

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>