

LA VACANCE DE LONGUE DURÉE

Analyse de ses caractéristiques dans l'agglomération mulhousienne
et zoom dans les quartiers de Mulhouse



Vacance immobilière dans le parc de logements privés
Focus réalisé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de m2A

CE QU IL FAUT RETENIR

4 303

logements **privés**
vacants depuis plus
de 2 ans dans m2A
en 2024

=

2 787

logements **privés**
vacants depuis
plus de 2 ans à
Mulhouse en 2024

+

1 516

logements **privés**
vacants depuis plus
de 2 ans dans m2A
hors Mulhouse en
2024



Mulhouse

- 33% de logements vacants depuis plus de 2 ans
- Centre historique et les quartiers anciens les plus touchés
- Légère diminution de la vacance (-2%) entre 2020 et 2024
- 95% des logements vacants sont en collectifs
- Les logements de 3 pièces sont les plus touchés
- Parc ancien ou parc construit avant les premières réglementations thermiques le plus touché
- La vacance de longue durée touche des logements ordinaires, voire même assez confortables (à l'exception de la vacance dans les quartiers de Brustlein, Fonderie et Wolf-Wagner)
- Personnes physiques et les SCI les plus concernés
- Propriétaires qui sont souvent des personnes âgées (sauf à Bourtzwiller)

Agglomération mulhousienne hors Mulhouse

- 30% de logements vacants depuis plus de 2 ans
- Légère diminution de la vacance (-1%) entre 2020 et 2024
- Majorité de logements collectifs
- Les logements de 3 pièces sont les plus touchés
- Parc ancien ou parc construit avant les premières réglementations thermiques le plus touché
- La vacance de longue durée touche des logements ordinaires, voire même assez confortables
- Personnes physiques et les SCI les plus concernés
- Propriétaires qui sont souvent des personnes âgées

- Les caractéristiques de la vacance de longue durée sont similaires entre la ville centre et l'agglomération hors Mulhouse
- Les leviers et les pistes d'action pour lutter contre la vacance de longue durée sont nombreux et pour la plupart déjà mis en œuvre dans l'agglomération mulhousienne (levier fiscaux, juridiques, aides à la rénovation, dispositifs d'observation, sécurisation des propriétaires...).
- Les meilleurs résultats pour lutter contre la vacance de longue durée viennent d'approches « à façon » et territorialisées ainsi que de la combinaison de différents dispositifs.

Objectifs

Dans le cadre de l'élaboration du PLH de m2A en 2026, les partenaires de l'agence souhaitent disposer d'une **vision plus précise du parc de logements vacants afin de définir des orientations stratégiques**. La mission s'attache à **quantifier et qualifier les logements vacants de plus de 2 ans avec pour objectif** :

- d'identifier la part de la vacance de longue durée (plus de 2 ans)
- de caractériser les logements concernés (typologie, localisation, statut juridique),
- de mesurer l'évolution du phénomène dans le temps,
- de fournir des éléments objectifs d'aide à la décision pour les politiques locales de l'habitat.

Pourquoi une focale sur la vacance de plus de deux ans?

Il s'agit de la vacance structurelle qui n'est pas liée aux mutations dans le parc (déménagement, nouvelles constructions, vacance provoquée pour travaux de réhabilitation). Dans une logique de pré-repérage opérationnel, ce seuil de plus de 2 ans apparaît pertinent et fiable.

Précisions méthodologiques

Les données mobilisées pour analyser la vacance de longue durée **dans le parc de logements privés**, s'appuient sur les données LOVAC. La base de données LOVAC rassemble les données exhaustives sur les logements vacants au sens fiscal en s'appuyant sur:

- les informations issues du fichier 1767BISCOM, produit par la DGFIP, qui recense les logements sans contrat locatif en cours et inclut des informations sur la durée de vacance;
- les informations des Fichiers fonciers, issues du fichier MAJIC, produit par la DGFIP ;
- la Base Adresse Nationale (BAN), référentiel produit par l'IGN et la DINUM.

Pour approcher la **vacance structurelle dans le parc social**, les sources disponibles (FILOCOM, RPLS) ne permettent pas de la qualifier. La seule information disponible est le contingent. Aussi, la vacance dans le parc total de logements sociaux de l'agglomération mulhousienne atteint **1,99% du parc, soit 443 logements**. Les logements sociaux vacants de plus de 3 mois sont au nombre de 205.

En raison de l'impossibilité de la qualifier plus, la vacance de longue durée dans le parc social ne sera pas abordée dans cette publication.

Sommaire

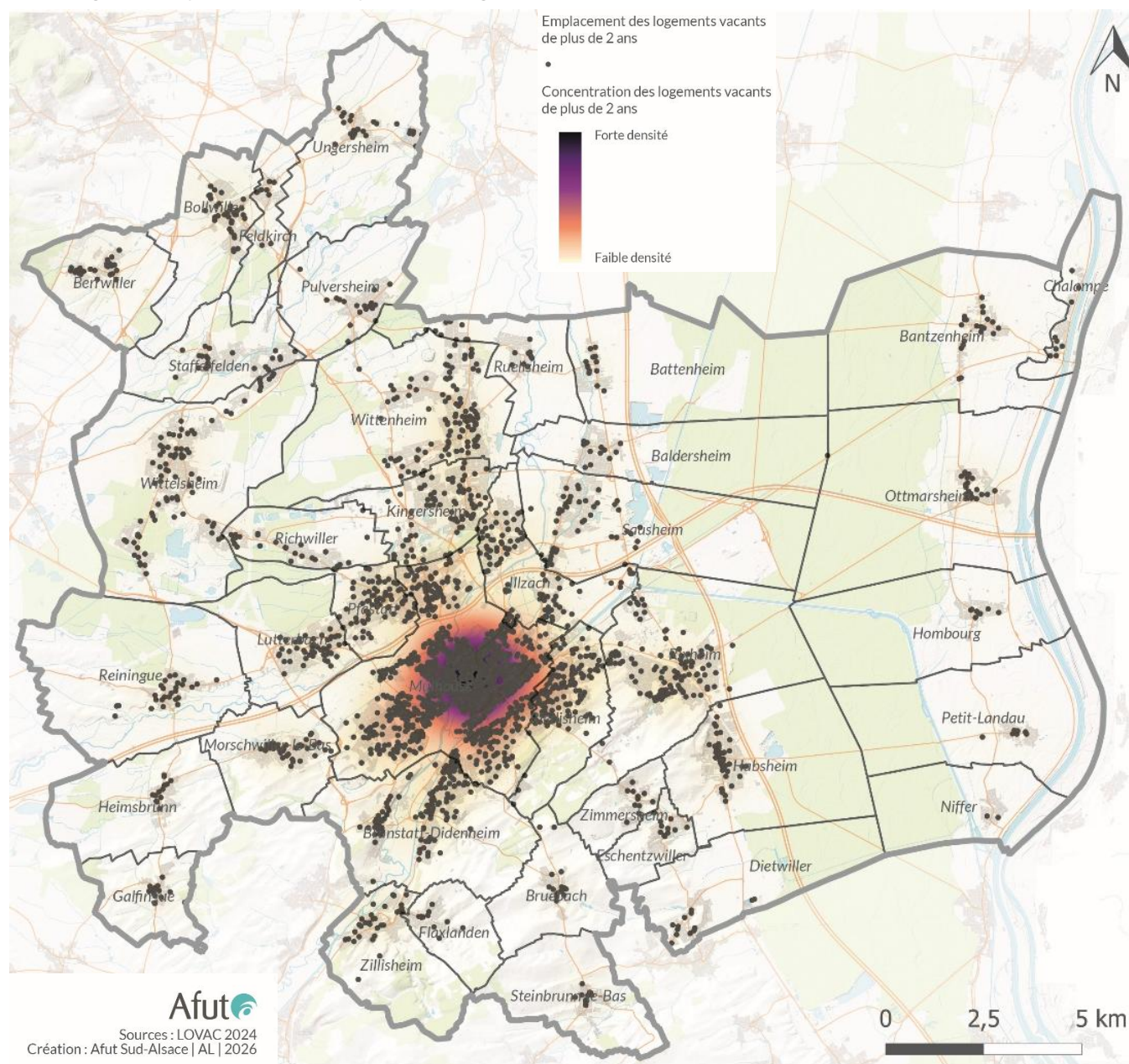
■ Ce qu'il faut retenir	2
■ Préambule	3
■ La vacance de longue durée dans l'agglomération mulhousienne	4
• 1/3 des logements vacants touchés	5
• Diminution du parc vacant dans m2A	7
• Une vacance de longue durée qui touche le parc de logements en collectif	8
• Les 3 pièces sont les plus concernés	8
• Le parc très ancien touché	9
• Logements ordinaires	9
• Forte proportion de logements vacants depuis plus de 15 ans	10
• SCI et personnes physiques, principaux propriétaires	10
■ La vacance de longue durée à Mulhouse et dans ses quartiers	11
• Diminue dans la majorité des quartiers mulhousiens	12
• Les 3 pièces sont les plus concernés à l'exception de 4 quartiers	14
• Le parc ancien plus touché	15
• Les logements ordinaires touchés	15
• Forte proportion de logements vacants depuis plus de 15 ans	16
• SCI et personnes physiques, principaux propriétaires	16
■ Leviers et pistes d'action pour lutter contre la vacance de longue durée	17
• Levier fiscal : taxation	18
• Les aides à la rénovation	18
• La sécurisation des propriétaires	18
• Dispositifs et stratégies territoriales	18
• Les dispositifs d'observation	19
• Leviers juridiques sur les copropriétés dégradées	19
• Ce qui fonctionne le mieux en pratique	19
• Enseignements importants	19

LA VACANCE DE LONGUE DURÉE DANS L'AGGLOMÉRATION MULHOUSIENNE



LA VACANCE DE LONGUE DUREE DANS L'AGGLOMERATION MULHOUSIENNE

Part des logements de plus de 2 ans dans le parc total de logements vacants et son évolution



1/3 des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans

La proportion de la vacance de longue durée varie légèrement entre la ville et sa périphérie, le poids des logements vacants depuis plus de 2 ans étant plus élevé à Mulhouse.

La part de la vacance de longue durée dans le parc total de logements vacants, a diminué dans la moitié des communes de m2A, et notamment dans toutes les communes de la bande rhénane hormis Hombourg. A Ottmarsheim, les 104 logements de la résidence « les IRIS » étaient en travaux jusqu'en 2023 et sont à ce jour sortis de l'inventaire du parc vacant.

LA VACANCE DE LONGUE DUREE DANS L'AGGLOMERATION MULHOUSIENNE

Evolution du nombre de logements vacants de plus de 2 ans entre 2020 et 2024 par communes

	2020	2024	Evolution en nombre	Evolution en %
Niffer	7	3	-4	-57%
Feldkirch	11	6	-5	-45%
Petit-Landau	12	7	-5	-42%
Eschentzwiller	14	9	-5	-36%
Berrwiller	16	11	-5	-31%
Pfastatt	103	74	-29	-28%
Heimsbrunn	10	8	-2	-20%
Chalampé	16	13	-3	-19%
Flaxlanden	12	10	-2	-17%
Richwiller	31	26	-5	-16%
Sausheim	51	43	-8	-16%
Baldersheim	13	11	-2	-15%
Staffelfelden	22	19	-3	-14%
Ungersheim	24	21	-3	-13%
Habsheim	49	43	-6	-12%
Battenheim	17	15	-2	-12%
Illzach	118	116	-2	-2%
Mulhouse	2831	2787	-44	-2%
Zimmersheim	11	11	0	0%
Wittelsheim	84	86	2	2%
Rixheim	97	102	5	5%
Bantzenheim	17	18	1	6%
Lutterbach	42	45	3	7%
Pulversheim	21	23	2	10%
Ottmarsheim	126	30	-96	-76%
Hombourg	9	10	1	11%
Wittenheim	96	108	12	13%
Morschwiller-le-Bas	36	41	5	14%
Kingersheim	75	88	13	17%
Zillisheim	39	46	7	18%
Steinbrunn-le-Bas	15	18	3	20%
Brunstatt-Didenheim	132	159	27	20%
Reiningue	26	33	7	27%
Galtingue	7	9	2	29%
Bollwiller	31	40	9	29%
Riedisheim	125	173	48	38%
Ruelisheim	10	15	5	50%
Dietwiller	6	11	5	83%
Bruebach	6	15	9	150%
Total général	4368	4303	-65	-1%
Agglomération mulhousienne hors Mulhouse				
Mulhouse	1537	1516	-21	-1%

Part des logements de plus de 2 ans dans le parc total de logements vacants et son évolution

	2020	2024	Evolution en points de %
Ottmarsheim	70%	13%	-57
Feldkirch	42%	12%	-31
Petit-Landau	43%	22%	-21
Berrwiller	39%	21%	-18
Flaxlanden	38%	20%	-18
Chalampé	48%	31%	-18
Eschentzwiller	39%	23%	-16
Zimmersheim	46%	33%	-13
Heimsbrunn	26%	16%	-9
Battenheim	41%	33%	-9
Niffer	22%	16%	-6
Staffelfelden	26%	21%	-4
Bantzenheim	29%	25%	-4
Richwiller	25%	21%	-4
Sausheim	31%	27%	-4
Baldersheim	21%	17%	-4
Pfastatt	22%	19%	-3
Wittelsheim	33%	31%	-2
Rixheim	21%	20%	-2
Ungersheim	26%	26%	0
Lutterbach	21%	21%	0
Illzach	22%	22%	1
Mulhouse	32%	33%	1
Zillisheim	41%	43%	1
Habsheim	21%	23%	2
Morschwiller-le-Bas	27%	30%	4
Brunstatt-Didenheim	28%	32%	4
Kingersheim	19%	23%	4
Wittenheim	20%	25%	4
Riedisheim	20%	26%	6
Hombourg	29%	36%	7
Galtingue	29%	36%	7
Ruelisheim	20%	27%	7
Bollwiller	24%	31%	7
Dietwiller	18%	27%	9
Pulversheim	23%	32%	9
Bruebach	24%	38%	14
Steinbrunn-le-Bas	39%	55%	15
Reiningue	31%	50%	19
Total général	29%	30%	1
m2A hors Mulhouse	26%	25%	-1

Source : fichiers LOVAC

En 4 ans, la vacance longue a légèrement diminué

La diminution de la vacance de longue durée entre 2020 et 2024, touche un peu moins de la moitié des communes de l'agglomération mulhousienne. Il s'agit autant de villages que de bourgs relais. Même la ville centre de l'agglomération a vu le nombre de logements vacants de plus de 2 ans diminuer. Néanmoins, **Mulhouse concentre encore 65% du parc de logements vacants de plus de 2 ans de m2A**. La vacance structurelle augmente de manière significative à Brunstatt-Didenheim ainsi qu'à Riedisheim.

De nouvelles données pour l'année 2025, révèlent **une nouvelle hausse de la vacance de longue durée**. Elle toucherait ainsi 3167 logements à Mulhouse (+380 logements) et 5180 dans m2A (+877 logements), selon la base de données Zéro Logements Vacants.

Comment expliquer la vacance de longue durée ?

La vacance dite « structurelle » est souvent la résultante d'un enchaînement de blocages empêchant certains propriétaires à ne pas remettre leur logement sur le marché, parmi lesquels :

■ Des raisons économiques

- Un manque de rentabilité: loyers plafonnés, charges élevées
- Le coût des travaux : logements anciens ou dégradés nécessitant des rénovations lourdes (isolation, normes énergétiques)
- Une attente spéculative : garder le logement vide en espérant une hausse des prix à la revente.

■ Des contraintes juridiques et réglementaires

- La peur des impayés ou des squats : crainte de procédures longues et complexes pour récupérer le logement
- Le durcissement des normes (DPE, sécurité, décence...): certains logements deviennent ainsi temporairement ou durablement impropres à la location.
- Une fiscalité pas assez attractive.

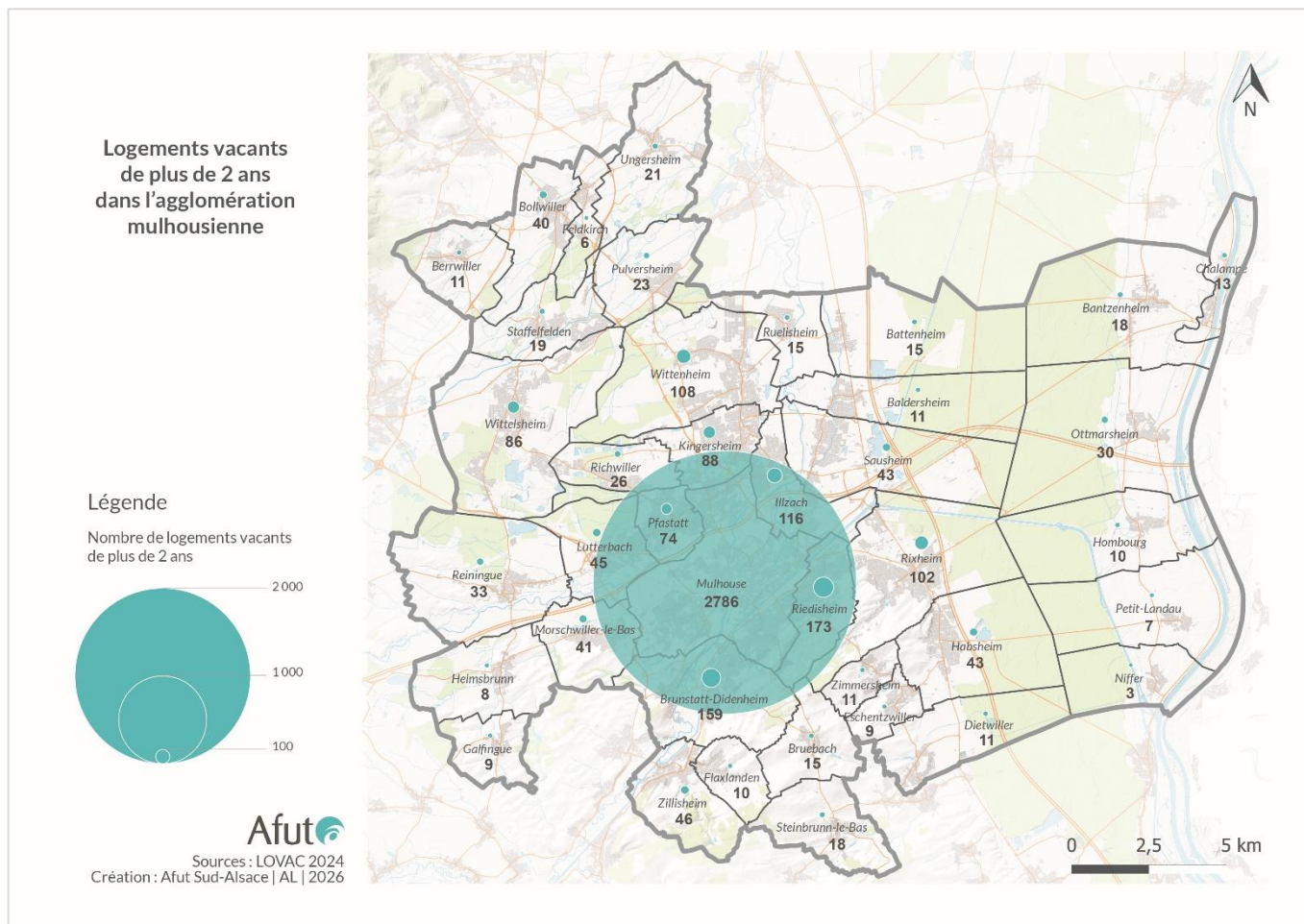
■ Des facteurs sociaux et démographiques

- Le vieillissement des propriétaires : logements laissés vacants après un décès ou un départ en maison de retraite, en attente de succession
- Des désaccords familiaux lors des héritages, bloquant toute décision pendant des années.

■ Des dynamiques territoriales défavorables

- Manque d'attractivité territoriale de certains territoires: en raison d'une baisse de l'emploi, d'une baisse de l'attractivité résidentielle ou de logements mal situés, mal équipés (absence de stationnement ou d'espace extérieur ...)





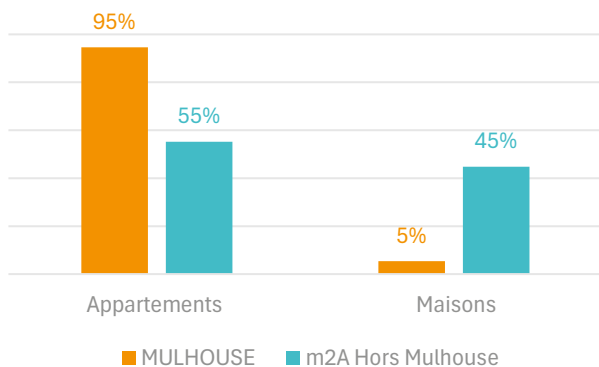
Le parc de logements en collectif plus touché

La quasi-totalité des logements vacants depuis plus de 2 ans à Mulhouse sont des appartements, un constat qui se justifie par la structure même du parc de logements. Dans les communes périphériques, le parc de maisons individuelles est nettement plus conséquent ce qui fait augmenter mécaniquement la part d'habitat individuel vacant. Mais même hors Mulhouse, la vacance de longue durée touche en majorité des appartements.

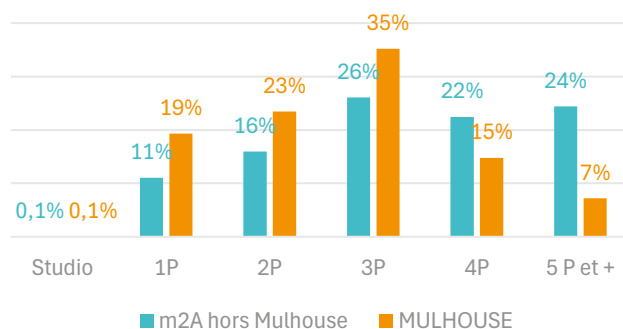
Les logements de 3 pièces les plus concernés

Que l'on se place à Mulhouse où dans sa périphérie, la proportion la plus élevée de logements vacants depuis plus de 2 ans concerne les 3 pièces. La tendance s'inverse à l'échelle des grands et des petits logements. Le ratio de petits logements vacants est plus élevé à Mulhouse alors que la part de grands logements vacants est plus élevée dans la périphérie mulhousienne.

Typologie des logements vacants de plus de 2 ans dans les quartiers de Mulhouse



Taille des logements vacants de plus de 2 ans dans m2A



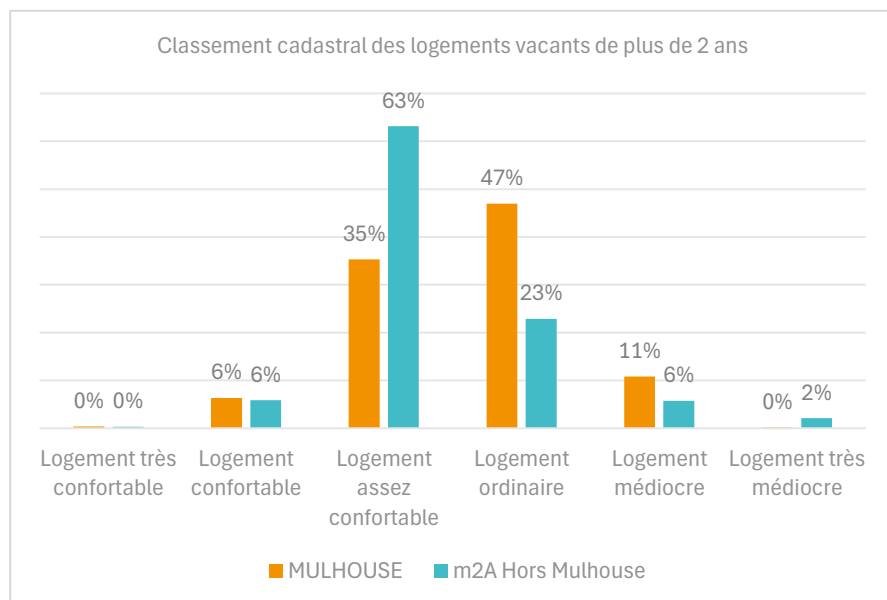
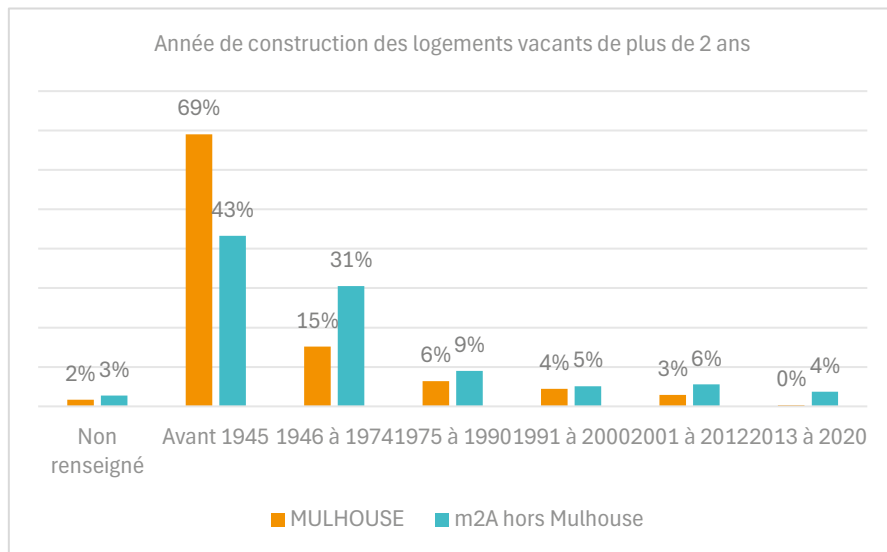
Un parc très ancien plus touché

A Mulhouse comme dans les communes alentours, la vacance longue touche en grande partie des **logements construits avant guerre**. Dans un second temps, ce sont les logements construits avant les premières réglementations thermiques qui composent le stock de logements vacants de longue durée, même si certains ont peut être déjà fait l'objet d'une réhabilitation depuis la période de construction indiquée. **Les exigences environnementales et l'interdiction de mise en location des logements classés F et G, et bientôt des logements classés E dans le DPE, expliquent pour partie cette caractéristique de la vacance de longue durée.**

Des logements ordinaires, voire assez confortables en première ligne

Il serait logique et tentant de penser que les logements vacants depuis longtemps sont de piètre qualité. En effet, plus un logement reste vide longtemps, plus il est difficile de le remettre sur le marché (dégradation, obsolescence, coûts croissants).

Il n'en est rien. A Mulhouse, **la vacance de longue durée concerne majoritairement des logements ordinaires, de qualité moyenne sur un certain nombre de critères** (voir ci-contre). Dans le reste de l'agglomération, il s'agit même principalement de logements assez confortables, balayant ainsi une idée reçue.



Le classement cadastral 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

La classification communale des locaux d'habitation prend en considération divers critères, tels que le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local, sa conception générale, la présence ou l'absence de pièces de réception, l'équipement du local et l'impression d'ensemble de l'habitation. En pratique, la modification du caractère architectural n'entraîne généralement pas le changement de catégorie d'un immeuble. En revanche, les travaux de rénovation d'un immeuble ancien, comportant ou non une modification du caractère architectural provoquent, le plus souvent, son reclassement et son imposition dans une catégorie supérieure.

Logements vacants depuis plus de 15 ans : une forte proportion

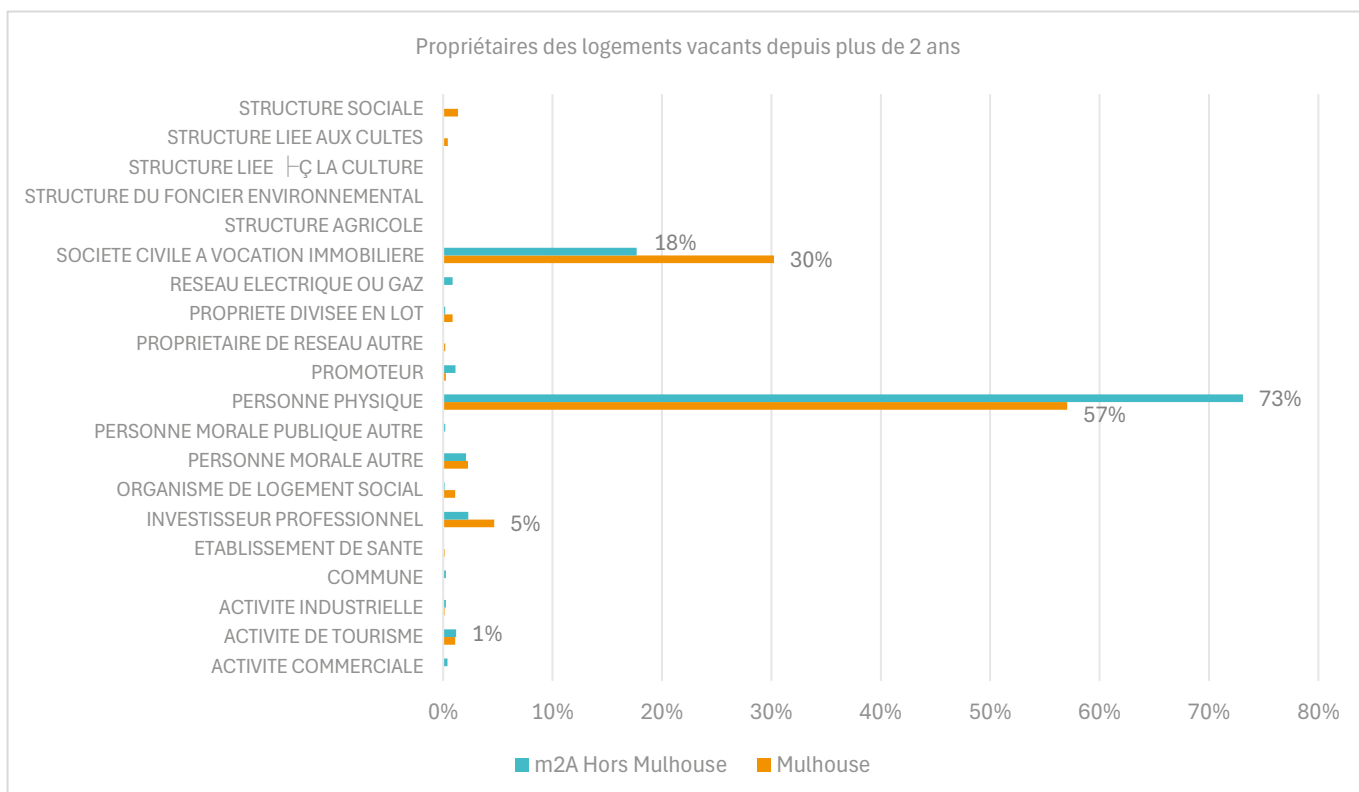
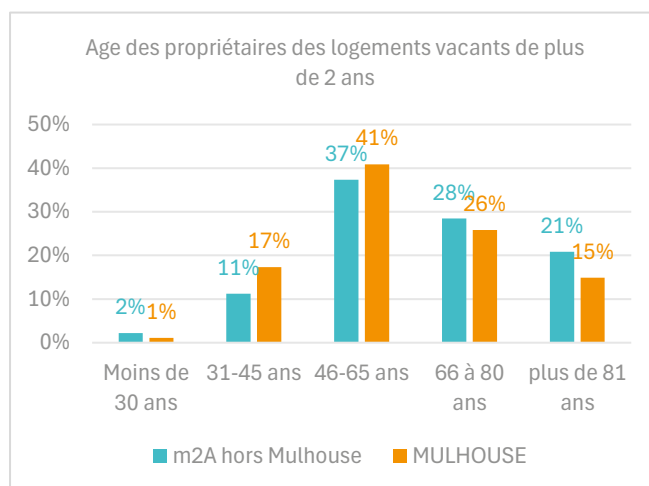
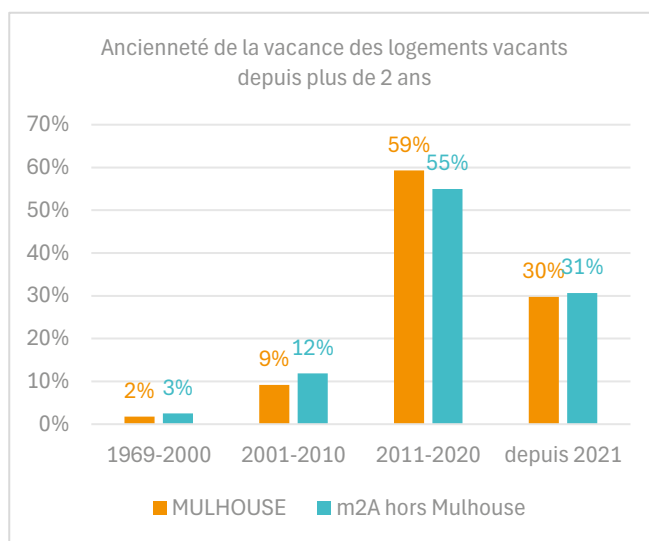
La vacance de loge durée s'inscrit dans une situation qui perdure depuis plusieurs années puisque plus de la moitié de la vacance de longue durée dure **depuis plus de 15 ans à Mulhouse** comme dans les communes périphériques concernées.

Les propriétaires du parc vacant plutôt âgés

A Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération mulhousienne, les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans sont majoritairement des **personnes physiques, essentiellement âgées, puisque 40 à 50% des détenteurs sont retraités.**

SCI et personnes physiques sont les principaux propriétaires

La part des SCI interroge dans le sens où les aides de l'ANAH pour la rénovation énergétique ne peuvent pas être mobilisées par celles-ci. Les moyens d'actions étant très limités, le phénomène de vacance peut d'autant plus facilement s'installer dans le temps.



LA VACANCE DE LONGUE DUREE A MULHOUSE ET DANS SES QUARTIERS



LA VACANCE DE LONGUE DUREE A MULHOUSE ET DANS SES QUARTIERS

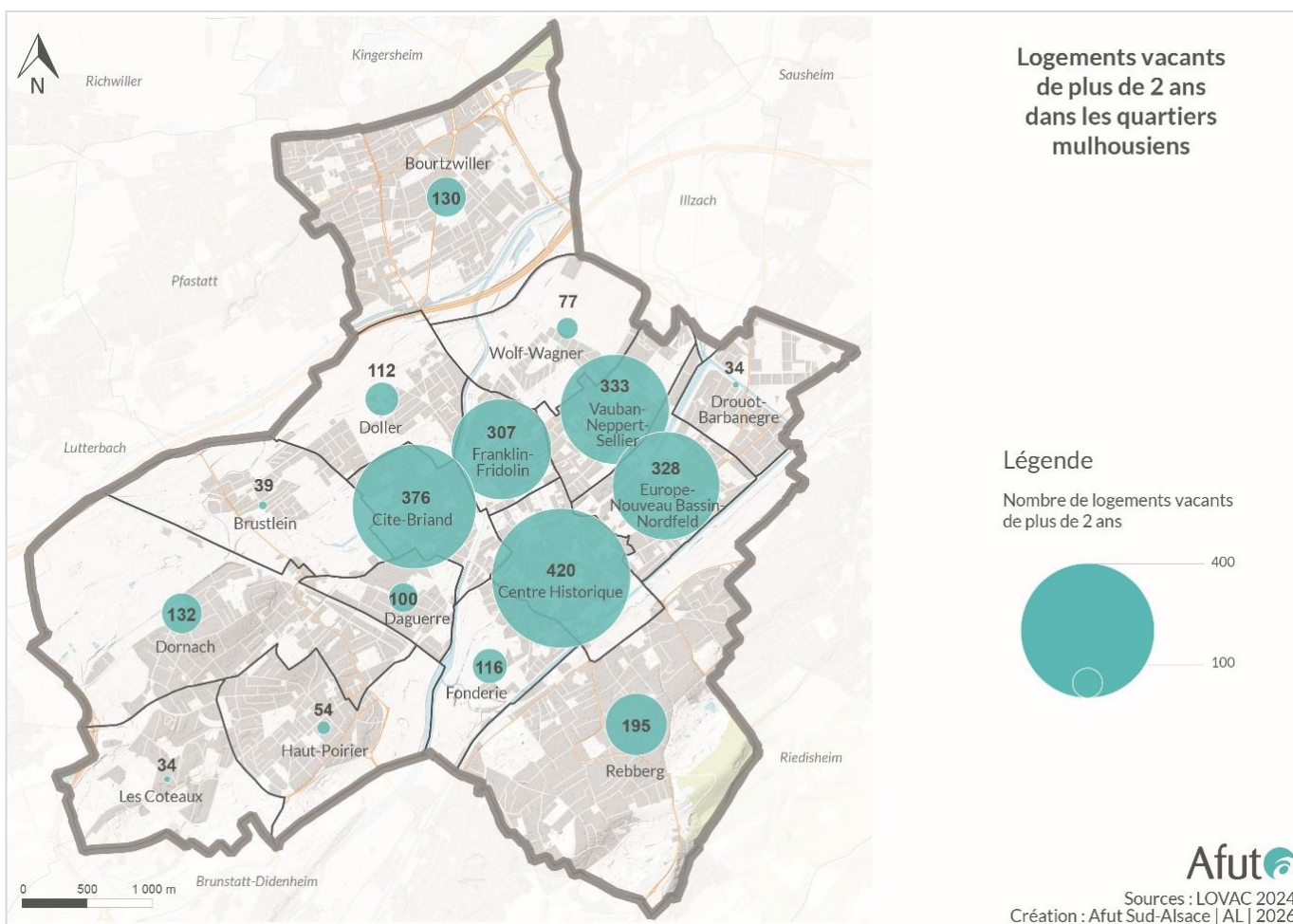
La vacance de longue durée diminue dans la moitié des quartiers mulhousiens

A l'échelle de la ville centre, la vacance structurelle a légèrement diminué entre 2020 et 2022. La vacance diminue notamment dans les quartiers où le nombre de logements vacants de plus de deux ans est particulièrement élevé, soit, le centre historique, Franklin Friodolin et Vauban/Neppert/ Scellier.

Dans les quartiers de Bourtzwiller, Doller et Daguerre, le nombre de logements vacants de plus de deux ans a augmenté de manière plus significative.

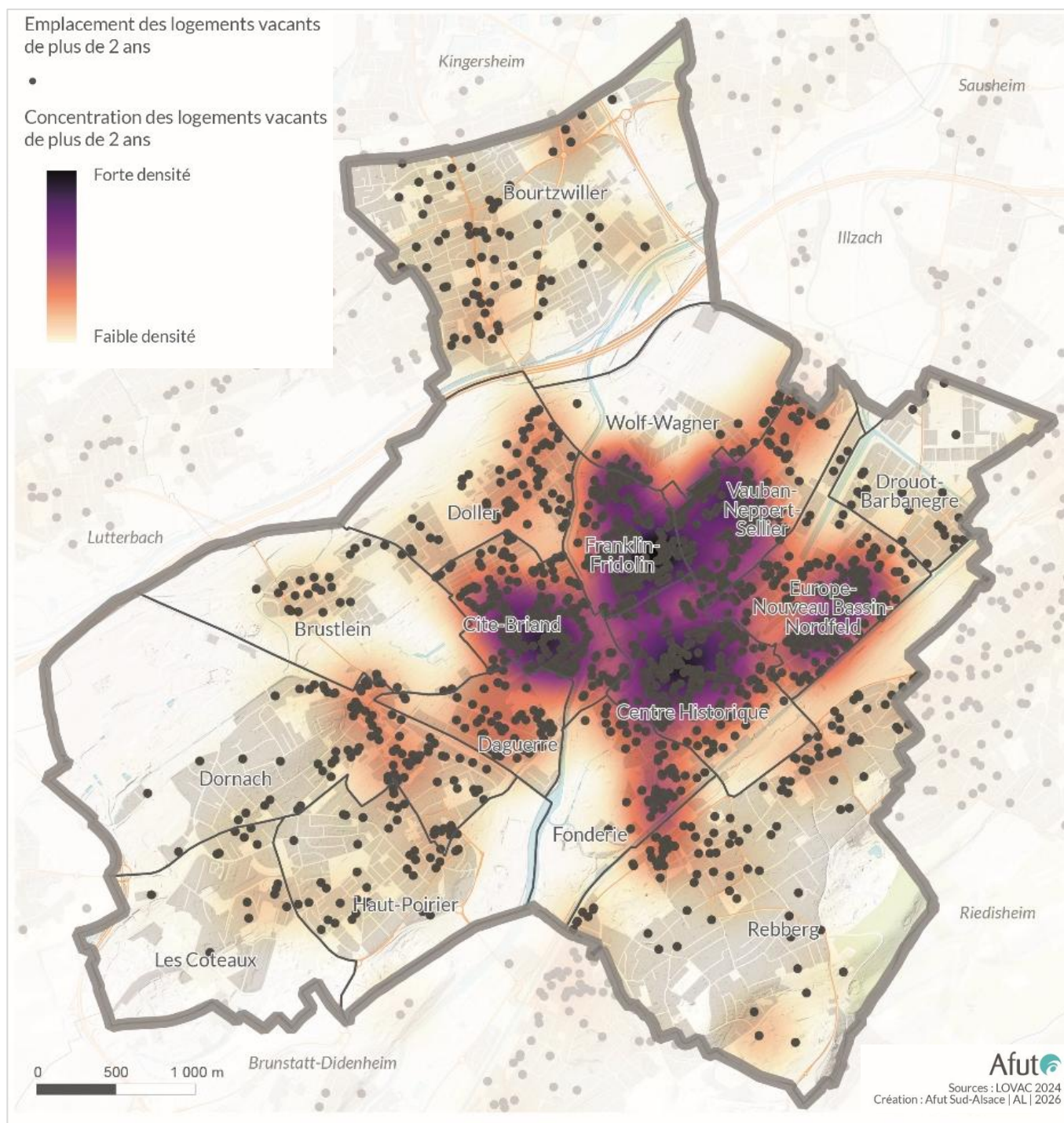
Sur les 2787 logements vacants de plus de 2 ans à Mulhouse en 2024, on comptabilise 2636 appartements vides et seulement 151 maisons localisées majoritairement dans les quartiers de Cité-Briand (25), Dornach (24) et au Rebberg (19)

	2020	2024	Evolution en nb	Evolution en %
BOURTZWILLER	101	130	29	29%
BRUSTLEIN	48	39	-9	-19%
CENTRE HISTORIQUE	455	420	-35	-8%
CITE-BRIAND	377	376	-1	-0,3%
DAGUERRE	71	100	29	41%
DOLLER	93	112	19	20%
DORNACH	133	132	-1	-1%
DROUOT-BARBANEGRE	29	34	5	17%
EUROPE-NOUVEAU BASSIN-NORDFELD	322	328	6	2%
FONDERIE	131	116	-15	-11%
FRANKLIN-FRIDOLIN	324	307	-17	-5%
HAUT-POIRIER	52	54	2	4%
LES COTEAUX	39	34	-5	-13%
REBBERG	206	195	-11	-5%
VAUBAN-NEPERT-SELLIER	369	333	-36	-10%
WOLF-WAGNER	84	77	-7	-8%
MULHOUSE	2834	2787	-47	-1,6%



LA VACANCE DE LONGUE DUREE A MULHOUSE ET DANS SES QUARTIERS

Logements vacants de plus de 2 ans dans les quartiers mulhousiens

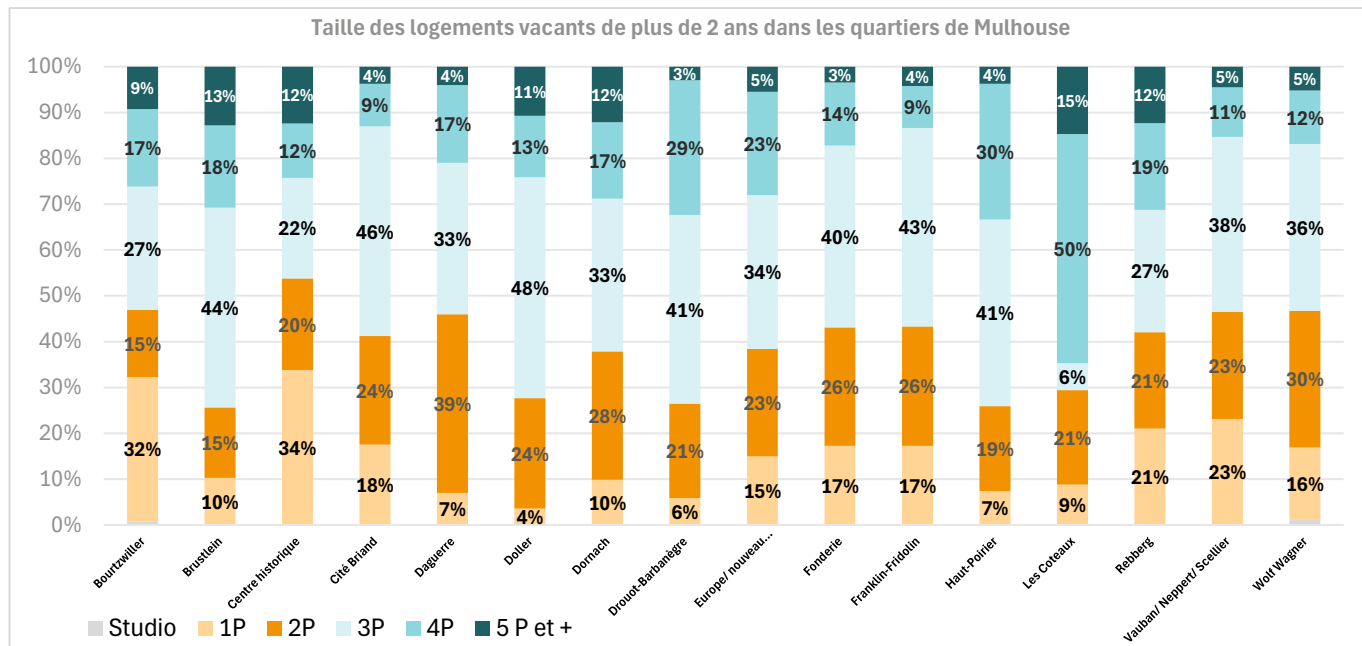


LA VACANCE DE LONGUE DUREE A MULHOUSE ET DANS SES QUARTIERS

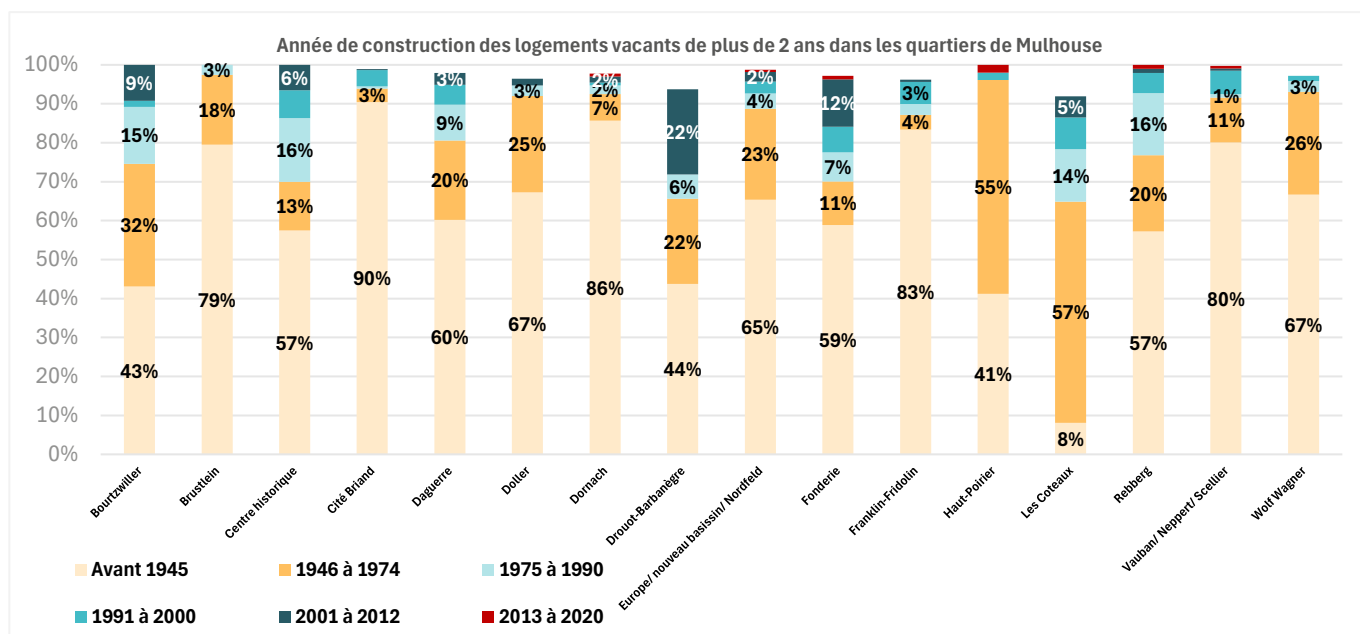
Les logements de 3 pièces les plus concernés par la vacance longue à l'exception de 4 quartiers

La proportion la plus élevée de logements vacants depuis plus de 2 ans concerne les 3 pièces dans 12 des 16 quartiers de Mulhouse. Seuls 4 quartiers se démarquent :

- Dans le **centre historique** et à **Bourtzwiller**, la vacance structurelle touche plus massivement les **logements d'une pièce**
- A **Daguerre**, ce sont les logements de 2 pièces qui sont les plus touchés
- **Aux Coteaux** la moitié des logements de plus de 2 ans sont des **logements de 4 pièces**. Une situation qui ne doit rien au hasard, le parc de grands logements étant plus important dans ce quartier.



LA VACANCE DE LONGUE DUREE A MULHOUSE ET DANS SES QUARTIERS



Le parc très ancien durement touché

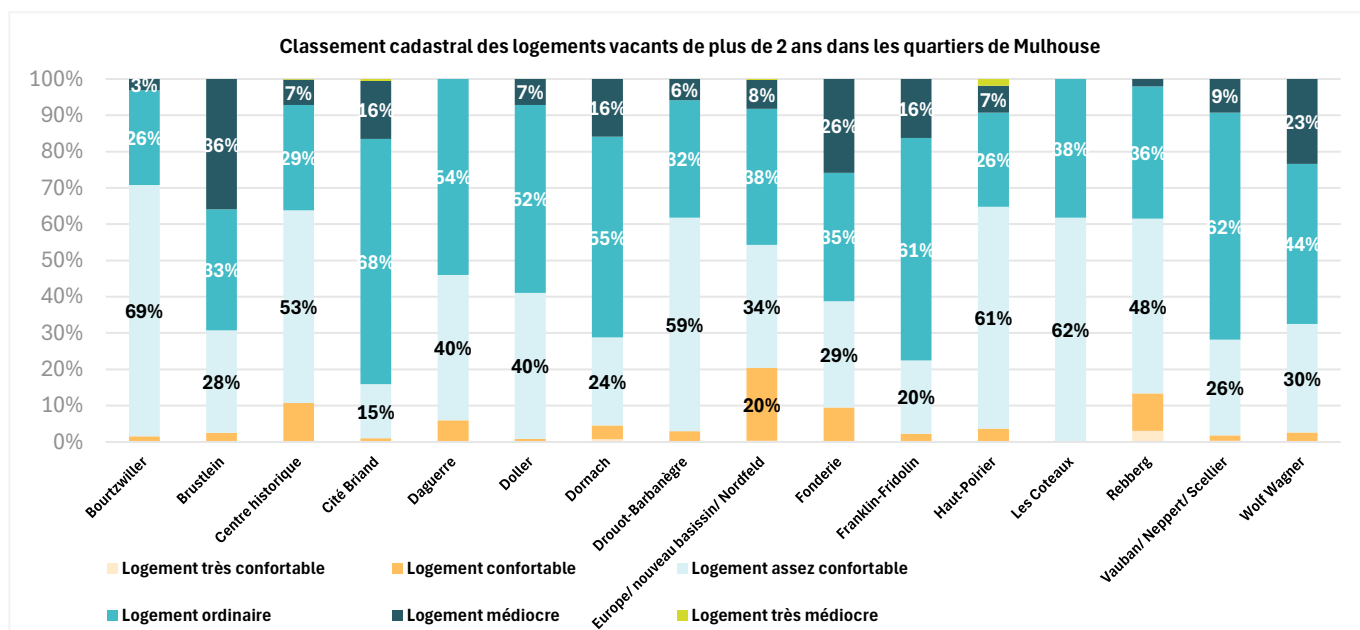
La vacance longue touche en grande majorité les logements **construits avant guerre dans la quasi-totalité des quartiers de Mulhouse** à l'exception des Coteaux, de Haut Poirier et Drouot Barbanègre. Dans ces quartiers, ce sont les logements en copropriété, construits avant les premières réglementations thermiques qui composent le stock de logements vacants de longue durée, même si certains ont peut être déjà fait l'objet d'une réhabilitation depuis leur année de construction. Les exigences environnementales et l'interdiction de mise en location des logements classés F et G, et bientôt de ceux classés E dans le DPE, expliquent en partie cette caractéristique de la vacance de longue durée.

Les logements ordinaires, voire assez confortables fortement concernés

Il serait logique et tentant de penser que les logements vacants depuis longtemps sont de piètre qualité. En effet, plus un logement reste vide longtemps, plus il est difficile de le remettre sur le marché (dégradation, obsolescence, coûts croissants).

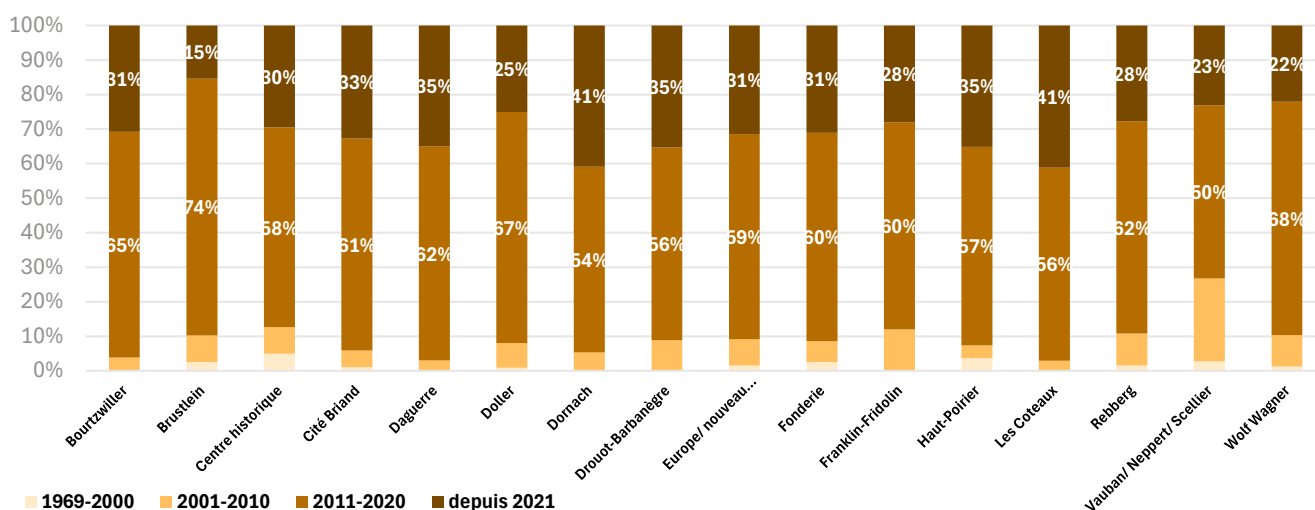
Il n'en est rien. A Mulhouse, dans la quasi-totalité des quartiers, la vacance de longue durée concerne majoritairement des logements ordinaires, de qualité moyenne sur un certain nombre de critères. Très fréquemment, il s'agit même de logements assez confortables, balayant ainsi une idée reçue.

La **vacance de logements médiocres est plus manifeste à Brustlein** (36% de la vacance structurelle), à **Fonderie** (26%) ainsi qu'à **Wolf Wagner** (23%).



LA VACANCE DE LONGUE DUREE A MULHOUSE ET DANS SES QUARTIERS

Ancienneté de la vacance des logements vacants depuis plus de 2 ans dans les quartiers de Mulhouse



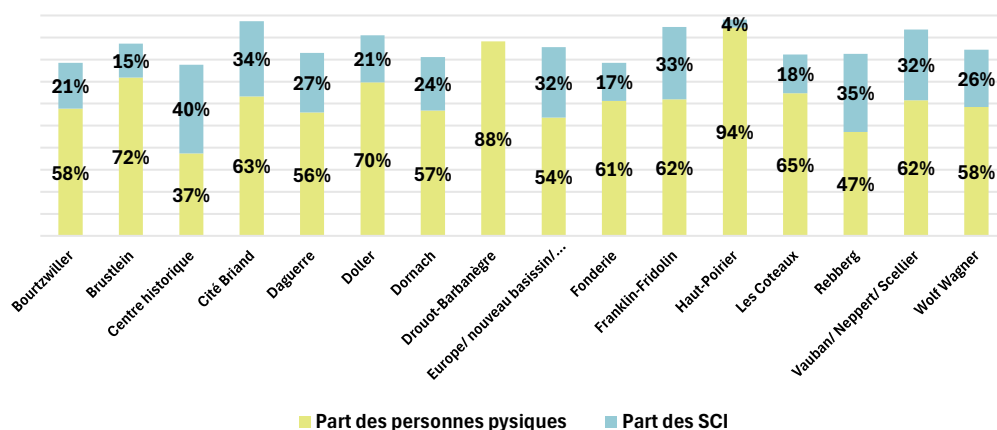
Forte proportion de logements vacants depuis plus de 15 ans

La vacance de loge durée s'inscrit dans une situation qui perdure depuis plusieurs années puisque plus de la moitié de la vacance de loge durée dure depuis plus de 15 ans à Mulhouse et dans ses quartiers.

SCI et personnes physiques, principaux propriétaires du parc vacant de longue durée

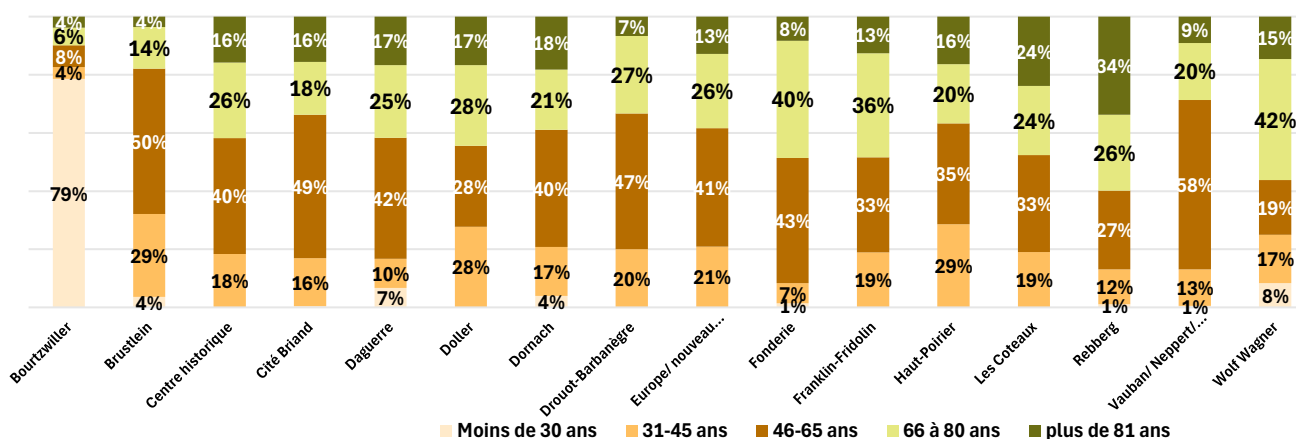
A Mulhouse comme dans le reste de l'agglomération mulhousienne, les propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans sont majoritairement des personnes physiques, plutôt âgées à l'exception de Bourtzwiller.

Propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans



La part élevée des SCI interroge dans le sens où les aides de l'ANAH pour la rénovation énergétique ne peuvent pas être mobilisées par celles-ci. Les moyens d'actions étant très limités, le phénomène de vacance peut d'autant plus facilement s'installer dans le temps.

Age des propriétaires des logements vacants de plus de 2 ans dans les quartiers de Mulhouse



LEVIERS ET PISTES D' ACTIONS POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE DE LONGUE DUREE ?

La lutte contre la vacance de longue durée dans le parc de logements combine généralement différents leviers. Les politiques efficaces agissent à la fois sur les causes de la vacance (dégradation, spéculation, succession bloquée, faible attractivité territoriale, loyers impayés, etc.) et sur la remise effective des logements sur le marché. Parmi les principaux leviers, on relève :



Les leviers fiscaux : la taxation

En France, plusieurs dispositifs existent déjà pour augmenter le coût de détention improductive et inciter à louer, vendre ou rénover :

- la **taxe sur les logements vacants (TLV)** dans les zones tendues ;
- la **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)** décidée par les communes.

→ *Quelques communes de m2A ont mis en œuvre un dispositif de taxation qui s'est révélé au final peu impactant. La taxation seule a un effet très limité. Accorder des avantages fiscaux conditionnés à la remise sur le marché (comme par exemple, l'exonération temporaire de la taxe foncière après travaux ; les aides à la remise en location, un amortissement fiscal conditionné à une location effective) pourrait peut être davantage inciter à la remise sur le marché.*



Les aides à la rénovation et à la remise en état

Les aides publiques regroupent autant les programmes de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) que les aides locales des collectivités, les subventions énergétiques, les prêts à taux réduit.

- *m2A a mis en œuvre le programme « Habiter Mieux » de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) sur la période 2018-2022. Un nouveau PIG est en cours actuellement*
- *Entre 2020-2022, plus de 5000 logements ont été aidés dans l'agglomération par le dispositif « Ma prim'réno »*

Beaucoup de propriétaires ne remettent pas en location parce que les travaux paraissent complexes, la gestion du chantier apparaît trop compliquée, ou par crainte des normes et de leur évolution.

- *m2A met en œuvre le volet 3 (accompagnement) du SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique): l'accompagnement technique s'avère indispensable et peut se révéler déterminant.*



La sécurisation des propriétaires

Une part de la vacance provient de la peur des impayés, des dégradations, de la longueur des procédures longues, de la complexité locative.

La mise en place de garanties publiques, comme par exemple, l'intermédiation locative constituent des leviers intéressants. L'intermédiation locative (IML) est un dispositif où un tiers (association, agence agréée ou organisme social) se place entre le propriétaire et le locataire pour faciliter l'accès au logement de personnes ayant des difficultés à se loger. Il existe deux formes principales d'intermédiation locative :

- La location / sous-location via une association

Le propriétaire loue son logement à une association agréée. Cette association sous-loue le bien à une personne ou une famille.

- Le mandat de gestion sociale

Le propriétaire garde un bail direct avec le locataire, mais confie la gestion à une agence immobilière sociale ou une association.

Les avantages pour le propriétaire sont nombreux : loyers sécurisés, moins de gestion, accompagnement social assuré, avantages fiscaux.

- *Le parc en IML s'est développé dans m2A et notamment à Mulhouse avec la mobilisation des agences immobilières à vocation sociale IMEOS et APPUILOGE*



Les dispositifs et stratégies territoriales de revitalisation

Bien souvent, la vacance n'est pas uniquement un problème de logement. Dans de nombreuses villes, elle s'inscrit dans un contexte de dépeuplement des centres en raison de pertes d'emplois, dévitalisation commerciale, concurrence de produits pavillonnaires en périphérie ou faible qualité urbaine.

Les leviers reposent alors sur les opérations de revitalisation des centre-ville, l'amélioration des mobilités, la rénovation de l'espace public. Les programmes de l'Agence nationale de la cohésion des territoires, "Action Cœur de Ville" ou "Petites Villes de Demain" peuvent avoir un impact important.

- *Mulhouse a mis en œuvre plusieurs OPAH et PIG. Lorsque les logements vacants sont très dégradés et que les mécanismes incitatifs échouent, les collectivités peuvent mobiliser des outils coercitifs et réglementaires (arrêté de péril, d'insalubrité, opération de restauration immobilière (ORI)) avec obligation de travaux*

→ La ville de Mulhouse a mis en œuvre plusieurs ORI par le passé. Elle s'apprête à mener une opération de revitalisation territoriale (ORT) qui vise une requalification d'ensemble.



Les dispositifs d'observation

Ils constituent des outils de connaissance et de repérage. Les observatoires locaux de l'habitat sont essentiels pour identifier les poches de vacance. A une échelle très fine, la base de données « zéro logement vacant » permet d'identifier à l'adresse, les logements vacants pour mettre en œuvre une politique publique ciblée.

→ En 2019, la ville de Mulhouse a conduit une étude pré-opérationnelle pour un programme Anah « captation du logement vacant et du mal-logement ». La ville de Mulhouse a lancé en 2022, une étude pré-opérationnelle "logements vacants" sur deux secteurs de la ville : le centre -ville et Briand/Franklin. La présente publication s'inscrit également dans l'objectif de mieux identifier la vacance de longue durée



Les leviers juridiques sur les copropriétés dégradées

Une part croissante de la vacance est concentrée dans des copropriétés fragiles. Sans traitement de la copropriété, la remise sur le marché reste souvent impossible. La rénovation énergétique en copropriété est un enjeu majeur et Mulhouse est une référence en matière de reconquête des copropriétés fragiles et dégradées. Les outils spécifiques existent et ont été mobilisés.

- Le Plan initiative copropriétés a été mis en œuvre dans le quartier des Coteaux à Mulhouse.
- D'autre part, l'ADIL accompagne depuis 2018 plus de 100 copropriétés dans les projets de rénovation énergétique avec un rôle de « facilitateur » (éligibilité aux aides, sensibilisation des copropriétaires, sécurisation du projet...)
- Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés a été mis en œuvre entre 2021 et 2023
- Les plans de sauvegarde s'adressent aux copropriétés ayant les difficultés les plus graves. On en compte 5 dans l'agglomération mulhousienne
- Un dispositif de veille et d'observation des copropriétés a été testé à Mulhouse

Ce qui fonctionne le mieux en pratique

Les retours d'expérience montrent que les politiques les plus efficaces combinent l'incitation, l'accompagnement, la sécurisation, et, en dernier recours, la contrainte.

Leviers	Effet
Taxation seule	limité
Aides seules	utile mais insuffisant
Accompagnement individuel	très efficace
Sécurisation locative	très efficace
Revitalisation urbaine	indispensable hors zones tendues
Intervention publique ciblée	clé dans les cas complexes

Les dispositifs les plus efficaces observés sur le terrain

Les retours d'expérience convergent généralement sur quelques points :

Dispositif	Collectivités où il fonctionne bien
Accompagnement propriétaire "sur mesure"	Lyon, Lunéville, Grand Chalon
Portage foncier public	Roubaix, Saint-Étienne
Revitalisation centre-ville	Cahors, Nevers, Albi
Intervention sur copropriétés	Mulhouse, Lille
Intermédiation locative	Métropole de Lyon
Outils de data LOVAC / ZLV	nombreuses villes ACV/PVD

Deux enseignements importants

1. Les politiques efficaces sont très territorialisées

Les solutions ne sont pas les mêmes dans une métropole tendue, dans une ville moyenne, dans un centre-bourg rural, dans un marché en décroissance.

2. Les meilleurs résultats viennent des approches "artisanales"

Les collectivités les plus performantes font souvent :

- du repérage immeuble par immeuble
- du contact direct avec les propriétaires
- de l'ingénierie humaine
- du montage financier personnalisé.

La vacance longue durée se traite rarement uniquement par une taxe ou une aide standardisée.

CONTACT

Afut Sud-Alsace
33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Jennifer KEITH

Photographies

Afut Sud-Alsace

Iconographie

Freepik / Afut Sud-Alsace

Graphisme et mise en page

Anne LICHTLÉ