatives locales d'aide à l'habitat peuvent être portées directement par les collectivités territoriales au bénéfice de ménages souhaitant acquérir une résidence principale. La présente fiche vise à présenter spécialement ce soutien à l'acquisition, qui n'est pas unique mais néanmoins assez efficace.



Le périmètre d'intervention peut être la commune dans son ensemble, ou un périmètre plus restreint (le centre-bourg, l'hyper-centre, une rue...).



L'ensemble des collectivités territoriales (commune, EPCI, Conseil Départemental) ont le droit de mettre en place une prime à l'accession, avec ou sans conditions.



Les ménages souhaitant accéder à la propriété.

Acteurs et financements

Pour que cette prime ait un effet déclencheur, elle gagnera à être articulée avec des dispositifs de l'Anah (Pacte Territorial, OPAH-RU,...) et complétée avec des aides d'autres collectivités.

Exemples :

- Une Communauté d'Agglomération, dans le cadre du volet travaux dans la lutte contre la vacance, propose une prime forfaitaire « nouveau propriétaire accédants » de 2 500 € par logement faisant l'objet d'une sortie de vacance supérieure à 2 ans (*pour les ménages sous plafonds de ressources Anah réalisant des travaux lourds*) ;
- Une Communauté de communes a mis en place une aide pour les accédants à la propriété d'un montant forfaitaire de 3 200 € par logement vacant, sans condition.

La collectivité peut s'appuyer sur les partenaires en région pour construire un dispositif : les DDTms + les opérateurs ANAH.

Mise en œuvre

Dans le cadre de l'élaboration de son budget, la collectivité détermine :

- L'enveloppe totale de sa prime ;
- Le mécanisme de subventionnement.

La collectivité dispensatrice peut ajouter des conditions pour l'obtention de sa prime telles que :

- Ménages primo-accédants ;
- Ménages sous plafonds de ressources (type HLM ou autre) ;
- Logement en résidence principale ;
- Logement qui devra atteindre un gain de classe énergétique ;
- Logement vacant depuis plus de 2 ans.

L'instruction des dossiers pour l'octroi de la prime créée peut être confiée à la structure en charge de l'instruction des primes de l'ANAH.

Contacts

Agence départementale pour l'information sur le logement ADIL

ADIL de l'Eure : 02 32 24 06 66

ADIL de la Seine-Maritime : 02 35 72 58 50

ADIL de l'Orne et de la Manche : 02 33 32 94 76

Pertinence et mobilisation de l'outil

- ✓ La prime à l'accession est une aide locale (collectivité ou groupement) destinée à faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants, sous forme de subvention ou de bonification de prêt.
- ✓ Elle est **conditionnée à l'usage en résidence principale** et à des critères de ressources. Elle peut permettre d'accueillir de nouveaux jeunes ménages en centre bourg.
- ✓ Les modalités (montant, zones, conditions, cumul avec autres dispositifs comme PTZ, prêts bonifiés, PSLA, etc.) **varient selon les collectivités** et doivent être précisées dans le règlement de la collectivité.
- ✓ Conseiller un **montage global** du financement (banque, PTZ, PSLA, aides locales) pour améliorer l'équilibre financier du projet.
- ✓ Anticiper l'instruction administrative et l'information des bénéficiaires sur les pièces à fournir et les délais.

Plus d'informations

<https://www.anil.org/aides-locales-accession-propriete/region/normandie/>

Accession sociale à la propriété – Ministère de la Transition écologique : informations sur les outils réglementés PSLA et autres aides étatiques

Prime de sortie de la vacance (ANAH)

Dans le cadre du programme France Ruralités, l'ANAH a mis en place une prime sortie de vacance. Depuis l'été 2024, 43 primes ont été octroyées en Normandie

La nature de l'outil

Depuis le 1^{er} avril 2024, une prime de « sortie de la vacance » permet d'inciter la mise en location des logements vacants dans les territoires ruraux. Conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés, cette prime favorise l'accroissement du parc de logements locatifs de qualité et la lutte contre l'artificialisation des sols par la réhabilitation du patrimoine bâti.

Cette prime s'inscrit dans le programme national France Ruralités piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Ainsi, ce sont 75% des communes du programme Petites Villes de Demain qui sont concernées par cette prime.



- Dans les communes rurales à faible densité (classes 5, 6 et 7 INSEE),
- Dans le périmètre d'une opération d'amélioration de l'habitat (Pactes Territoriaux, OPAH, PIG).



Propriétaires bailleurs remettant sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans, avec travaux subventionnés par l'Anah.



5000 euros par logement

Acteurs et financement

La mise en œuvre de la prime de sortie de la vacance mobilise plusieurs acteurs à différents niveaux, du pilotage national à l'accompagnement local des propriétaires bailleurs, avec un financement assuré par des fonds publics.

- **Pilote national :** ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires) dans le cadre du programme France Ruralités.
- **Gestionnaire de la prime :** Anah.
- **Financement :** fonds publics nationaux, via l'Anah, à hauteur de 5 000€ par logement.
- **Acteurs locaux :** collectivités, Espaces Conseil France Rénov' pour l'information et l'accompagnement des propriétaires bailleurs.

Mise en œuvre

Conditions d'attribution

Six conditions cumulatives doivent être respectées :

1. Le logement est vacant depuis plus de deux ans, justifié par tout moyen probant (taxe d'habitation sur logement vacant, absence de consommation d'eau ou d'électricité, etc.).
2. Le logement est situé dans une commune rurale classée 5, 6 ou 7 selon la grille INSEE à 7 niveaux.
3. Il se trouve dans le périmètre d'une OPAH (art. L.303-1 CCH) ou d'un PIG (art. R.327-1 CCH) en vigueur à la date de dépôt de la demande.
4. Le logement respecte les critères de décence (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié) et de performance énergétique.
5. Le logement est loué à titre de résidence principale.
6. La demande est liée à une subvention pour travaux accordée par l'Anah au titre des aides à la pierre.

Procédure

- **Dépôt de la demande** : formulée simultanément à la demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah, avec dérogation pour les demandes déposées depuis le 1er janvier 2024.
- **Versement** : le bail attestant la remise en location doit être transmis à l'Anah pour le paiement du solde de la prime.

Points d'attention

Apports:

- Incitation financière directe (5 000€/logement) pour relouer les logements vacants.
- Mobilisation du parc existant et réhabilitation du bâti ancien.
- Contribue à l'offre de logements de qualité dans les zones rurales.

Limites:

- Dispositif limité aux communes rurales éligibles et aux logements bénéficiant de travaux subventionnés.
- Montant fixe de la prime pouvant être insuffisant pour des rénovations lourdes.

Conseils aux collectivités:

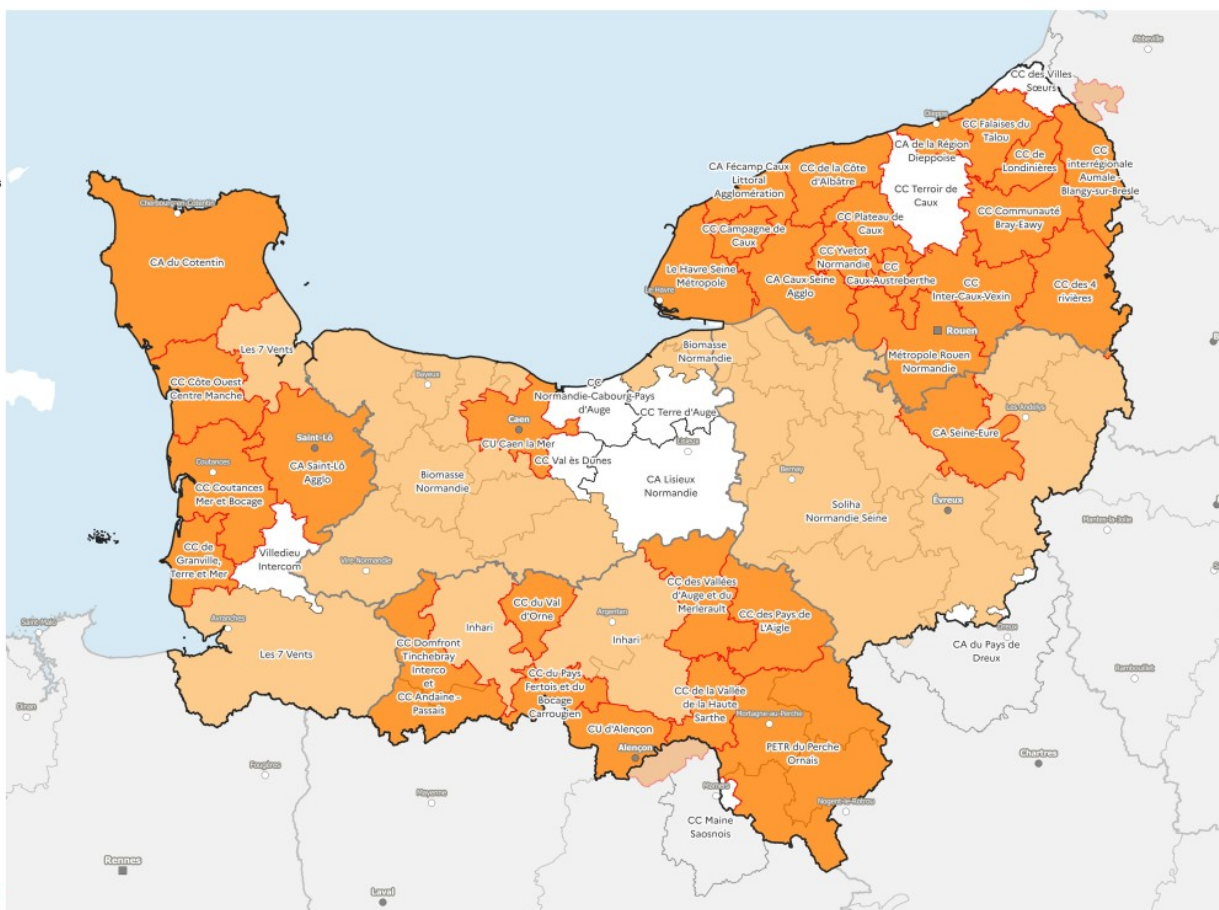
- Identifier les logements vacants éligibles sur le territoire.
- Relayer l'information auprès des propriétaires bailleurs via les Espaces Conseil France Rénov'.
- Accompagner les démarches de subvention pour travaux et de demande de prime afin de sécuriser l'attribution.

Plus d'informations

Prime de sortie de la vacance – Aides Territoires

Délibération Anah mars 2024 – régime d'aides pour propriétaires bailleurs

Carte des territoires éligibles : consultable via Anah ou les Espaces Conseil France Rénov'.



Mise en œuvre

L'ingénierie technique est déployée dans le cadre des **pactes territoriaux** portés par les EPCI, comme l'illustre la carte produite par la DREAL Normandie. Le pacte territorial est signé pour une durée de 3 à 5 ans renouvelable et se décline autour de trois volets d'interventions (2 obligatoires et un facultatif) :

1. Un volet d'action dynamique territoriale : mobilisation des ménages, des publics prioritaires et des professionnels ;
2. Un volet information-conseil-orientation : fourniture d'une information de 1er niveau et de conseils personnalisés aux ménages pour la rénovation de leur logement ;
3. Un volet accompagnement, facultatif : accompagnement des ménages pour la réalisation de leurs travaux.

Deux niveaux d'ingénierie sont déployés dans le cadre du service public de la rénovation de l'habitat :

- **L'information, conseil et l'orientation des propriétaires** dans le cadre des Espaces Conseil France Renov' (ECFR). L'espace conseil France Renov' est un réseau d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers ayant des projets de rénovation, qu'ils soient propriétaires, locataires ou syndicats des copropriétaires. Les informations et les conseils délivrés sont neutres et gratuits.

<https://france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller>

- L'accompagnement dans la réalisation des travaux par un **prestataire agréé Mon Accompagnateur Renov' (MAR)** pour réaliser des travaux d'ampleur soutenus financièrement dans le cadre de Ma Prime Renov'. Mon Accompagnateur Renov' est un interlocuteur de confiance pour une rénovation d'ampleur. Ce professionnel agréé par l'État évalue avec le propriétaire ses besoins, l'aide à mobiliser les aides pour financer les travaux et s'assure de leur qualité et de leur concordance par rapport à l'audit énergétique. **Certaines structures historiques dans l'accompagnement des ménages peuvent accompagner le ménage sur toute la chaîne du conseil à la réalisation des travaux.**

Pour trouver un MAR en région :

<https://france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/accompagnant#/tab>

Retour d'expérience

Plusieurs EPCI normands ont mis en place des **Maisons de l'Habitat** sur leur territoire. Ces structures regroupent à la fois l'Espace Conseil France Renov' mais également des permanences de structures pouvant accompagner les habitants sur les questions liées au logement au sens large : conseils architecturaux, ateliers éco-gestes, informations juridiques,...

A titre d'exemple, Flers Agglo et Saint Lô Agglo ont toutes les deux inauguré en 2025 leur Maison de l'habitat.



Plus d'informations

Auprès de chaque DDT-m – service habitat de votre département

France Renov' Normandie

Région Normandie – Rénovation de logements vacants



Réno'Acc

Le Réno'Acc' est un réseau normand de l'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) qui permet aux habitants de rénover eux-mêmes leur logement avec l'accompagnement de professionnels. Pour les collectivités, c'est un outil concret de soutien à la rénovation énergétique, à l'insertion et à la dynamisation des territoires.

Nature de l'outil

Le Réno'Acc' est un réseau territorial d'accompagnement à l'auto-réhabilitation, rassemblant associations, artisans, collectivités et experts du bâtiment.

Pour une collectivité :

- Il offre une solution clé en main pour soutenir la rénovation de l'habitat privé sur son territoire.
- Il permet de mobiliser les habitants et les professionnels locaux autour de projets concrets.
- Il contribue à la réduction de la consommation énergétique et à l'amélioration du confort des logements.

Pour les propriétaires de logements vacants :

- Permet la remise en état des logements vacants grâce à l'accompagnement technique du Réno'Acc'.
- Offre la possibilité de réaliser soi-même ou superviser les travaux, avec soutien professionnel.
- Contribue à la valorisation du patrimoine immobilier, à l'amélioration du confort et de la performance énergétique.
- Facilite la remise sur le marché locatif ou la vente, tout en bénéficiant des aides financières existantes.

Acteurs et financements

Partenaires principaux :

- ARPE Normandie et Enerterre (animation du réseau),
- Associations locales, artisans et entreprises du territoire,
- Collectivités territoriales (communes, EPCI, départements),

Financements possibles :

- Aides nationales (ANAH),
- Aides de la Région pour la rénovation énergétique (Chèques éco-énergie),
- Fonds sociaux et dispositifs d'insertion pour les habitants en précarité,
- Co-financement des chantiers participatifs par les acteurs locaux,

Mise en œuvre

1. Diagnostic et information : les structures membres évaluent la faisabilité du projet et conseillent le particulier ou la collectivité.

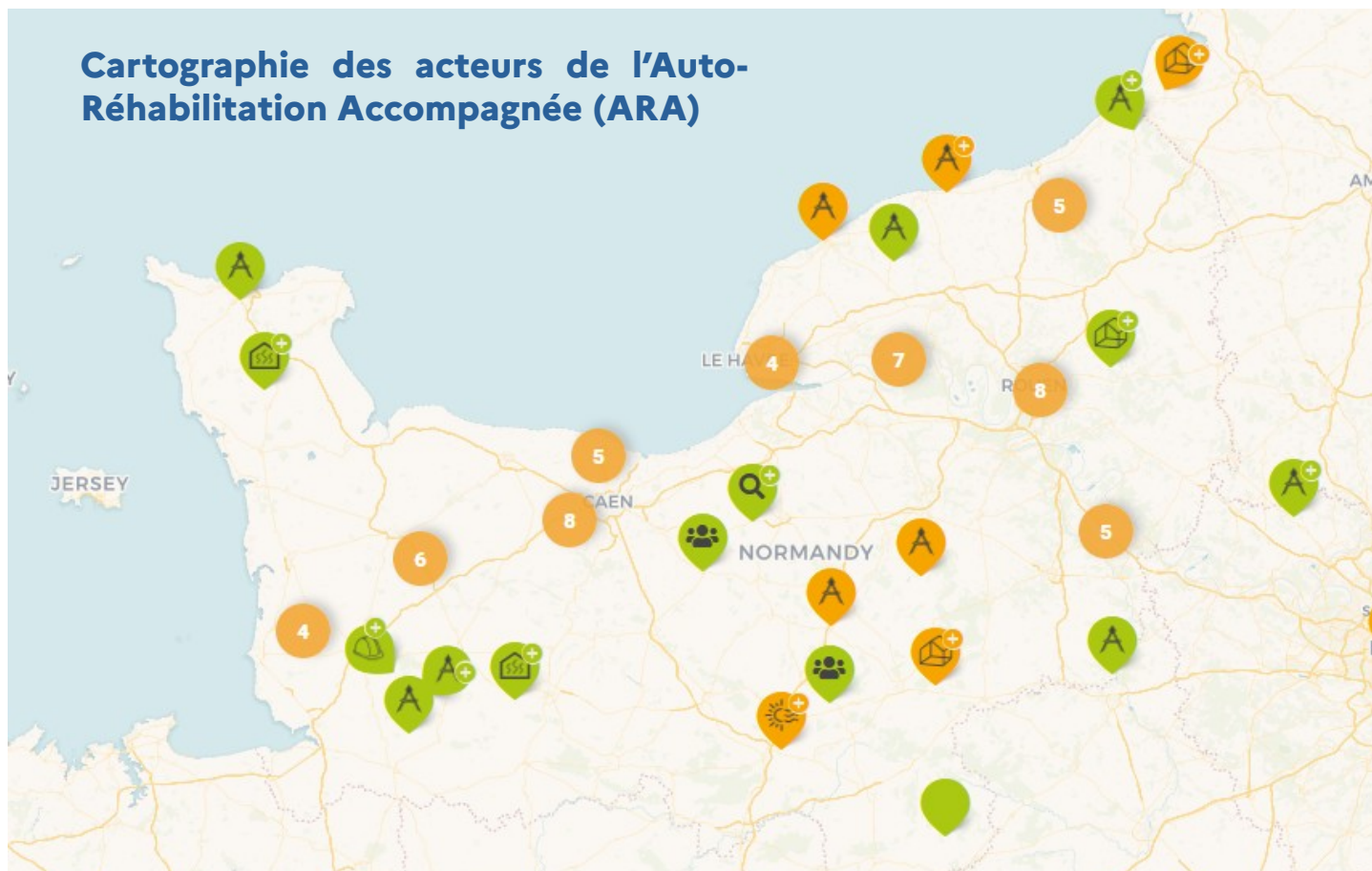
2. Accompagnement méthodologique : utilisation de conventions, guides et outils de suivi pour sécuriser la démarche.

3. Chantiers accompagnés : organisation de travaux participatifs avec le soutien technique d'un professionnel.

4. Suivi et capitalisation : retour d'expérience, communication des bonnes pratiques et échanges entre acteurs du réseau.

Le Réno'Acc' n'exécute pas directement les travaux mais fournit un cadre, des outils et un réseau pour que les acteurs locaux puissent le faire efficacement.

Cartographie des acteurs de l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)



Accompagnez les propriétaires motivés en les mettant en lien avec des professionnels ou structures Réno'Acc pour sécuriser leurs travaux.

Suivez régulièrement l'avancement des projets et valorisez l'apprentissage pour renforcer la qualité des rénovations et l'autonomie des participants.

Plus d'informations

<https://renoacc.org/>

Bail à réhabilitation

Un bail qui donne l'assurance, aux propriétaires de logement ancien, de le faire réhabiliter par un organisme bailleur sans en supporter le poids financier.

La nature de l'outil

Il s'agit d'un contrat de location du droit immobilier conclu entre un propriétaire et un organisme public ou social (preneur) ayant pour objet la réhabilitation de logements à loyer conventionné.

Qui ?

Le preneur doit être un organisme agréé par l'État :

- Un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) ;
- Une collectivité territoriale ;
- Un organisme agréé qui contribue au logement des personnes défavorisées ;
- Une société d'économie mixte (SEM) de construction ;
- Une association justifiant d'un agrément sur la maîtrise d'ouvrage (MOI)*.

Quoi ?

Le preneur s'engage à :

- Réaliser, dans un délai déterminé, des **travaux d'amélioration** et de **rénovation** sur le bien du propriétaire ;
- Le **conserver en bon état** ;
- Gérer ce bien en vue de **louer** l'immeuble à **usage d'habitation** pendant la durée du bail.

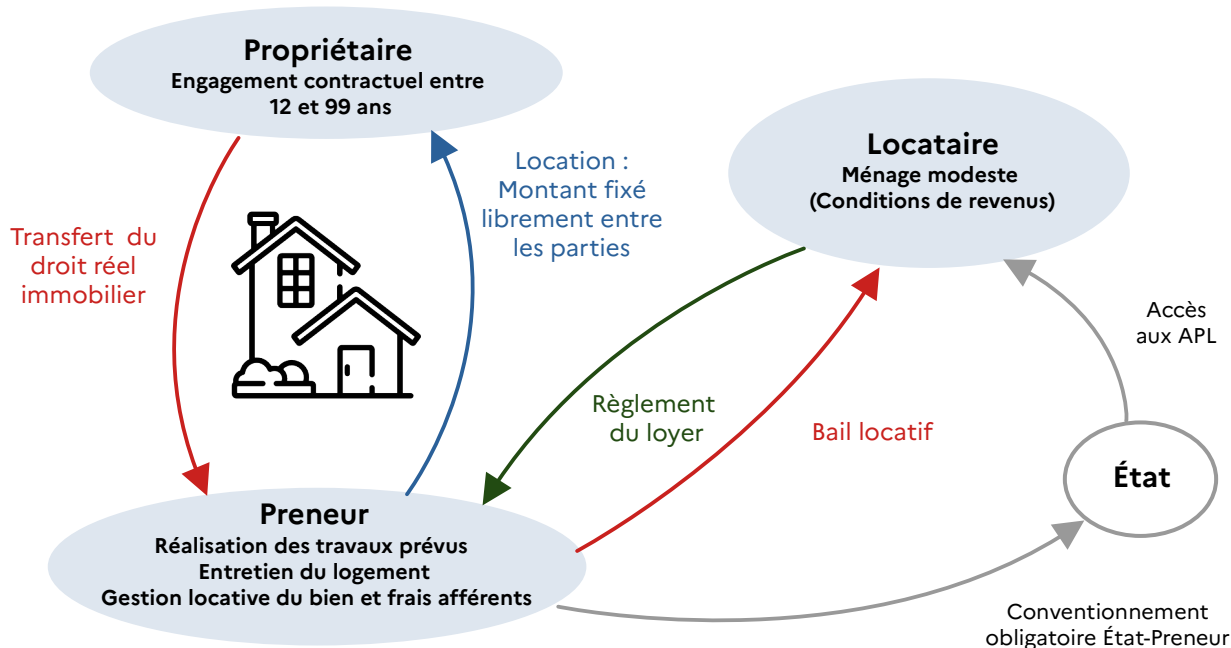
* **Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion**: La MOI consiste à produire des logements pour les plus défavorisés et à transformer des logements anciens dégradés et/ou insalubres, en logements très sociaux.

Acteurs et financements

Les travaux de remise en état du bien menés par le bailleur peuvent être financés par les dispositifs d'aides classiques :

- Aides nationales (ANAH),
- Aides de la Région pour la rénovation énergétique (Chèques éco-énergie),
- Et des aides locales si elles sont prévues pour cela

Mise en œuvre



Apports de l'outil

Pour le propriétaire :

- Taxe foncière établie au nom du preneur à bail ;
- Aux termes du bail, le propriétaire (ou ses héritiers) recouvre la pleine propriété du logement, sans paiement d'indemnité.

Pour le preneur :

- Exonération d'impôt sur le revenu (sur la valeur des travaux) ;
- La région, le département et la commune peuvent statuer sur l'exonération totale ou partielle de taxe foncière sur les logements en bail à réhabilitation.

Pour la collectivité :

- Lutte contre la vacance et la dégradation des logements, tout en favorisant la mixité sociale, y compris en cœur de bourg.



Le propriétaire n'a pas la possibilité de récupérer son bien en cours de bail, y compris en cas de transmission à ses héritiers.

Plus d'informations

Code de la construction et de l'habitation : L 252-1 à L 252-4

Code général des impôts : Art 33 quinquies (exonération d'impôt sur le revenu), Art 1400 II (taxe foncière)

Bail avec InterMédiation Locative (IML)

*Une démarche solidaire pour les propriétaires bailleurs privés ou publics,
qui souhaitent louer en toute tranquillité leur logement*

La nature de l'outil

Le bail permet de sécuriser et simplifier la relation entre le bailleur et le locataire grâce à l'intervention d'un tiers social : agence immobilière sociale (AIS) ou organisme agréée pour l'IML. Elle favorise l'accès au logement de ménages précaires ou à faibles revenus.



Sur toute la région, et particulièrement là où les difficultés de logement sont importantes pour les ménages.



Propriétaires bailleurs privés ;
Communes propriétaires d'un logement locatif, souvent appelés logements communaux.

Acteurs et financement



Bailleur privé

- Réduction fiscale Loc'Avantages majorée de 5 % → de 20 à 65 % d'abattement fiscal selon le niveau de loyer, avec un engagement de location de 6 ans ;
- Primes à l'intermédiation locative de 1000€ à 3000€ → dans le cas où le logement est conventionné pour un loyer de 30 % à 45 % en dessous du marché, avec un engagement de location de 3 ans en IML.



Commune baillesse

Possibilité de conventionner le logement avec l'Anah en Loc'Avantages. L'APL est alors déduite du loyer du locataire et versée directement à la commune.

Rappel

Progressivement la location de passoires énergétiques est interdite, les échéances sont les suivantes : classes G au 1^{er} janvier 2025, classes F au 1^{er} janvier 2028, classes E au 1^{er} janvier 2034. Pour éviter l'interdiction, il est impératif d'améliorer le DPE du logement en le rénovant.

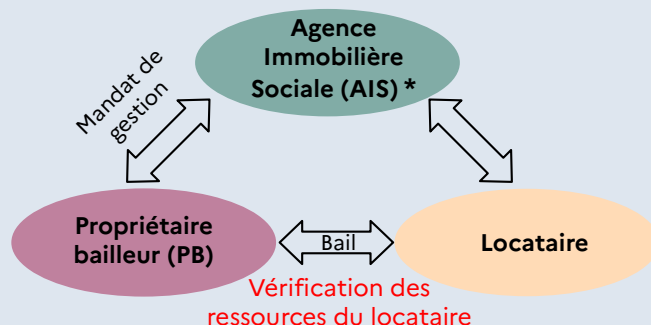
Mise en œuvre

Le mandat de gestion

Il est confié à une agence immobilière sociale qui assure une gestion locative adaptée.

L'agence :

- Établit le bail ;
- Perçoit les loyers et les charges pour le compte du propriétaire ;
- Peut également proposer une garantie de loyers ainsi qu'un accompagnement social du locataire en fonction des besoins.

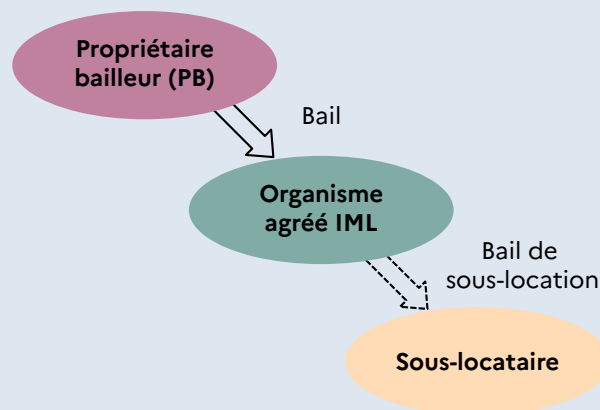


La location/sous-location à un organisme agréé

L'association est locataire et assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien du logement.

Le paiement du loyer est garanti.

Le logement est mis en sous-location meublée ou non par l'association (hébergement ou solution locative de transition).



Apports de l'outil

Pour les propriétaires bailleurs privés ou les communes bailleuses :

- La garantie du paiement des loyers et charges ;
- La remise en état du logement en cas de dégradation ;
- La gestion locative assurée par une association qui aide à choisir le locataire et l'accompagne tout au long du bail.

Pour le territoire :

- L'installation de nouveaux ménages et contribution à la redynamisation d'un bourg par la ré-occupation d'un logement vacant



L'intermédiation locative en rural peut être une réponse pour loger des ménages précaires sans les isoler grâce au suivi social.

Plus d'informations

Article France Rénov' sur l'Intermédiation locative bailleurs
Guide du propriétaire serein



Garantie Visale

La collectivité identifie un propriétaire de logement vacant souhaitant louer tout en sécurisant le paiement des loyers et la relation locative. Cette fiche présente la garantie Visale, dispositif gratuit porté par Action Logement, qui protège le bailleur contre les impayés et facilite la mise en location.

La nature de l'outil

La garantie Visale est un dispositif gratuit proposé par Action Logement qui assure au bailleur le paiement des loyers et charges impayés pour les locataires éligibles.



Action Logement, organisme gestionnaire du dispositif Visale.



Sur l'ensemble du parc locatif privé



Les publics concernés :

- tous les publics de 18 à 30 ans
- les salariés de plus de 30 ans :
 - Embauchés depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé),
 - ou gagnant jusqu'à 1 500 € nets/mois,
 - ou en mobilité professionnelle,
 - ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois,
 - ou en possession d'un bail mobilité,
- Ménages accompagnés par un organisme d'intermédiation locative.



Le dispositif : une caution 100% gratuite et 100% numérique, accessible sur visale.fr

La garantie Visale favorise la remise sur le marché des logements vacants en sécurisant les bailleurs face aux impayés et aux dégradations, ce qui réduit les freins à la location et élargit le vivier de candidats, notamment ceux disposant de garanties limitées.

Pour les collectivités, cela implique de communiquer activement auprès des propriétaires privés, d'intégrer Visale dans les actions de prospection des logements vacants et d'accompagner les ménages dans la constitution de leurs dossiers, renforçant ainsi la confiance des bailleurs et accélérant l'accès au logement.

13 687 garanties VISALE ont été accordées en Normandie pour 2024

Mise en œuvre

1. Demande du locataire

Le locataire crée un compte et obtient un "visa Visale" en ligne.

2. Validation par le bailleur

Le bailleur s'inscrit et valide le contrat de cautionnement.

3. Signature du bail

Le bail peut être signé dès acceptation de la garantie.

4. Gestion des impayés

En cas de défaut de paiement, le bailleur déclare l'impayé sur la plateforme.



Pour les bailleurs

Visale garantit jusqu'à 36 mois de loyers impayés et prend en charge les dégradations locatives*.

* Prise en charge des impayés dans la limite de 36 mensualités d'impayés de loyers et charges sur toute la durée de location pour un logement du parc privé. Frais de remise en état en cas de dégradations imputables au locataire couverts jusqu'à deux mois de loyer et charges inscrits au bail, en complément du dépôt de garantie (sauf pour le bail mobilité)



Pour les locataires

Visale facilite l'accès au logement pour favoriser la mobilité professionnelle et l'accès à l'emploi.

53%

DES BAILLEURS USAGERS AFFIRMENT
QUE VISALE EST LA GARANTIE QUI
COUVRE LE MIEUX CONTRE LE RISQUE
D'IMPAYÉS DE LOYERS

93%

DES BAILLEURS USAGERS SONT RASSURÉS PAR
LA CERTIFICATION DU LOCATAIRE PAR ACTION
LOGEMENT, MATÉRIALISÉE PAR UN VISA

Points d'attention



Sécurise les bailleurs et accélère la location
Gratuit et ouvert à des publics variés



Plafond de loyer limité
Démarches obligatoires pour bailleur et locataire
Ne couvre pas tous les litiges ou dégradations

Plus d'informations

Site officiel Visale (Action Logement)

Code de la construction et de l'habitation – Dispositions relatives aux dispositifs d'aide au logement.

Documentation Action Logement sur les conditions d'éligibilité.

Vente d'Immeuble à Rénover (VIR)

La Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) permet la revalorisation d'îlots d'habitat vacants et dégradés. Les travaux de réhabilitation sont réalisés par le propriétaire vendeur (porteur de projet) et financés en percevant les sommes des acquéreurs des logements.

La nature de l'outil

La vente d'immeuble à rénover (VIR) est un contrat spécial de vente-rénovation créé par la loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 (loi ENL) et encadré par le Code de la construction et de l'habitation (articles L. 262-1 à L. 262-11 et R. 262-1 à R. 262-15).

Elle concerne la vente d'un immeuble existant ou d'une partie d'immeuble destiné à usage d'habitation ou mixte, ou pouvant le devenir après travaux.

La VIR se distingue par le fait que le vendeur s'engage à réaliser des travaux de rénovation dans un délai précis, tout en recevant des paiements de l'acquéreur avant l'achèvement complet. Dès la signature de l'acte authentique : l'acquéreur devient propriétaire du sol et du bâti existant.

Les travaux réalisés deviennent sa propriété au fur et à mesure de leur exécution et des paiements.

A savoir :

- La VIR ne s'applique pas aux reconstructions complètes ou aux agrandissements importants, qui relèvent de la VEFA.
- Son objectif principal est de protéger l'acquéreur, en garantissant la réalisation des travaux, le respect des délais et la conformité des ouvrages.

Financement

Pour un immeuble situé dans un secteur d'intervention d'une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** et/ou d'une **OPAH-RU**, l'Anah peut subventionner les travaux avec un **taux maximal de subvention de 30 % pour un plafond de travaux subventionnables de 70 000 € HT par logement dans la limite de 25 logements**, sous condition d'atteinte de classe énergétique A ou B, le taux peut être porté à 45 %. Une aide pour les prestations d'ingénierie est également possible.

Délibération ANAH de décembre 2024.

Plus d'informations

Loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 – Engagement National pour le Logement (ENL)

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : articles L. 262-1 à L. 262-11 et R. 262-1 à R. 262-15

Décret d'application du 16 décembre 2008 et compléments relatifs à la VIR

CEREMA — Fiche outil « La vente d'immeuble à rénover (VIR) »

ANIL — Page « Achat d'un logement à rénover par le vendeur (VIR) »

Notaires de France — Guide pratique « La vente d'immeuble à rénover (VIR) »

https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2023-07/Anah_vir-diif_web.pdf

Mise en œuvre

La vente d'immeuble à rénover (VIR) suit une procédure précise qui garantit la sécurité juridique de l'acquéreur et la réalisation des travaux par le vendeur.

1. Avant-contrat (facultatif)

Un avant-contrat (promesse unilatérale ou compromis) peut être signé avant l'acte notarié. Il doit mentionner, sous peine de nullité :

- La description de l'immeuble et sa situation.
- La nature et le délai des travaux à réaliser.
- Le prix (partie existante + partie travaux).
- L'engagement du vendeur de fournir la garantie d'achèvement à l'acte notarié.

L'avant-contrat ne permet pas de verser des fonds avant la réalisation des conditions suspensives.

2. Acte authentique notarié

La VIR doit être conclue par acte authentique. L'acte comprend :

- La description du bien et des travaux (parties communes / privatives).
- Le prix global et la répartition des paiements.
- Le délai de réalisation des travaux.
- La mention et la nature de la garantie financière d'achèvement.

3. Paiement et transfert de propriété

- À la signature : paiement du prix correspondant au bâti existant, transfert immédiat de propriété du sol et des constructions existantes.
- Paiement des travaux : progressif, selon l'avancement (ex. : 50 % à mi-travaux, 95 % à achèvement, solde à la livraison), dans le respect des plafonds légaux.
- Les travaux réalisés deviennent propriété de l'acquéreur au fur et à mesure.
- Le vendeur reste maître d'ouvrage jusqu'à l'achèvement et la réception.

4. Garantie et réception des travaux

- Le vendeur fournit une garantie financière d'achèvement (caution bancaire ou assurance agréée).
- La réception des travaux est constatée par un professionnel qualifié, désigné par les parties ou, en cas de désaccord, par le tribunal.
- L'acquéreur conserve ses droits pour vices apparents ou défauts de conformité malgré l'achèvement.

La VIR protège l'acquéreur contre l'abandon ou la malfaçon grâce à la garantie d'achèvement et au suivi obligatoire des travaux.



Bail Réel Solidaire (BRS)

En dissociant le foncier du bâti, le prix de vente du logement devient plus accessible. Le BRS permet également de garantir une vocation sociale pérenne.

La nature de l'outil

Le **Bail Réel Solidaire (BRS)** est un dispositif d'**accession sociale à la propriété** fondé sur la dissociation du foncier et du bâti: le ménage devient propriétaire du logement mais l'organisme de foncier solidaire (OFS) conserve les droits réels sur le terrain. Cela neutralise une part importante du coût d'acquisition, rendant le logement plus accessible.

Objectifs pour la collectivité

- favoriser l'accession abordable à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources ;
- réduire les prix d'achat du logement (prix du foncier exclu) ;
- préserver socialement l'usage du logement remis en marché privé ;
- contribuer durablement aux objectifs de logement social et mixte.



*Un propriétaire privé peut **conserver le foncier** tout en participant au BRS, à condition de **conclure une convention avec l'OFS**.*

*L'OFS encadre l'usage du foncier, fixe les prix de revente et garantit la **pérennité sociale du dispositif**, permettant ainsi de remettre durablement le logement vacant sur le marché privé tout en sécurisant l'accession abordable.*

Acteurs et financement

Acteurs principaux

- Collectivités locales (communes, EPCI): identification des logements, mise en cohérence territoriale, appui au dispositif,
- Organismes de Foncier Solidaire (OFS): portage foncier, encadrement des conditions d'usage et de revente,
- Bailleurs sociaux, promoteurs, partenaires financiers: participation aux opérations de rénovation ou de construction sous BRS,
- Propriétaires privés: possibilité de conventionner le foncier avec l'OFS pour intégrer le logement vacant dans le dispositif.

Financement

- Subventions publiques (État, collectivités, aides à la rénovation).
- Financement de l'OFS pour l'acquisition du foncier.
- Financement des acquéreurs du logement selon les conditions du prêt (prêt social, PTZ, etc.)

Mise en œuvre

1. Identification des logements vacants privés

Recenser les logements vacants dans le parc privé et évaluer leur faisabilité de remise en état et de conversion en accession sous BRS.

2. Partenariat avec un Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

L'OFS assure le portage du foncier et encadre les conditions du BRS (plafonds de ressources, plafonds de prix, durée du bail).

3. Rénovation et sécurisation technique

Prévoir les travaux de mise en état ou de rénovation durable du logement avant attribution.

4. Attribution aux ménages éligibles

Les logements vacants rénovés sont attribués à des ménages respectant les plafonds de ressources et les conditions légales du BRS.

5. Suivi et pérennité

Mettre en place un suivi conjoint avec l'OFS pour garantir le caractère résidentiel principal, le respect des engagements sur le long terme.

Points d'attention

Apports:

- Neutralisation du foncier : les coûts fonciers sont exclus du prix d'achat pour le ménage, ce qui améliore l'accessibilité financière.
- Pérennisation sociale des logements remis sur le marché grâce au rôle de l'OFS et à l'encadrement des reventes.
- Contribution possible aux objectifs SRU via le décompte des logements BRS.

Limites:

- L'éligibilité est sous conditions de ressources et dépend des zones géographiques définies par la réglementation.
- Le logement doit être occupé comme résidence principale (restrictions possibles sur la mise en location selon l'OFS et la réglementation).
- Le montage institutionnel et foncier peut nécessiter un pilotage structuré et l'appui de partenaires spécialisés.

Conseils aux collectivités:

- Mobiliser le foncier privé vacant, en concertation avec les propriétaires et en identifiant les biens structurants.
- Construire une offre BRS intégrée avec rénovation durable, articulée aux objectifs de politique locale de l'habitat.
- Coordonner le suivi avec l'OFS pour garantir la pérennité sociale du logement et éviter la vacance récurrente.

Plus d'informations

Ministère de la Transition écologique – Bail Réel Solidaire :

<https://amenagement-durable.ecologie.gouv.fr/bail-reel-solidaire> (source institutionnelle expliquant le BRS)

BoRiS – Tout savoir sur le BRS :

<https://boris.beta.gouv.fr/tout-savoir-sur-le-bail-reel-solidaire-brs/je-decouvre-le-dispositif> (informations pratique sur le fonctionnement et obligations)

2.6. Choisir les actions adaptées pour les propriétaires non volontaires, inconnus ou décédés

Lorsque les propriétaires ne souhaitent pas collaborer, sont inconnus ou décédés, la collectivité doit recourir à des **actions plus coercitives ou opérationnelles** pour mobiliser les logements vacants. Cette étape constitue le **dernier recours** de la puissance publique et s'inscrit dans une logique progressive : après avoir privilégié l'information, le dialogue et les solutions incitatives, il s'agit de sécuriser, requalifier et remettre sur le marché les biens en déshérence ou à risque.

Pourquoi activer des actions coercitives ?

Certains logements vacants peuvent représenter un **risque pour le voisinage ou le patrimoine bâti**, ou freiner le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-bourgs.

Dans ces situations, il est nécessaire de :

- Assurer la sécurité et la salubrité des immeubles ;
- Prévenir la dégradation du bâti et le risque d'abandon ;
- Reprendre la maîtrise des biens pour les remettre sur le marché ou les requalifier ;

Cette démarche doit être menée **en dernier recours**, après toutes les tentatives d'accompagnement et de mobilisation volontaire des propriétaires.

Comment choisir les actions adaptées ?

La collectivité dispose de plusieurs types d'interventions :

1. Renforcer le dialogue avec les propriétaires

Avant de recourir à des mesures coercitives, il est important de multiplier les relances, visites et médiations afin de tenter un engagement volontaire.

2. Activer les outils coercitifs et juridiques

Lorsque le dialogue échoue ou que la situation le justifie, différentes procédures administratives et juridiques peuvent être mobilisées :

- [Procédure de bien sans maître \(Fiche 27\)](#)
- [Déclaration en état d'abandon manifeste \(Fiche 28\)](#)
- [Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique \(Fiche 29\)](#)

Ces dispositifs permettent à la collectivité de reprendre la maîtrise des biens afin de les requalifier ou de les remettre sur le marché.

3. Assurer la sécurité et la salubrité des immeubles

Certains logements vacants peuvent représenter un danger immédiat pour les occupants ou le voisinage. Les procédures suivantes sont mobilisées selon le niveau de risque :

- [Mise en sécurité ordinaire ou urgente \(Fiche 30\)](#)
- [Insalubrité \(Fiche 31\)](#)

4. Mobiliser les outils opérationnels de requalification

Une fois les biens sécurisés, la collectivité peut les intégrer dans des opérations de requalification, telles que les [Opérations de Restauration Immobilière \(Fiche 32\)](#), afin de restaurer ou restructurer le parc vacant et de faciliter sa remise sur le marché.

Les bénéfices pour la collectivité

L'activation de ces actions permet de :

Sécuriser le parc vacant et prévenir les risques liés à la dégradation du bâti

Reprendre la maîtrise des biens dont la vacance génère un frein au renouvellement urbain

Garantir l'efficacité de la stratégie locale, en complétant les mesures incitatives et en assurant la mobilisation de tous les logements identifiés



Bien sans maître

*La collectivité repère une propriété apparemment vacante et sans propriétaire identifiable ?
Cette fiche porte sur les biens immobiliers vacants ;
la procédure des biens sans maître s'applique aussi à d'autres types de biens.*

La notion de bien sans maître

A l'exception des successions en déshérence (biens de personnes décédées sans héritiers ou dont la succession a été refusée) pour lesquelles l'État a été envoyé en possession (art. L. 1122-1 du CG3P), **sont considérés comme n'ayant pas de maître :**

Soit les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis **plus de trente ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. (art. L. 1122-1 1°)

Toutefois, depuis le 23 février 2022, **pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées** (IV de l'article 98 de la loi 3DS), ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent :

- dans une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**,
- **en zone France Ruralités Revitalisation (FRR)**,
- dans le périmètre d'une **Grande Opération d'Urbanisme (GOU)**
- ou dans un **Quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV)**

Procédure A

ou

Soit les immeubles n'ayant **pas de propriétaire connu** et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières (sur les propriétés bâties ou non bâties) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. (art. L. 1122-1 2°)

Procédure B

Ces dispositions permettent à la commune d'incorporer des logements ou terrains vacants pour les réhabiliter, les vendre ou les **intégrer dans un projet d'aménagement**.

La collectivité devra anticiper et définir un projet pour le bien avant d'engager la procédure. Elle peut s'appuyer sur les partenaires de l'ingénierie (CAUE, EPFN avec les études flash) pour définir ce projet.

Cet outil doit servir le projet de territoire et redonner un usage fonctionnel au bien. Sans projet, le risque serait de maintenir le bien inoccupé, entraînant un entretien prolongé à la charge du patrimoine communal. (Code civil, art. 713)

Mettre en place un **recensement des logements vacants** :

- Utiliser l'outil Zéro Logement Vacant – outil gratuit à partir des données LOVAC,
- Vérifier la vacance d'usage via visites de terrain, échanges avec voisins, agents techniques.

Procédure A

Successions ouvertes depuis **plus de 30 ans** et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

1^e phrase du 1^o de l'article L.1123-1 du CG3P

Successions ouvertes depuis **plus de 10 ans après le 1^{er} janvier 2007** et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

2^e phrase du 1^o de l'article L.1123-1 du CG3P

Conditions :

- succession ouvertes depuis plus de 30 ans avant le 1^{er} janvier 2007 et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

OU

- successions ouvertes depuis plus de 30 ans après le 1^{er} janvier 2007 lorsque le bien ne se situe pas dans une des zones visées à la 2^e phrase du 2^o de l'article L.1123-1 du CG3P et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

Conséquences :

- acquisition de plein droit du bien au bout de 30 ans
- pas d'action en restitution ouverte par l'article L.2222-20 du CG3P

Conditions :

- succession ouvertes depuis plus de 10 ans après le 1^{er} janvier 2007 et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

ET

- lorsque le bien se situe soit dans :
 - le périmètre d'une GOU
 - ou une opération de revitalisation de territoire (ORT)
 - ou une zone de revitalisation rurale (ZRR)
 - ou un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Conséquences :

- acquisition de plein droit du bien au bout de 10 ans
- action en restitution ou à défaut, indemnisation du bien par le propriétaire ou ses ayants droit (article L.2222-20 du CG3P)

Recherche poussée d'informations (formulaire 3233 SD)

Délibération par le conseil municipal autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité, et **publication de la délibération**



Formalisation de la prise de possession du bien par un **PV du maire**, et **affichage en mairie**

Demande d'enregistrement du bien auprès des services de la **publicité foncière** (DDFiP, avec formulaire 3265 SD)



Aide au repérage :

- Absence d'entretien manifeste (bâtiment délabré, jardin en friche, toiture effondrée).
- Inoccupation confirmée par constat (EDF coupé, absence de boîte aux lettres, etc.).

Procédure B

Enquête préalable du maire ou de l'EPCI FP pour vérifier la vacance du bien et identifier les propriétaires (vérification du cadastre, saisine de la DDFiP...)



Télécharger le formulaire
« Demande de recherche de propriétaires »

Avis de la commission communale des impôts directs

Arrêté municipal ou du président de l'EPCI FP **constatant** que le bien n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière n'est pas acquittée, par le propriétaire ou par un tiers, depuis plus de trois ans

Publication et affichage de l'arrêté en mairie

Notification au dernier propriétaire connu

Transmission au représentant de l'État



Si dans un délai de 6 mois à compter de la dernière mesure de publicité, aucune personne ne s'est manifestée, **le bien est présumé sans maître**

Délibération de l'organe délibérant constatant l'incorporation du bien dans le domaine public ou privé de la collectivité *



Si aucune délibération n'est prise dans le délai de 6 mois, le bien devient propriété de l'État

Arrêté d'incorporation du bien dans le domaine public ou privé de la collectivité

Transmission au représentant de l'État

Demande d'enregistrement du bien auprès des services de la **publicité foncière** (DDFiP, avec formulaire 3265 SD)



Par principe : le bien est attribué à **la commune** (Code civil, art. 713). Elle peut renoncer à ses droits au profit de l'EPCI dont elle est membre. Si l'EPCI ne souhaite pas intégrer le bien, il peut être attribué, sur demande, au Conservatoire du littoral, au Conservatoire régional d'espaces naturels ou, à défaut, à l'État.

Plus d'informations

CGPPP – articles L.1123-1 à L.1123-4 (biens sans maître).

Loi 3DS 2022 – art. 98 (délai réduit à 10 ans dans les ORT).

Code général des impôts – règles relatives à la taxe foncière.

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-biens-sans-maitre>

<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/blog-et-actualites/bien-sans-maitre-definition/>

https://www.cantal.gouv.fr/index.php/contenu/telechargement/18242/146048/file/Fiche_DDT_BVSM_2023_12_VD_MiseEnFormePref.pdf

Articulations avec d'autres outils

- **Procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste** : utile si occupation partielle ou propriétaire défaillant identifié. (Code de l'urbanisme, art. L.2243-1 et s.)
- **Droit de préemption urbain** : permet d'acheter en priorité des biens mis en vente.
- **Programmes OPAH ou ORT** : mobiliser des aides à la rénovation une fois le bien repris.
- **Procédures de mise en sécurité / insalubrité** (CCH article L 511-1 et suivants).

FOCUS sur les ORT, FRR, GOU et QPV

Des outils pour accélérer la mobilisation du foncier vacant pour la revitalisation des centres-villes. Les communes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » disposent de périmètre ORT.

30
ans

De délai en droit
commun pour la procédure
de bien sans maître.

10
ans

De délai dans le périmètre
d'une ORT ou FRR
(IV de l'article 98 de la loi 3DS)

Bonnes pratiques pour les techniciens

- ☐ **Mettre en place un tableau de suivi** : Recenser les biens présumés vacants (adresse, référence cadastrale, situation fiscale, état d'entretien constaté sur le terrain).
- ☐ **Travailler en lien avec les services fiscaux (DGFIP)** : Les services de la DGFIP disposent d'informations clés sur les impayés de taxe foncière et peuvent confirmer la situation des biens.

Contact Eure :	ddfip27.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr
Contact Seine – Maritime :	drfip76.pgf.particuliers@dgfip.finances.gouv.fr
Contact Calvados :	ddfip14.pgf.particuliers@dgfip.finances.gouv.fr
Contact Manche :	ddfip50.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr
Contact Orne :	ddfip61.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

Télécharger le formulaire « Demande de recherche de propriétaires » sur le site de la DGFIP ou via Mon Espace Collectivité – ANCT

- ☐ **Mobiliser l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)** : L'EPFN peut accompagner la commune sur les aspects techniques, juridiques et fonciers :
 - réalisation d'une étude flash pour définir la stratégie d'intervention,
 - portage foncier temporaire si la commune ne peut pas maîtriser directement le bien.
- ☐ **Anticiper la remise en état du bien** : prévoir les actions nécessaires : sécurisation, démolition ou réhabilitation. Mobiliser les financements et partenariats possibles (ANAH, bailleurs sociaux, investisseurs privés)
- ☐ **Communiquer** : informer les habitants et les riverains des démarches engagées.

Déclaration en état d'abandon manifeste

Face à des immeubles manifestement non entretenus, la commune peut obliger le propriétaire à réaliser des travaux d'ampleur et à défaut, demander son expropriation.

La nature de l'outil

La procédure vise à la réhabilitation des parcelles laissées en l'état d'abandon manifeste, dont le propriétaire est connu. Elle consiste en premier lieu à contraindre le propriétaire à exécuter des travaux pour faire cesser l'état d'abandon.

En cas de carence du propriétaire, elle permet au maire d'engager l'expropriation pour cause d'utilité publique.



Sur tout le territoire communal, et spécifiquement dans le périmètre d'une ORT ou d'une GOU



La commune

Points d'attention

- La procédure peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient à l'expiration du délai fixé par la convention ;
- Le propriétaire reste responsable de l'état de tout bien sur sa parcelle y compris s'il a été édifié sans droit ni titre par un tiers, et se doit donc de mettre fin à l'état d'abandon ;
- Il convient de distinguer ces biens vacants dont les propriétaires sont généralement connus des biens « sans maître » ou des biens en déshérence.

Pertinence et mobilisation de l'outil



- La simplicité et rapidité de la procédure.
- La procédure permet de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux. Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.



La procédure a pour vocation de remédier à l'état d'abandon et non à remettre le bien sur le marché

Mise en œuvre

1 - Constat d'abandon

Recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés dans le fichier immobilier et livre foncier	Maire
Procès verbal provisoire d'abandon manifeste indiquant la nature des désordres affectant le bien et les travaux nécessaires pour y remédier	Maire
Affichage pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés : → fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux → est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés	Maire

2 - Déclaration d'abandon



3 mois de délais

Le propriétaire réalise les travaux ou s'y engage par convention avec le Maire	En cas de carence du propriétaire procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste	Maire
Fin de procédure	Décisions • déclarant la parcelle en état d'abandon manifeste • et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune ou EPCI ou opérateur	Conseil Municipal

3 - Expropriation

L'expropriation doit être poursuivie en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

Constitution d'un dossier pour saisine du Préfet 1. Projet simplifié d'acquisition 2. Estimation du coût 3. Mise à disposition du public pendant 1 mois	Maire ou président EPCI
Arrêté Préfectoral déclarant : 1. L'utilité publique du projet 2. La cessibilité des parcelles concernées 3. Le bénéficiaire de la DUP Et fixant l'indemnité provisionnelle et la date de prise de possession des biens	Préfet
Fin de procédure → Ordonnance d'expropriation ou cession amiable	Juge de l'expropriation

Plus d'informations

Articles L2243-1 à L2243-4 du Code général des collectivités territoriales ;
Article L.222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'inaction du propriétaire, l'expropriation peut s'avérer être une solution pour une collectivité souhaitant acquérir un bien à l'abandon ou indigne.

La nature de l'outil

L'expropriation est une procédure à la fois administrative et judiciaire qui permet à l'État de contraindre une personne publique ou privée à céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, moyennant certaines garanties et le paiement d'une juste et préalable indemnité.

Elle a pour but de servir un projet d'intérêt général déclaré d'utilité publique, tel que la rénovation ou construction de logements, par exemple dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI).



- Pour l'État, sur l'ensemble du territoire français ;
- Pour les collectivités territoriales, sur leurs territoires respectifs (sauf exception).



Seul l'État peut déclarer une opération d'utilité publique. Il a le monopole de la mise en œuvre de cette procédure qui **peut être demandée** par :

- l'État lui-même ;
- les collectivités territoriales (communes, EPCI, syndicats mixtes...) ;
- les personnes morales de droit privé investies d'une mission de service public ;
- les personnes publiques ou privées qui s'engagent à réaliser, dans le cadre d'un cahier des charges, l'une des opérations définies à l'article L. 411-1 du C.Ex (construction d'ensemble immobilier à usage d'habitations, opérations dans les zones d'aménagement concerté, résorption de l'habitat insalubre, procédure d'abandon manifeste, etc.).

Points d'attention

- Procédure lourde, à ne mettre en œuvre qu'après avoir répondu aux questions suivantes : **le projet envisagé est-il d'intérêt général ? Quel bénéfice coût-avantage ? Est-il nécessaire ?**
- Procédure foncière coercitive qui nécessite un portage politique ;
- En cas de document d'urbanisme, le règlement doit être compatible avec la DUP (sauf DUP à « dossier simplifié »).



Permet de résoudre des situations de blocage complexe voire dangereuses pour la population en cas d'inaction ou absence du propriétaire

Mise en œuvre

Biens pouvant être expropriés :

- Des biens immeubles, bâtis ou non (qu'ils soient occupés ou non)
- Des droit réels immobiliers (ex : servitude de passage, etc.)

Phase administrative

1

Solliciter la DUP

2

Enquête publique

3

- Arrêté DUP
(valable 5 ans renouvelable une fois)
- Arrêté de cessibilité du bien
(doit être transmis dans les 6 mois au Juge de l'expropriation)

Phase judiciaire

Ordonnance d'expropriation + fixation d'indemnités

→ Prise de possession par la commune/EPCI

La phase administrative peut être réduite dans certains cas dérogatoires.

L'expropriant dépose alors un **dossier simplifié** et est **exempté d'enquête publique**.

2 situations concrètes à la main des collectivités

	Résorption de l'insalubrité DUP Loi Vivien	État d'abandon manifeste expropriation simplifiée
Biens concernés	Immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ET ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser.	Immeubles manifestement plus entretenus, que les propriétaires soient connus ou non, déclarés par la commune par procès verbal ET uniquement en cas de carence du propriétaire sur la réalisation des travaux.
Condition	Le seul objet est la suppression de l'insalubrité ou du péril, sans avoir à présenter un quelconque autre projet.	L'objet est soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit la création de réserves foncières.

Plus d'informations

DUP Loi Vivien : Art. L. 511-1 et s. et R. 511-2 et s. du C.expr ;

État d'abandon manifeste : Art. L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT ;

Insalubres ou menaçant ruines : L. 511-11 du CCH.

Procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente

Un immeuble présente des signes de danger pour ses occupants ou le public ?

Cette fiche présente les procédures de mise en sécurité ordinaire ou urgente ; elles permettent à la collectivité d'agir pour garantir la sécurité, selon que le danger soit prévisible ou immédiat.

La nature de l'outil

Le Maire prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour faire cesser une situation de danger inhérent à un ensemble bâti (défaut d'entretien, vice de construction, vétusté).

En cas de non réalisation des travaux, le Maire peut les engager par substitution (travaux d'office aux frais des propriétaires défaillants). De plus, des poursuites pénales sont encourues. Dans le cas où l'arrêté est assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter, la procédure peut aboutir à l'expropriation (loi Vivien) .

Mise en sécurité ordinaire : Les immeubles menaçant ruine dont le danger n'est pas immédiat.

Critères : effondrement d'éléments bâtis (planchers, escaliers, garde-corps, balcons, toiture, façade, chutes de pierres...).

OU

Mise en sécurité urgente : Les immeubles menaçant ruine dont le danger est immédiat.

La procédure de mise en sécurité s'applique à la solidité de l'immeuble et non pas à son état ou ses conditions d'occupation, dont les désordres sont traités par la procédure d'insalubrité (Fiche 31) mais aussi par la procédure de danger sanitaire ponctuel (DSP).

Pertinence et mobilisation de l'outil



La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux.

Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.



Le Maire est tenu de réaliser les travaux d'office en cas de défaut de réalisation du propriétaire.

L'objectif de la procédure est de résoudre les problèmes de sécurité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.

Mise en œuvre

Mise en sécurité ordinaire

1. Notification

Le propriétaire est **notifié** qu'une procédure de mise en sécurité ordinaire va être engagée à son encontre.

Dès réception, il dispose d'**au moins 1 mois** pour présenter ses **observations** à la mairie, par lettre recommandée avec avis de réception.

2. Prise de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire

Si les désordres persistent, le Maire prend un **arrêté de mise en sécurité ordinaire** mettant en demeure le propriétaire d'effectuer les **travaux nécessaires ou de démolir** dans un délai d'au minimum 1 mois.

Le Maire peut également assortir l'arrêté d'une **interdiction temporaire ou définitive d'habiter** les lieux si l'état de solidité de l'immeuble ne garantit la sécurité des occupants, des voisins ou des passants.

Mise en sécurité urgente

1. Analyse de la situation

Pour qualifier la situation et déterminer les mesures à ordonner, le maire peut s'appuyer sur :

- l'**analyse de ses propres services** s'ils sont compétents,
- une **expertise, sollicitée auprès du tribunal administratif ou en direct** si la technicité de la situation requiert spécifiquement une expertise.

2. Prise de l'arrêté de mise en sécurité urgente

Lorsque l'urgence de la situation est avérée :

- Le Maire prend un **arrêté de mise en sécurité urgente** mettant en demeure le propriétaire de prendre des **mesures conservatoires** pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation des occupants.
- Le Maire peut prescrire la **démolition partielle** de l'immeuble pour supprimer les éléments dangereux. La démolition totale n'est possible que si l'immeuble présente un danger d'exceptionnelle gravité.

3. Vérification des travaux

L'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté peut être **constaté par un expert désigné par la mairie ou un agent municipal**. Le Maire prend acte de la réalisation des travaux et la mainlevée de l'arrêté lorsque les travaux ont mis fin durablement au péril de l'immeuble.

4. Non-exécution des travaux

Si le propriétaire n'exécute pas les mesures prescrites dans le délai demandé, le Maire fait réaliser les travaux d'office.

Les travaux sont réalisés aux frais du propriétaire, majorés des frais de maîtrise d'ouvrage. Des poursuites pénales peuvent être engagées.

Plus d'informations

Code de la construction et de l'habitation : articles L 511-1 à L 511- 22.



Procédure d'insalubrité

*Un logement vacant présente des risques pour la santé ou la sécurité ?
Cette fiche présente les procédures d'insalubrité qui peuvent conduire à une interdiction temporaire d'habiter ou non.*

La nature de l'outil

Le Préfet prescrit au propriétaire la réalisation de travaux pour remédier à une situation d'insalubrité de son logement.

En cas de non réalisation des travaux, des poursuites pénales peuvent être engagées. La procédure peut aboutir à l'expropriation (loi Vivien).

Critères permettant de caractériser l'insalubrité d'un immeuble :

humidité importante ; présence de plomb ; dangerosité des accès ; absence de raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ou encore absence de système d'assainissement ; installation électrique défectueuse...

N .b : Une grille de cotation constitue un outil d'aide à la décision (Ministère de la santé)

La procédure d'insalubrité s'applique aux immeubles au regard de leur état ou condition d'occupation et non au regard de leur solidité, dont les désordres sont traités au titre de la procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente. (Fiche 30)

Pertinence et mobilisation de l'outil



La procédure peut permettre de faire réagir les propriétaires, face aux prescriptions de travaux.

Le propriétaire peut remettre son bien à l'abandon sur le marché.



L'objectif de la procédure est de résoudre les problèmes de santé et/ou de salubrité publique, la remise sur le marché du logement n'est pas assurée par cette procédure.

Mise en œuvre

1. **Rapport de l'inspecteur de salubrité** de l'Agence Régionale de Santé ou du SCHS

2. **Information du propriétaire**

Insalubrité avec ou sans interdiction temporaire d'habiter

3. Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable lorsqu'il existe un moyen pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble à un coût raisonnable. Une interdiction temporaire d'habiter dans les lieux peut éventuellement être notifiée. Cet arrêté prescrit au propriétaire des locaux les travaux à effectuer ainsi que le délai pour leur réalisation.

4. Notification au propriétaire de l'immeuble : Le Préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire de l'immeuble. Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de cet immeuble.

5. Non réalisation des travaux :

En cas de non-exécution des travaux, le Préfet peut :

- Appliquer une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire défaillant,
- Réaliser d'office les travaux.

Insalubrité **avec** interdiction définitive d'habiter

3. Prise de l'arrêté préfectoral d'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter dans les lieux lorsqu'il n'existe aucun moyen d'y mettre fin ou lorsque les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité seraient plus coûteux que la reconstruction de l'immeuble (chiffrage estimatif requis).

4. Notification au propriétaire de l'immeuble :

Le Préfet notifie l'arrêté d'insalubrité au propriétaire de l'immeuble. Cet arrêté est affiché à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que sur la façade de cet immeuble.

Cet arrêté précise la date d'effet de cette interdiction d'habiter, qui ne peut être repoussée à plus d'un an.

Si l'immeuble présente un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins, le Maire ou le Préfet peut également prendre des mesures complémentaires (par exemple, faire réaliser des travaux urgents, démolir l'immeuble insalubre et prononcer l'évacuation immédiate des occupants).

Plus d'informations

Code de la Construction et de l'Habitation : article L 511-1 et suivants

Opération de restauration immobilière (ORI)

Dans un état de dégradation prolongé, un immeuble à usage d'habitation peut parfois nécessiter une procédure coercitive afin d'assurer sa restauration.

La nature de l'outil

L'ORI est une procédure qui a pour objet de prescrire des travaux de remise en état d'un immeuble dégradé. Dans le périmètre d'une OPAH-RU, les aides aux travaux et l'accompagnement mis en place peuvent participer à convaincre le propriétaire de réhabiliter son immeuble.



La collectivité est à l'initiative de l'ORI.



Après enquête publique, l'ORI conduit à la formalisation d'une liste obligatoire de travaux notifiée à chaque propriétaire avec injonction d'exécution dans un délai fixé. À défaut, une procédure d'expropriation est engagée par la collectivité.



Elle vise à intervenir sur l'habitat, plus durablement qu'avec les procédures de mises en sécurité et autres pouvoirs de police.

Acteurs et financements

L'Anah propose des financements à l'ingénierie et au déficit d'opération suivants :

- **Étude d'OPAH-RU** : 50 % du montant HT ;
- **Étude de faisabilité** : 50 % du montant HT ;
- **Suivi-animation de l'OPAH-RU** : 50 % du montant HT ;
- **Aides aux travaux** de l'OPAH-RU, au bénéfice du propriétaire ;
- Après vérification de l'éligibilité en CNLHI :
 - **Étude de calibrage** : 70 % du montant HT ;
 - **Relogement et accompagnement social** : 70 % de 10 000 € TTC/ménage ;
 - **Déficit foncier** : 40 % du montant TTC.

Mise en œuvre

L'ORI s'inscrit préférentiellement dans une OPAH-RU qui porte la stratégie globale de la collectivité en vue de traiter l'habitat indigne sur son territoire. Les îlots et immeubles identifiés font l'objet d'une étude de faisabilité qui détermine les solutions, les actions à conduire et les acteurs pour y parvenir.

Les immeubles susceptibles de faire l'objet d'une ORI sont inscrits dans la convention d'OPAH-RU. Un opérateur est mandaté par la collectivité pour l'assister tout au long de la procédure et assurer la mobilisation des propriétaires concernés.

Procédure simplifiée et délais

1. Études d'OPAH-RU et de faisabilité : 6 à 8 mois ;
2. Concertation préalable à l'ORI : 1 mois minimum ;
3. DUP travaux : 8 mois ;
4. Enquête parcellaire (liste les travaux) : 1 à 2 ans ;
5. Expropriation possible selon la réponse du propriétaire ;
6. Transfert de propriété à la collectivité (ou au porteur de projet) pour la réhabilitation de l'immeuble.



L'éligibilité du projet est vérifiée en **commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI)** permettant de s'assurer d'obtenir un financement au déficit foncier.

Points d'attention

- Le propriétaire visé par la procédure peut exercer son droit de délaissement et mettre en demeure la collectivité d'acheter son bien si l'arrêté de cessibilité a été pris ;
- Le dispositif nécessite une ingénierie spécialisée ;
- L'immeuble réhabilité devant être remis sur le marché, la collectivité peut avoir besoin d'un opérateur de l'habitat.

Apports de l'outil



- La finalité n'est pas de maîtriser le bien mais de forcer à la réalisation des travaux ;
- Couplée à une OPAH-RU, le propriétaire de l'immeuble peut solliciter les aides aux travaux mises en place dans le dispositif en respectant les conditions de financement pour créer une offre de logements adaptée.

Plus d'informations

Article L 313-4 du Code de l'urbanisme

Guide ORI de l'Anah

Anah : Intervention dans les centres anciens

3. Quelques retours d'expériences normandes

3.1 Ingénierie et gouvernance à Mortagne-au-Perche

3.2 Acquisition Amélioration de l'ensemble immobilier « La Renaissance » à Alençon

3.3 *Bretoncelles (à venir)*

3.4 *La Ferté-Macé dans le cadre de l'OPAH-RU (à venir)*

Ingénierie et Gouvernance

Mortagne au Perche, Orne (61)



Avant le lancement de l'expérimentation en Normandie, la commune de Mortagne-au-Perche a initié une démarche de lutte contre la vacance. Ce retour d'expérience se focalise sur les aspects de gouvernance et de mobilisation de l'ingénierie.

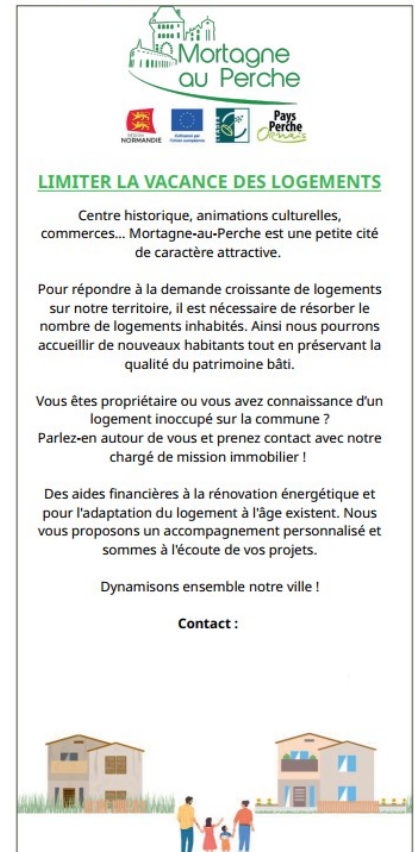
1. Contexte

Commune de près de 4 000 habitants, Mortagne-au-Perche dispose d'un parc d'environ 2300 logements privés, marqué par une vacance élevée : 17,1 % des logements sont inoccupés d'après les données de l'INSEE, principalement dans le bâti médiéval du centre ancien, souvent vétuste ou difficile d'accès. Le territoire connaît une forte demande de logements, une perte d'habitants et un vieillissement de la population, créant un paradoxe entre tension immobilière et vacance du parc ancien.

Mortagne-au-Perche fait partie de la Communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche, ce qui permet de coordonner certaines actions à l'échelle intercommunale.

Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** engagée en octobre 2019 à l'échelle des 4 Communautés de communes du Pays du Perche ornaie cible prioritairement la rénovation énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement et accompagne les communes dans la lutte contre les logements vacants. L'action locale s'appuie sur l'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)** mise en place en 2019 dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD).

flyer de communication



2. Caractérisation de la vacance de logements

- **Localisation** : principalement le centre ancien médiéval, bâti dense en lanières et hôtels particuliers,
- **Taux de vacance (INSEE - 2019)** : 17,1 % (~387 logements),
- **Recensement LOVAC 2020** : 161 logements vacants identifiés, à affiner par repérage terrain,
- **Repérage terrain 2025** : ~ 65 logements réellement vacants confirmés portés à 100 suite à un travail avec la DDFIP,
- **État du bâti** : souvent vétuste, exigü, peu lumineux, difficile d'accès, en particulier au-dessus des commerces,
- **Abandon manifeste** : 14 logements, incluant ruines et 3 biens sans maître,
- **Causes de vacance** : successions complexes, départs en EHPAD, conflits familiaux, désinvestissement des propriétaires, coût des travaux de rénovation,
- **Propriétaires** : 2/3 des propriétaires vivent dans l'Orne, et la moitié du tiers restant en région parisienne, peu mobilisent les dispositifs d'accompagnement.

3. Description des actions menées

La commune a engagé un travail structuré pour identifier, comprendre et réduire la vacance des logements. Ce travail s'est déroulé en **six étapes** :

1. Repérage initial et mobilisation des élus

- Constitution d'un groupe de travail élus/techniciens animé par la cheffe de projet PVD,
- Repérage terrain systématique par les élus, quartier par quartier, afin d'identifier les logements potentiellement vacants,
- Communication locale pour encourager les habitants à signaler des logements vacants,

2. Renforcement de l'ingénierie

- Recrutement d'un Volontaire Territorial en Administration (VTA) pour prendre en charge le repérage intensif et initier les prises de contact avec les propriétaires,
- Vérifications de terrain, élimination des faux positifs,
- Constitution d'un zonage précis de la vacance et d'un fichier complet des logements (coordonnées, état du bâti, situation),
- Création de fiches logement et d'une cartographie de la vacance,

3. Contact des propriétaires

- Contacts : courriers (170), appels téléphoniques, rencontres des propriétaires identifiés,
- Forte mobilisation : 80 % de retours, 87 propriétaires ayant pris contact,
- Entretiens individualisés pour comprendre les situations : successions, départs en EHPAD, travaux nécessaires, conflits familiaux, etc,

4. Accompagnement vers les dispositifs existants

- Orientation des propriétaires vers les aides disponibles, notamment celles de l'ANAH via la Plateforme Habitat,
- Collaboration avec plusieurs partenaires : plateforme Habitat du Perche ornaïs, DDT, ADIL, et la conseillère aux décideurs locaux de la DDFiP,

5. Mise en circulation de logements vacants

- Grâce au repérage et à l'accompagnement, une vingtaine de logements sont sortis de la vacance (vente, location, travaux engagés).

6. Préparation et activation d'outils coercitifs

- Adoption de la Taxe sur les Logements Vacants (THLV), applicable à partir de 2026.
- Engagement de procédures d'abandon manifeste pour plusieurs biens en état de ruine ou sans maître.
- Coordination avec la DDFiP pour obtenir des informations foncières précises.

articles de presse



4. Freins et leviers identifiés

Freins

- ✗ Ressources humaines limitées : absence de poste dédié après le départ du VTA, 1 agent à l'urbanisme + 1 chargée de mission PVD.
- ✗ Complexité administrative et juridique : procédures d'état d'abandon manifeste délicates, besoin de validation pour les courriers et dossiers.
- ✗ Accessibilité et état du bâti : logements vétustes, exigus, difficiles d'accès (notamment au-dessus des commerces).
- ✗ Propriétaires peu mobilisés : majorité préfèrent auto-rénovation ou ne sollicitent pas les dispositifs existants (OPAH, ANAH).
- ✗ Situations sociales complexes : successions, départs en EHPAD, conflits familiaux nécessitant médiation.
- ✗ Marché tendu et concurrence : forte demande locative et présence de locations saisonnières.
- ✗ Coordination multi-acteurs : nécessité de centraliser les informations et de structurer le suivi des logements vacants.

Leviers

- ✓ Mobilisation politique et portage local : implication des élus dans le repérage et suivi des logements.
- ✓ VTA dédié : permet un repérage précis, cartographie de la vacance et suivi individualisé des propriétaires.
- ✓ Coordination territoriale : ORT et COTECH pour structurer l'action et articuler les partenaires (DDFiP, DDT, ADIL, Plateforme Habitat).
- ✓ Orientation vers dispositifs existants : aides ANAH, accompagnement social via ADIL, informations foncières par DDFiP.
- ✓ Communication et sensibilisation : prise de contact directe avec les propriétaires et mobilisation des habitants pour signaler les logements vacants.
- ✓ Outils coercitifs et incitatifs : adoption de la THLV et recours possible aux procédures d'état d'abandon manifeste.
- ✓ Structuration des données : fichiers, cartographies et fiches logements pour capitaliser l'information et assurer le suivi.

5. Rôle du programme PVD dans la lutte contre la vacance

Face aux changements climatiques qui font peser de nouvelles contraintes et aux évolutions socio-démographiques, le secteur du logement connaît de fortes transformations, dans un contexte de tension des marchés immobiliers locaux qui complexifie l'accès au logement. Dans les Petites villes de demain, ces questions se posent avec une acuité particulière et des enjeux propres : rénovation énergétique, vacance des logements... Dès lors, des outils tels que l'ORT, sont à la disposition des élus et du **chef de projet Petites Villes de Demain** pour répondre à deux objectifs complémentaires : **remettre sur le marché des logements durables et accessibles pour revitaliser leur centre** et **accueillir de nouveaux habitants** tout en apportant une réponse à la transition écologique (ZAN) et énergétique du secteur de l'aménagement par la rénovation thermique et la restructuration patrimoniale.

6. Gouvernance et organisation

Le rôle des partenaires institutionnels et techniques

- **Élus** : participation au repérage terrain et implication dans le suivi du projet.
- **Chargée de mission PVD** : coordination globale et suivi des actions sur la vacance.
- **VTA** : prise en charge du repérage détaillé, vérification des logements, constitution du fichier et cartographie.
- **Plateforme Habitat du Perche ornaïs** : relais pour orienter les propriétaires vers les aides de l'ANAH.
- **DDFiP** : fourniture des informations sur les propriétaires et suivi des dossiers.
- **DDT** : appui technique et méthodologique.
- **PNR du Perche** : intervention sur la vacance et le bâti ancien.
- **ADIL** : accompagnement des situations sociales complexes.
- **Conciliateur de justice** : gestion de cas particuliers (conflits familiaux, décès, etc.).

La coordination

- **Pilotage politique** : assuré par les élus, avec un portage fort du projet sur la vacance et une implication directe dans certaines démarches de repérage.
- **Coordination opérationnelle** : supervisée par la chargée de mission PVD, en lien étroit avec le VTA et les services municipaux.
- **Instance de suivi (COTECH)** : réunit élus, PVD, DDFiP, DDT, Plateforme Habitat et ADIL pour partager l'information, suivre les dossiers et assurer la cohérence des procédures.
- **Organisation interne** : le suivi des logements et la validation des procédures entre mesures incitatives et coercitives (THLV, état d'abandon manifeste) nécessitent une supervision centralisée, compte tenu des ressources limitées et de la non-reconduction du VTA. Avec l'enjeu de capitaliser les informations pour la pérennité du projet.

7. Calendrier



Les trois recommandations de la collectivité

1. Contacter la DDFiP dès le début de la démarche pour initier une démarche partenariale
2. Embaucher un VTA (Volontariat Territorial d'Administration) pour la durée maximale de 18 mois
3. Centraliser les informations sur la plateforme Zéro Logement Vacant

Acquisition Amélioration

Alençon, Orne (61)



La ville d'Alençon possède un **centre historique ancien** structuré autour de rues commerçantes et d'**îlots bâtis hérités des périodes médiévale et moderne**. Ce cœur de ville constitue un enjeu important de politique urbaine : il fait l'objet depuis plusieurs années d'actions de revitalisation commerciale et résidentielle, notamment dans le cadre du programme **Action Cœur de Ville**. La fiche vise à présenter l'opération de requalification de l'îlot dit « La Renaissance ».

1. Contexte

L'ensemble immobilier dit « La Renaissance », bâtiment du 17^{ème} siècle, est situé au cœur du centre historique d'Alençon. Il correspond à un îlot composé de plusieurs bâtiments abritant autrefois une brasserie, des commerces et des locaux commerciaux.

Pendant plusieurs décennies, la brasserie La Renaissance a constitué un lieu important de sociabilité urbaine dans la ville. Elle participait à l'animation commerciale et culturelle du centre ancien. **Cependant, l'établissement a fermé en 2008, entraînant progressivement la vacance de l'ensemble immobilier.** Cette fermeture a eu plusieurs conséquences urbaines :

- dégradation progressive du bâti,
- perte d'attractivité commerciale du secteur,
- image négative liée à un ensemble vacant au cœur de la ville.

Le site présente également un **intérêt patrimonial** notamment dû à la présence d'éléments architecturaux et décoratifs remarquables. Les salles du rez-de-chaussée et leurs décors peints ont été inscrits au titre des monuments historiques en 2009, ce qui impose une attention particulière dans les opérations de restauration.

Ainsi, la réhabilitation de l'ensemble immobilier ne relève pas seulement d'un projet immobilier classique : elle participe aussi à la conservation et à la valorisation du patrimoine local.



Ensemble immobilier vacant



Décors peints inscrits

2. Le projet de réhabilitation

Le projet actuel vise à transformer l'îlot Renaissance en programme mixte associant commerce et logement, afin de redynamiser le centre-ville. L'opération poursuit plusieurs objectifs :

- redynamiser le cœur de ville en réintroduisant des activités commerciales et de la fréquentation,
- lutter contre la vacance immobilière dans un secteur central,
- valoriser un patrimoine historique en restaurant la brasserie et ses décors protégés,
- renforcer l'offre résidentielle, notamment via des logements locatifs.

Le projet prévoit sur une surface totale d'environ 1 400 m² de plancher :

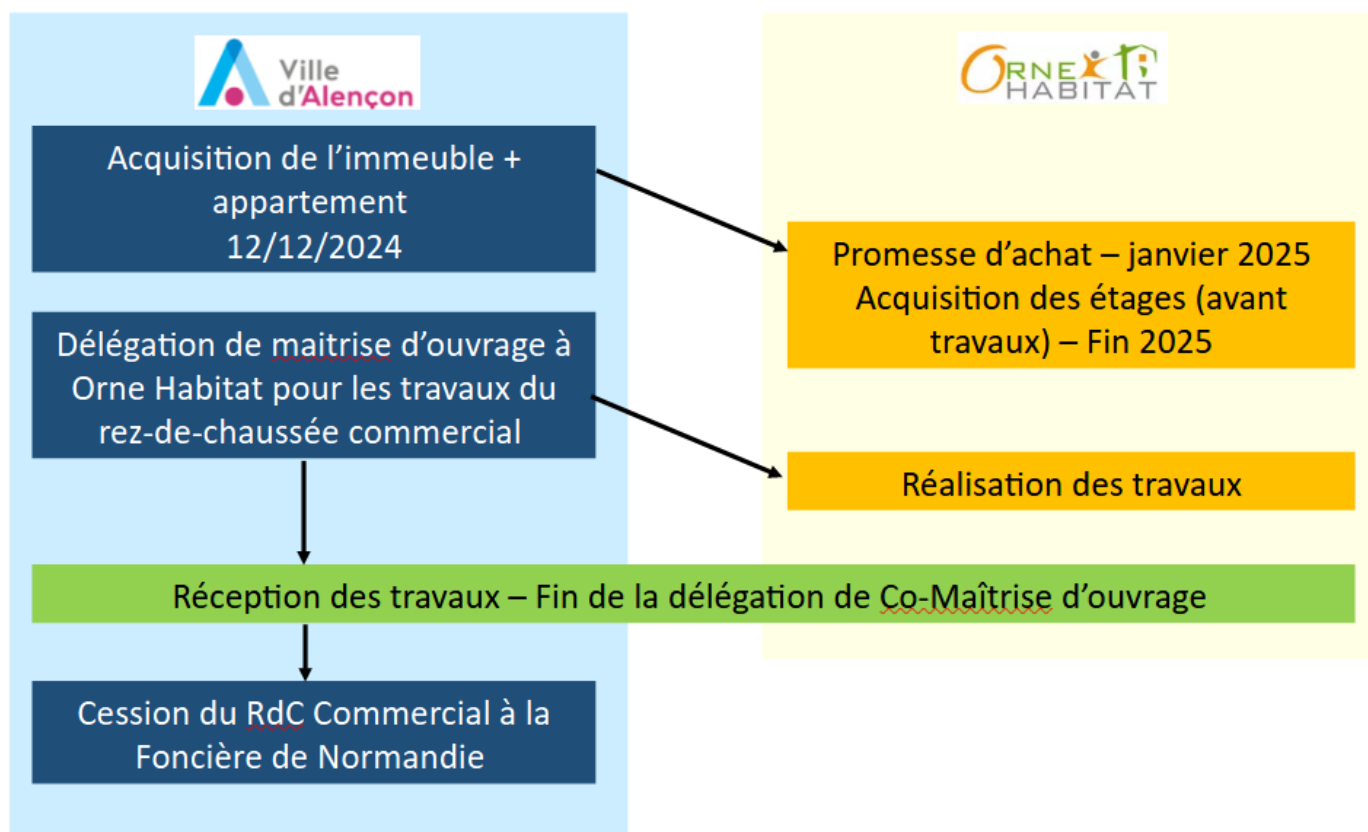
- la création de 13 logements en prêt locatif social (PLS) sur une surface de 850 m² dans les étages,
- l'aménagement de deux cellules commerciales au rez-de-chaussée,
- la réouverture d'une brasserie dans l'espace historique restauré.



Source : Ville d'Alençon

3. Montage opérationnel

Le montage opérationnel de l'opération mobilise plusieurs partenaires : la ville d'Alençon, Orne Habitat et la Foncière de Normandie. Il distingue le rôle de chacun dans la phase travaux puis dans l'exploitation finale de l'ensemble immobilier.



4. Le Calendrier

Depuis plus de 15 ans, l'ensemble immobilier emblématique de la brasserie « La Renaissance », est devenu progressivement vacant. Plusieurs projets se sont succédés sans succès :

- 2022 : prise de contact par la ville avec le propriétaire de l'immeuble (SCI),
- Juillet 2024 : finalisation des demandes de subventions,
- Décembre 2024 : acquisition de l'ensemble immobilier,
- Octobre 2025 : Attribution du Marché de Conception Réalisation :
 - Titulaire : Groupement Bouygues - Charles Monhée Architectes et des bureaux d'études,
 - Coût travaux hors acquisition foncière = 4,4 M€,
- 1^{er} semestre 2026 : début des travaux,
- Automne 2027 : livraison de l'opération.



Source : Ville d'Alençon

5. Montage financier

Le montage financier de l'opération mobilise plusieurs dispositifs de soutien à l'investissement dont la mesure recyclage foncier du fonds vert.

1 projet, 2 maîtres d'ouvrage, 2 gestionnaires

Maître d'ouvrage 	Achat de l'îlot 550 000 € Réalisations des cellules commerciales 1,3 M d'€
Maître d'ouvrage / Gestionnaire 	Réalisation des logements et gestion 4,5 M d'€
Gestionnaire 	Acquisition du rez-de-chaussée commercial après travaux en attente de validation des instances

Avec le soutien de la Préfecture de l'Orne



Partenaires financiers

 Fonds Vert - Recyclage foncier (ÉTAT) : 800 000 €
 Fonds de restructuration des locaux d'activités (ÉTAT) : 359 789 €
 208 250 € (subvention) et 208 250 € (emprunt)
 Direction Régionale des Affaires Culturelles

Pour en savoir plus : <https://www.alencon.fr/ma-ville/grands-projets/la-renaissance/>

4. Liste des fiches

- > Fiche 1 Programmes et dispositifs d'intervention sur la vacance
- > Fiche 2 Mobilisation des acteurs locaux et partenaires opérationnels

- > Fiche 3 Plateforme Zéro Logement Vacant
- > Fiche 4 Données de suivi : base LOVAC
- > Fiche 5 Diagnostic de l'artificialisation et du foncier
- > Fiche 6 Permis de Louer
- > Fiche 7 Diagnostic typologique et premières orientations

- > Fiche 8 Projet de territoire et intégration aux politiques de l'habitat
- > Fiche 9 Outil d'aide à la décision : arbre d'orientation vers les étapes 5 et 6
- > Fiche 10 Taxe d'habitation sur les logements vacants
- > Fiche 11 Taxe Logement Vacant
- > Fiche 12 Droit de Préemption Urbain
- > Fiche 13 Portage d'opérations foncières

- > Fiche 14 Outil de contact : questionnaire type propriétaires
- > Fiche 15 Mobilisation locale : arpentage et visites de site
- > Fiche 16 Successions et Indivisions bloquées

- > Fiche 17 Mobiliser les aides existantes / ingénierie financière
- > Fiche 18 Prime à l'accession
- > Fiche 19 Prime sortie de la vacance
- > Fiche 20 Ingénierie technique / Maisons de l'habitat
- > Fiche 21 Réno'Acc
- > Fiche 22 Bail à réhabilitation
- > Fiche 23 Bail avec Intermédiation Locative
- > Fiche 24 Garantie Visale
- > Fiche 25 Vente d'Immeuble à Rénover
- > Fiche 26 Bail réel solidaire

- > Fiche 27 Procédure de Bien sans maître
- > Fiche 28 Déclaration en état d'abandon manifeste
- > Fiche 29 Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique
- > Fiche 30 Procédure de mise en sécurité ordinaire ou urgente
- > Fiche 31 Procédure d'insalubrité
- > Fiche 32 Opération de Restauration Immobilière (ORI)

5. Glossaire

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ACV	Programme Action Cœur de Ville
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Anah	Agence Nationale de l'Habitat
ANCT	Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CGPPP	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
CNLHI	Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne
CPC	Code de la Procédure Civile
CRHH	Conférence Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement
CU	Code de l'Urbanisme
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DGALN	Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
DGFIP	Direction Générale des Finances Publiques
DPU	Droit de Préemption Urbain
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPF	Établissement Public Foncier
EPL	Entreprise publique locale
FAPIL	Fédération des Acteurs pour la Promotion de l'Insertion par le Logement
France Rénov'	Service public de la rénovation de l'Habitat
FRR	Zonage France Ruralité Revitalisation
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement
GLA	Gestion Locative Adaptée
GLI	Garanties Loyers Impayés
GOU	Grande Opération d'Urbanisme
HLM	Habitation à Loyer Modéré

IML	Intermédiation locative
IMR	Immeuble Menaçant Ruine
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LOVAC	Fichier de données sur les logements vacants
MAGIC	Bases de données sur les parcelles, propriétaires et bâtiments, de la DGFIP
MHD	Maison de l'Habitat Durable
MOUS	Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OPAH RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – et de Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
ORT	Opération de Revitalisation de Territoire
SOLIHA	Solidaires pour l'Habitat (association)
PIG ADH	Programme d'Intérêt Général – Amélioration Durable de l'Habitat
PLH	Plan Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PRI	Périmètre de Restauration Immobilière
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier Prioritaire de la politique de la ville
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
RNCLV	Réseau National des Collectivités mobilisées pour la lutte contre les Logements Vacants
SCHS	Service Communal d'Hygiène et de Santé
SEM	Société d'Economie Mixte
SIG	Système d'Information Géographique
SOLIHA	fédération SOLIdaires pour l'HABitat
SPL	Société Publique Locale
SPLA	Société Publique Locale d'Aménagement
SRU	Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
TA	Tribunal Administratif
TGI	Tribunal de Grande Instance
THLV	Taxe d'habitation sur les logements vacants
TLV	Taxe sur les logements vacants (zone tendue)
VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
VISALE	Garantie de sécurité pour bailleur et locataire en accordant une caution, dans le parc locatif privé
VIR	Vente d'Immeuble à Rénover
ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZLV	Zéro Logement Vacant (plateforme beta.gouv.fr)

Mobilisation des logements vacants en Normandie

Guide méthodologique

Le programme **Zéro Logement Vacant** accompagne les collectivités dans la mobilisation des logements inoccupés pour répondre aux besoins locaux en habitat. Ce **guide méthodologique** propose des repères, outils et retours d'expérience pour concevoir et mettre en œuvre une stratégie locale de lutte contre la vacance, en partenariat avec les acteurs publics et privés du logement.

Une publication de la
Préfecture de la Région Normandie
Secrétariat Général des Affaires Régionales SGAR

décembre 2025