

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).

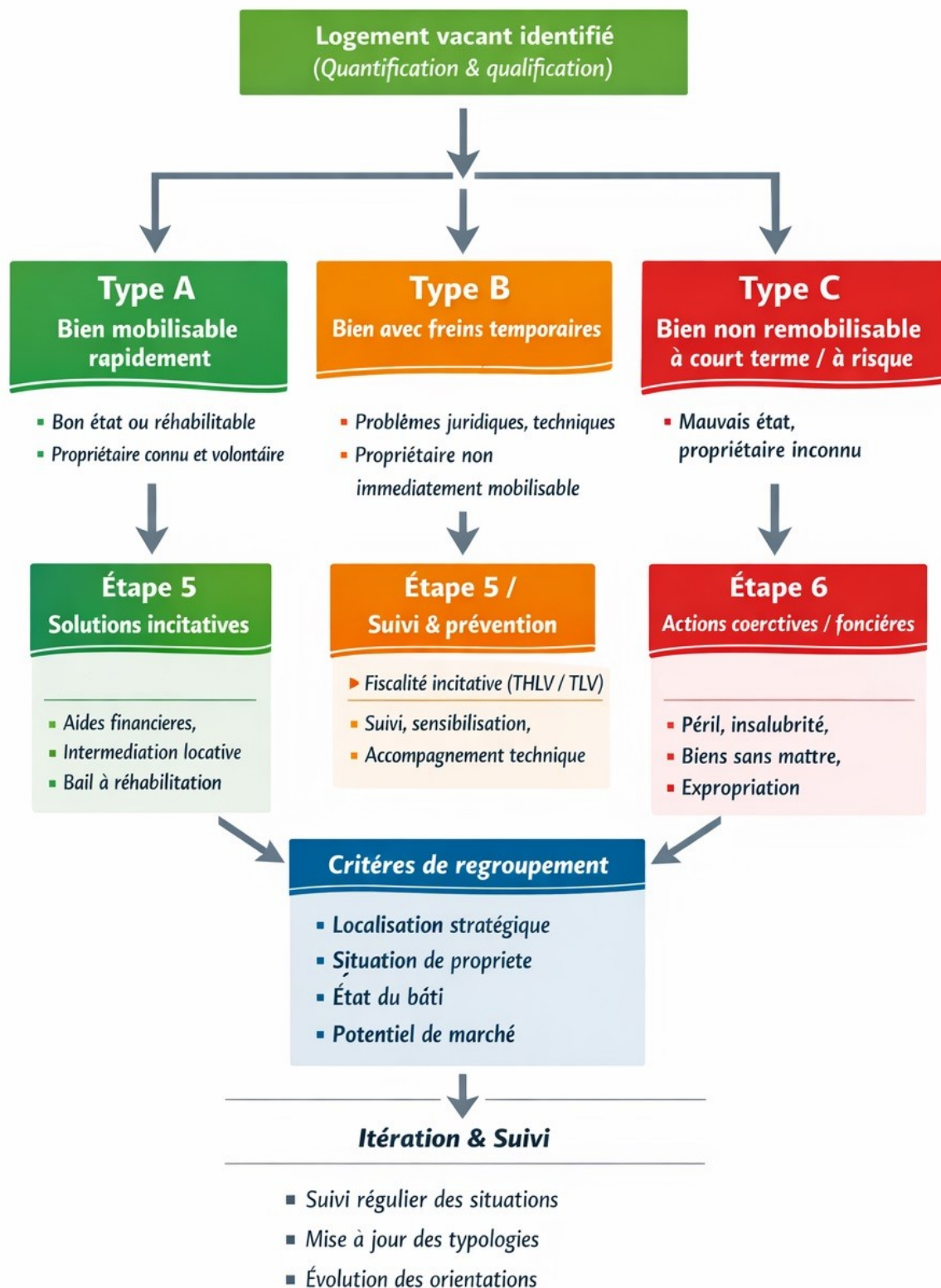
3. Orienter chaque groupe vers les bons outils

- 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.