

Plan national de lutte contre les logements vacants : bilan et perspectives

le 31 mai 2022

IMMOBILIER | Bail

Une réponse ministérielle du 5 avril 2022 fait le bilan du plan national de lutte contre les logements vacants lancé en 2020.

- [Rép. min. n° 27541, JOAN Q 5 avr. 2022, p. 2274](#)

1,1 million de logements vacants ont été recensés au cours des deux années précédentes. 100 000 des 300 000 biens immobiliers situés en zone tendue seraient pourtant habitables sans besoin de rénovation. Ce bilan alarmant a conduit le ministère compétent au lancement d'un plan de lutte contre les logements vacants en janvier 2020. Celui-ci poursuit un objectif de réduction du taux de vacance au sein du parc privé par la remise sur le marché de ces biens. Le plan se concentre sur les centralités des villes, en zone tendue et détendue.

Réponse à des enjeux transversaux

Le développement de l'offre de logement, l'amélioration et l'aménagement du foncier existant, la redynamisation des centres-villes, ou encore le suivi de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) avec l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, sont autant de raisons qui ont poussé le gouvernement à armer les collectivités locales contre l'immobilier durablement inoccupé. Ce plan fait ainsi écho à diverses politiques publiques (comme Action Cœur de Ville).

Le dispositif permet en effet de favoriser l'utilisation du foncier existant afin qu'il prévale sur l'étalement urbain : conséquence dommageable de la construction du neuf. Parallèlement, une offre plus abordable est créée par le biais du conventionnement Anah (Agence nationale de l'habitat) et des aides fiscales.

Sous la conduite de la Direction ministérielle de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et en partenariat avec le plan national, l'Anah et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) œuvrent de concert pour répondre à ces enjeux.

Articulation autour de cinq axes

- L'élaboration d'une procédure simplifiée de diffusion des données détaillées, qui permet de faciliter les acteurs locaux dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants.
- Le développement d'une « Solution Zéro Logement Vacant » avec l'approche Start-up d'État. C'est une solution numérique permettant l'identification des biens inoccupés dans le but d'en contacter les propriétaires, afin de les convaincre à engager des démarches de remise sur le marché.

- La mise en place d'une plateforme d'échanges, ou encore, d'un guide de remise sur le marché pour le premier trimestre 2022. Ces derniers permettent de recenser, valoriser et diffuser exhaustivement les outils de lutte contre la vacance, afin d'informer les communes et leurs administrés pour y remédier plus efficacement.
- L'accompagnement des collectivités pilotes, avec un appel à la candidature pour les autres.
- Le dispositif Loc'Avantages (remplaçant de Louer Abordable) est un nouvel outil incitatif. Entré en scène le 1^{er} janvier 2022, il favorise le développement d'une offre de logement abordable, en accordant une réduction d'impôts avantageuse aux propriétaires qui mettent leur bien en location à un prix inférieur à ceux du marché (concernant ce dispositif, v. Dalloz actualité, 8 avr. 2022, obs. L. Deffontaines, G. Guyard et A. Fontin).

Concrétisation du plan national

Début 2022, une cinquantaine de collectivités a recours à la solution Zéro Logement Vacant, plus de 10 000 propriétaires ont été contactés pour incitation, et 400 d'entre eux souhaiteraient être accompagnés pour une remise sur le marché de leur bien immobilier. Ce dispositif devrait être mis à la disposition de tous les acteurs locaux, sur demande, d'ici la fin de l'année.

Concernant l'appel à la manifestation d'intérêt, 229 candidatures ont été répertoriées, soit un tiers des logements marqués par une vacance de longue durée. Des crédits complémentaires de l'Anah peuvent être alloués pour la réalisation d'études ou du suivi-animation.

En définitive, le plan de lutte contre les logements inoccupés semble prendre une ampleur grandissante et se renforcer considérablement au cours de l'année 2022, afin de répondre le plus largement possible aux différentes problématiques se dressant sur le territoire.

par Camille Selighini Grevilliot, Juriste en droit immobilier