

De quoi parle-t-on ?

Un logement vacant est un logement inoccupé :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : un logement très vétuste),
- en attente de règlement de succession.

Les intérêts à agir

Valoriser le patrimoine existant

Donner de l'attrait aux centralités bâties.

Maintenir les commerces, activités, écoles.

Réduire les consommations et besoins en transport.



Permettre à chacun de se loger en remettant des logements sur le marché.

Limiter les coûts d'exploitation de réseaux.

Faire revenir les habitants dans les centres-villes, en limitant l'étalement urbain.

Comment occuper le logement vacant ?

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
Diagnostic préalable	• Définir les caractéristiques de la vacance (importance, durée, cause) • Déterminer l'état général du bâti, sa pérennité et l'intérêt de le maintenir en place. • Indiquer les raisons de la vacance : - techniques (qualité intérieure, logement dégradé ou insalubre, obsolescence au regard des attentes des ménages ...) - difficultés juridiques (successions difficiles, propriétaires inactifs et/ou découragés ...) - inadéquation avec les besoins du marché (logement peu attractif, faiblesse de la demande ...) - raisons personnelles (personne âgée ne pouvant plus gérer son bien, mauvaise expérience locative, difficulté à appréhender un projet, logement réservé pour un autre usage...)	Architectes Artisans Bureau d'études Elus Experts Propriétaires
Stratégie du projet	• Définir les besoins et les objectifs par le conseil communautaire ou municipal, • Préciser l'approche choisie, • Déterminer les moyens à mobiliser, • Développer une palette d'outils : - aides aux travaux, - garantie des loyers, - ingénierie d'accompagnement • Communiquer auprès des propriétaires (dispositifs disponibles et avantages de la remise sur le marché du logement vacant).	ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) Conseil municipal et communautaire Collectivités DDTM27 (Direction Départementale des Territoire et de la Mer) Elus Opérateur-Infoénergie Porteur de projet
Suivi et évaluation	• Inscrire l'action dans le temps. Elle doit être suivie, évaluée et les objectifs ajustés au fil du temps.	

Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
• ABF (Architecte des Bâtiments de France) • ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) • ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)	• Investisseurs publics et privés : éléments de connaissance sur l'état du marché, • Agences immobilières et notaires : éléments de connaissance sur l'état du marché, relais d'information, • Professionnels de la construction (artisans, architectes, urbanistes...) : éléments de connaissance sur le bâti, relais d'information, • Les propriétaires <i>Liste non exhaustive</i>

Les actions à mettre en place



Ivry la Bataille

Les points de vigilance

Intégrer la nouvelle construction à l'environnement architectural, paysager et patrimonial.

Outre les centres-villes historiques, une attention particulière est à apporter aux lotissements en périphérie où le bâti ne présente pas toujours de grandes qualités structurelles et dont les propriétaires sont vieillissants.



En cas de changement de la fonction initiale, veiller à ne pas perturber l'environnement.

Surveiller le **taux de vacance** :

- Si < 3% : marché local sous tension (rotation anormale des occupants ou de l'arrivée de nouveaux habitants)

- **de 5 à 6 % : taux normal de vacance**

- Si > 10 % : la vacance devient structurelle (inadéquation du parc existant et/ou la déprise agricole (tout abandon définitif ou pour une longue période de l'activité de culture ou d'élevage dans un territoire).

- [les outils de l'aménagement](#)

- Fiche retour d'expérience : [Le Neubourg Résidence Delaunay](#)

- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)

- ANAH Déc 2018 : [Vacance des logements stratégies et méthodes pour en sortir](#)

- fiches focus CAUE27 :

[2.2 Agir pour résorber les commerces et logements vacants](#)

[2.3 Réinvestir les logements désaffectés de centre-bourg](#)

