



OBSERVATOIRE  
PARTENARIAL  
DE L'HABITAT

SEPTEMBRE 2025

## La vacance structurelle dans le territoire du Sepal

Phase 2 - Approche terrain, actions et outils  
pour remobiliser ce parc.





# Sommaire

---

Introduction - contexte et méthodologie 4

---

Synthèse chiffrée de la vacance structurelle - rappel de la phase 1 6

---

Actions et outils mobilisés sur le territoire métropolitain 8

---

Recueil cartographique 10

---

Mise en perspectives - entretiens qualitatifs et visites de site 18

---

Agir pour remobiliser le parc vacant - boîte à outils 20

---

Conclusion 24

---



# Introduction

## Contexte et méthodologie

**Le plan national de lutte contre les logements vacants<sup>1</sup>** lancé par le Gouvernement en janvier 2021 vise à « doter les acteurs locaux d'outils leur permettant d'objectiver finement le phénomène sur leur territoire et diffuser largement les outils et méthodes de remise sur le marché en valorisant les bonnes pratiques locales ». Dans ce cadre, la Métropole de Lyon ainsi que les Villes de Lyon et Villeurbanne ont répondu à l'appel à candidature du Gouvernement et font parties des collectivités retenues pour le déploiement accéléré d'outils permettant l'identification de ce parc et sa remise en occupation.

En tant que **territoire pilote**, les services de l'État (DGALN / DGFIP) ont mis à disposition de la Métropole, la base de **données LOVAC** (millésime 2022) permettant d'identifier le parc vacant à l'échelle de son territoire. Ces données sont issues d'un croisement de la base fiscale de gestion de la taxe sur les logements vacants (1 767 BISCOM) avec les Fichiers Fonciers. Elle permet d'identifier le parc vacant de longue durée (plus de 2 ans) et de connaître plus précisément les caractéristiques des logements (localisation, propriétaires, estimation de l'état, etc.).

De plus, la Métropole de Lyon a bénéficié d'un accès prioritaire à l'outil numérique **Zéro Logement Vacant (ZLV)** alimenté par les données LOVAC. Cet outil permet de mieux connaître le parc non occupé et de contacter les propriétaires concernés. Ainsi, l'équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA) a effectué des campagnes de **publipostages** sur l'ensemble des arrondissements lyonnais et dans certains secteurs de Villeurbanne. Cela a permis d'établir un premier contact avec les propriétaires, de fiabiliser les

données à disposition et, pour certains, d'envisager des solutions d'accompagnement à la réhabilitation et la remise en location de leur logement. Les résultats des publipostages montrent un décalage entre la base LOVAC et la réalité du terrain. Parmi les retours de courriers (28 %) seuls 12% des logements identifiés comme vacants l'étaient réellement.

Face à ce constat, la Direction de l'Habitat et du Logement (DHL) de la Métropole de Lyon a sollicité l'appui de l'Agence d'urbanisme pour expertiser le millésime 2022 des données LOVAC. Ce travail, conduit en deux temps, a d'abord donné lieu à la réalisation d'un portrait statistique et cartographique de la vacance structurelle à l'échelle du Sepal. Ensuite, ces informations ont été croisées avec la réalité du terrain par des vérifications réalisées sur certaines adresses repérées et des échanges avec les villes de Lyon et Villeurbanne.

Ce travail vise également à identifier les facteurs explicatifs de ces situations, notamment par la réalisation d'entretiens qualitatifs avec des opérateurs en charge du suivi-animation de dispositifs programmés en vigueur, ainsi que de propriétaires privés et institutionnels de biens durablement vacants.

**ZÉRO  
LOGEMENT  
VACANT**

### Informations

<sup>1</sup>Ce Plan a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants en développant également les solutions incitatives. Pour cela, il s'articule autour de 5 axes complémentaires :

1. Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants ;
2. Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements ;
3. Favoriser la mobilisation d'autres formes de logements et locaux vacants (parc social, transformation de bureaux en logements) ;
4. Mobiliser les logement vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement ;
5. Déployer de manière accélérée le Plan sur un échantillon de territoires.

## Deux approches complémentaires pour cette étude



La première est une approche **statistique** des données LOVAC 2022. Elle a fait l'objet d'une publication en 2023, disponible sur le site Internet de l'Agence et via le QR code ci-dessous.



La seconde est basée sur un travail de **terrain** mené sur 9 adresses de Lyon et Villeurbanne ainsi que des entretiens réalisés avec des opérateurs et des propriétaires du territoire.

Elle permet de comprendre la complexité des situations qui mènent à la vacance de longue durée ainsi que la politique d'intervention mise en œuvre par la Métropole et les communes. Ce travail est le sujet de la présente publication.

Cette double approche permet de croiser les résultats statistiques avec les réalités du terrain afin de soulever certaines incohérences. Elle permet de mettre en lumière les actions et les outils mobilisés à différentes échelles territoriales et d'approcher la complexité des interventions.



Pour consulter la première phase de l'étude, flashez ce QR code

## Ce travail est en articulation avec le Livre blanc de l'Habitat de la Métropole de Lyon

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la proposition 15 du Livre Blanc qui vise à lutter contre la vacance des logements. Elle apporte des éléments de connaissance sur les situations du territoire et un éclairage sur les difficultés de la remobilisation de ces logements. Dans un contexte de tension du marché immobilier, la remobilisation du parc vacant participe à la production d'une offre locative abordable, complémentaire au parc social existant et aux objectifs de mixité sociale.

## Phase 2 - Approche terrain, actions et outils mobilisés

Cette phase revient sur les interventions mises en œuvre en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, non décent et la vacance à l'échelle de la Métropole et des communes de Lyon et Villeurbanne. Elle présente également les dispositifs existants ainsi que les nouveaux leviers d'intervention expérimentés.

Le repérage terrain réalisé par l'Agence d'urbanisme sur 9 adresses identifiées en concertation avec les Villes de Lyon et Villeurbanne, permet de rendre compte de la réalité des situations : vacance effective ou non, état des immeubles, environnement urbain, etc. Ce travail est synthétisé dans 9 fiches analytiques et complété par les informations à l'adresse de la base LOVAC et des Fichiers Fonciers, ainsi que les procédures en cours ou passées transmises par les communes (arrêtés, déclarations préalables, etc.). Enfin, les **entretiens qualitatifs** réalisés avec les opérateurs de dispositifs opérationnels mobilisés sur les territoires ainsi que des propriétaires apportent un éclairage sur la complexité des situations et des interventions.

*Les fiches analytiques réalisées sur les 9 adresses étudiées sont transmises uniquement aux services des Villes de Lyon et Villeurbanne ainsi qu'à la Métropole de Lyon. Elles ne sont pas publiées sur le site internet de l'Agence en raison de la confidentialité de certaines données.*





# Synthèse chiffrée de la vacance structurelle du Sepal selon Lovac

## Rappel de la phase 1

### Quantification du phénomène et répartition territoriale

La première phase de l'étude a permis de dénombrer **6 400 logements durablement vacants à l'échelle du Sepal** selon les données LOVAC 2022. La cartographie des situations ci-contre, montre une concentration particulière dans le centre de la Métropole de Lyon. Celle-ci concentre à elle seule, 96% des logements durablement vacants du Sepal. Cette concentration s'explique par la très forte implantation du parc privé du Sepal sur le territoire métropolitain (95% du parc privé total du Sepal).

Ensemble, les communes de Lyon et Villeurbanne regroupent plus de la moitié des situations du Sepal soit 46% à Lyon et 10% à Villeurbanne. Cette concentration a conduit à réaliser la seconde phase de l'étude spécifiquement sur ces deux communes.

 **6 400** logements durablement vacants à l'échelle du Sepal en 2022 (LOVAC)

 **31%** sont vacants depuis plus de 5 ans

 **85%** sont des appartements

 **56%** sont des petits logements T2 ou moins

### Une concentration de la vacance structurelle sur certaines parcelles

L'analyse de la concentration de la vacance à la parcelle réalisée en phase 1, montre que sur les 930 parcelles du Sepal comprenant plusieurs logements durablement vacants, 23 en comptent plus de 10. Ces 23 parcelles sont localisées sur la Métropole de Lyon dont 13 à Lyon et 2 à Villeurbanne.

A la suite de ce constat, un travail sur plan avec les Villes de Lyon et Villeurbanne a permis de balayer les différents secteurs identifiés et de retenir 9 adresses / secteurs sur lesquels effectuer des vérifications sur le terrain. Ce travail a alimenté les 9 fiches analytiques présentes dans ce document.

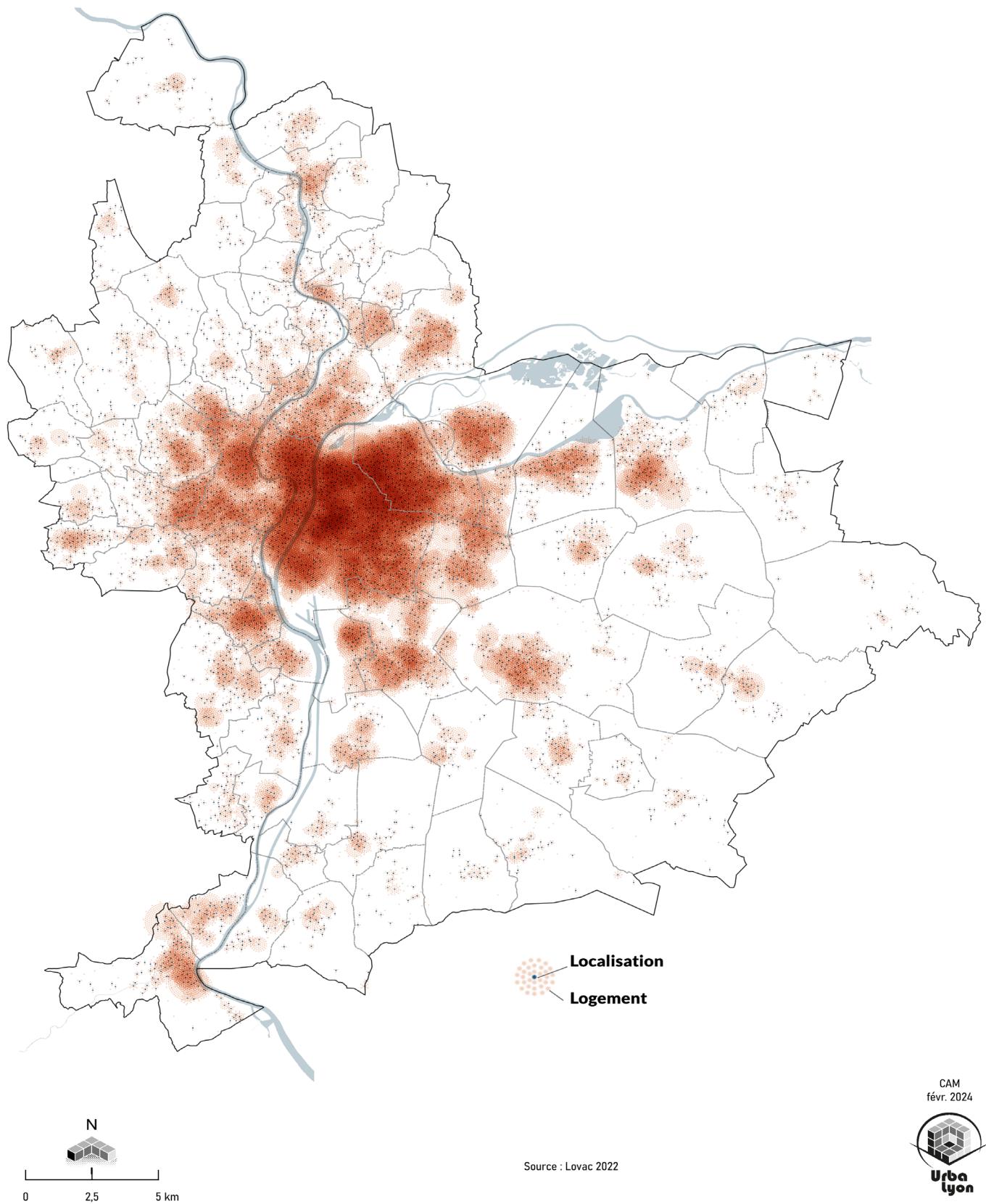
 **96%** des logements durablement vacants sont implantés sur le territoire de la Métropole de Lyon

 **45%** ont été construits avant 1919

 **58%** appartiennent à une personne physique

## Vacance de deux ans ou plus dans le parc privé du Sepal

Lovac 2022



# Actions et outils mobilisés sur le territoire métropolitain

La crise du marché immobilier actuel, conjuguant pénurie de l'offre et flambée des prix, fait de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et la vacance structurelle des enjeux territoriaux prégnants. La Métropole de Lyon et les communes qui la composent, mobilisent divers outils allant de l'incitatif au coercitif afin d'encourager à la rénovation à la remise sur le marché de logements décents, ou leur démolition reconstruction

## Territoire moteur dans la LHI et la lutte contre la vacance

La Métropole de Lyon, en lien avec les communes de Lyon et Villeurbanne, est engagée dans la mise en œuvre accélérée du plan national de lutte contre la vacance et est membre fondateur de l'association nationale des collectivités **Agir contre le logement vacant**. Cela permet d'échanger avec d'autres territoires sur les solutions les plus pertinentes à mettre en œuvre pour lutter contre la vacance (partages d'expériences, etc.). Cela permet également aux élus des collectivités de se retrouver sur un certains nombre de propositions communes pour accélérer l'action en la matière. De plus, les évolutions législatives récentes<sup>1</sup> contribuent à l'émergence de nouveaux leviers d'intervention à expérimenter.



## Pilotage métropolitain et innovations

En 2022 la Métropole de Lyon a constitué une **équipe métropolitaine de l'habitat** (EMHA) afin de déployer la boîte à outils de LHI et de lutte contre la vacance et développer une offre de logements abordables et de qualité. L'EMHA coordonne le partenariat métropolitain autour de ces thématiques et propose une offre d'ingénierie afin de répondre aux besoins des territoires. Elle travaille en lien étroit avec l'**Unité Péril** qui met en œuvre les procédures de police spéciale du Président de la Métropole au titre des immeubles menaçant ruine. Depuis 2015, c'est le Président de la Métropole qui exerce de plein droit certains pouvoirs de police spéciale relatifs aux **procédures de péril et de sécurité** sur lesquelles les communes étaient compétentes jusque-là.

## Informations

<sup>1</sup>Lois ALUR, MAPTAM, ELAN et loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite «loi Habitat dégradé» bien que les décrets d'application de cette dernière ne soient pas encore parus.

La Métropole de Lyon et certaines communes testent et déplacent des outils innovants comme le **permis de louer**, qui implique l'obtention d'une autorisation préalable de mise en location (APML) pour les propriétaires bailleurs. Ce permis, délivré par les services administratifs des communes, vise à éviter la mise en location de logements insalubres. La Ville de Saint-Priest l'a mis en œuvre en 2022 (secteur Bellevue), Grigny (secteurs centre-ville et Arboras) et Vénissieux (secteurs centre-ville, Parilly, Chemin de Feysin et Joliot Curie - Parmentier) l'expérimentent depuis 2024.

## Dispositifs opérationnels en vigueur

Actuellement, le territoire métropolitain est intégralement couvert par des dispositifs opérationnels de traitement de l'habitat dégradé. En 2024, le Dispositif Métropolitain LHI (DMLHI), qui traite les situations d'indignité ou de non décence dans le diffus et sur certains immeubles ciblés en dehors de Lyon, Villeurbanne et Oullins-Pierre Bénite, devient le **PIG métropolitain de lutte contre l'habitat indigne** (PIG MLHI).

Il vient en complément des **PIG territorialisés** de Lyon (PIG HID - habitat indigne et dégradé), de Villeurbanne (PIG IS - Immeubles sensibles) et du PIG HID à l'échelle de la commune d'Oullins avant sa fusion avec celle de Pierre Bénite.

Ce panel d'interventions est complété par une **OPAH CD métropolitaine** de lutte contre l'habitat indigne et dégradé spécifique aux copropriétés. Cela permet de mobiliser des aides Anah non disponibles dans le cadre des PIG. Ces dispositifs permettent de couvrir les 58 communes du territoire. *Les adresses suivies par les PIG sont cartographiées page 11.* De plus, la Métropole a réalisé des études pré-opérationnelles sur les centres-villes de Saint-Fons et Givors, dans l'objectif de mettre en œuvre des **OPAH-RU**.

Les logements et immeubles suivis ont fait l'objet d'un signalement préalable via différents canaux : Signal Logement<sup>2</sup>, la Mairie, la DDT (Dalo), les locataires eux mêmes, ou un tiers. Contrairement au PIG MLHI, les **PIG territorialisés** de Lyon, Villeurbanne et Oullins-Pierre-Bénite effectuent un suivi à l'immeuble (à l'adresse) et interviennent à la marge sur quelques logements en diffus. Ces PIG sont suivis en partenariat avec les services logements des communes ou les **SCHS** (services communaux d'hygiène et de santé) lorsque les communes en sont dotées. Ces services sont asservis pour visiter les logements et enclencher les procédures adéquates.

Les adresses suivies sont classées selon plusieurs listes en fonction de l'urgence des interventions à mener. La «liste active» regroupe les adresses avec une forte dégradation du bâti à laquelle peut s'ajouter des problématiques au logement. La liste «vieille active» concerne les adresses pour lesquelles une intervention est envisagée mais différée en fonction de l'évolution et du traitement des adresses en liste active. Le PIG HID de Lyon dispose également d'une liste d'adresses «en transition» constituée d'**immeubles vacants privés ou rachetés par la Métropole** et faisant l'objet d'une réhabilitation globale. Enfin, une liste d'adresses en «vieille pour capitalisation» est présente dans les PIG de Lyon et Oullins-Pierre-Bénite. Ce sont des adresses auditées par le passé, peu dégradées et avec des problématiques ponctuelles. L'intervention peut être réactivée en cas d'évolution identifiée à la suite d'une visite ou d'un nouveau signalement.

### Outils coercitifs

Dans le cadre des dispositifs en vigueur, la Métropole utilise deux principaux outils d'expropriation : la **DUP ORI** (opération de restauration immobilière) et la **DUP Logement social**. Une **DUP Loi Vivien** (cas d'insalubrité irrémédiable ou d'interdiction définitive d'habiter) a récemment été utilisée pour un immeuble. D'autres outils sont peu ou pas mobilisés : la procédure de «bien vacant sans maître» n'a été utilisée qu'une fois, hors dispositif. Les propriétaires étant connus, cela explique son recours très limité. La procédure «d'abandon manifeste» n'a jamais été utilisée car la plupart des immeubles suivis sont occupés. Pour ceux qui sont vacants, l'abandon n'est pas nécessairement suffisant pour recourir à cette procédure. Ces dispositifs sont décrits plus en détail dans la partie «boîte à outils».

### Informations

<sup>2</sup> En 2023, la plateforme Histologe, devenue Signal Logement en 2025, est testée sur 8 communes avant d'être étendue à l'ensemble du territoire métropolitain. Cette plateforme nationale gratuite, permet de signaler directement les situations de mal logement. Elles sont ensuite traitées par l'EMHA via différents dispositifs.

### Prime de sortie de vacance

Une prime forfaitaire de 1000 € pour la sortie de vacance de plus de 2 ans à partir de la date de dépôt de la demande de subvention. Elle peut être octroyée pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent sur un conventionnement avec ou sans travaux et est cumulable avec autres aides de l'Anah et de la Métropole.

### Communication sur les aides et facilitation des démarches de remise en location

La Métropole finance l'**ADIL** dans sa mission d'information des propriétaires sur les aides et les possibilités de sortie de la vacance.

Elle finance également la plateforme inter associative **Louer Solidaire 69** (LS 69). Cette plateforme de **location solidaire** regroupe 3 associations d'insertion par le logement et l'hébergement (Habitat et Humanisme Rhône, Entre2Toits et SOLIHA Solidaires pour l'Habitat). Il s'agit d'un **guichet unique** d'information sur les différents dispositifs de développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé et abordable à destination des propriétaires privés de logements vacants. A la suite du travail de publipostage réalisé par l'EMHA, 18 dossiers de propriétaires sur les 41 ayant déclaré leur logement vacant et nécessitant des travaux, ont été transmis aux associations partenaires afin qu'ils soient recontactés. Les résultats sont en attentes.

En juin 2025, la Métropole a confié la **gestion des publipostages** à la plateforme LS69. Cela a permis de relancer cette action avec un regard moins institutionnel (les résultats ne sont pas encore connus).

Louer Solidaire 69 propose également une **intermédiation locative** sous forme de mandat de gestion ou de location sous-location (cf. boîte à outils p.20 pour plus de détails). Elle mobilise le dispositif **Loc Avantage** de l'Anah qui permet à un propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie de la mise en location de son logement à un ménage précaire. En complément de la réduction d'impôt, Loc'Avantages ouvre également droit à une subvention pour des travaux de rénovation avant la mise en location. Le montant de l'aide varie selon la nature des travaux et est cumulable avec d'autres aides comme MaPrimeRénov' ou d'autre subventions Anah (cf. boîte à outils).





# Recueil cartographique

## Vacance structurelle et dispositifs LHI en vigueur

La carte ci-contre représente les logements vacants depuis plus de 2 ans selon la base Lovac 2022 ainsi que les immeubles suivis dans le cadre des dispositifs de LHI<sup>1</sup> : PIG MLHI, PIG HID de Lyon, PIG IS de Villeurbanne et PIG HID d'Oullins-Pierre Bénite. Ce dernier est en vigueur à l'échelle du territoire communale d'Oullins, avant sa fusion avec Pierre-Bénite<sup>2</sup>.

Ces dispositifs LHI permettent de couvrir les 58 communes du territoire. Bien qu'ils soient mobilisés sur des logements occupés, souvent à l'initiative du locataire, les aborder dans le cadre de ce travail sur la vacance structurelle est justifiée par le fait que l'engagement de procédures peut conduire, dans les cas les plus sévères, à la vacance des immeubles. A la suite de la prise d'un arrêté avec interdiction d'habiter, il peut y avoir une forme d'inertie, de blocage, créant une vacance de longue durée. L'exemple du 84 rue du 4 août, développé dans les fiches analytiques, en est une bonne illustration.

### Objectifs des conventions en vigueur :

#### **PIG MLHI** en cours sur 2024-2029, animé par un groupement Alpil-Urbanis.

- Traiter annuellement de 250 à 300 dossiers en diffus et 15 immeubles en file active.
- Aides aux travaux PO modestes et très modestes : 2 logements sur la durée de la convention
- Aides aux travaux PB en contrepartie d'un conventionnement Loc Avantage : 20 logements sur la durée de la convention.

#### **PIG HID de Lyon** en cours sur 2024-2029, animé par un groupement Urbanis-Alpil.

- Traiter 550 logements dans 36 immeubles sur la durée de la convention.
- Aides aux travaux PO modestes et très modestes, 10 logements sur la durée de la convention
- Aides aux travaux PO à revenus intermédiaires, 7 logements sur la durée de la convention
- Aides aux travaux PB en contrepartie d'un conventionnement : 15 logements sur la durée de la convention

#### **PIG IS de Villeurbanne**, reconduit pour la période 2023-2028, animé par un groupement Soliha-LégaCité

- Traiter 188 logements dont 180 dans 18 immeubles et 8 en diffus sur la durée de la convention.
- Aides aux travaux PO modestes et très modestes : 5 logements sur la durée de la convention.
- Aides aux travaux PB en contrepartie d'un conventionnement : 10 logements sur la durée de la convention.

#### **PIG HID d'Oullins** en cours sur 2023-2026, animé par Urbanis.

- Repérer et accompagner 40 logements en diffus par an et suivi animation de 15 immeubles en liste active.
- Traiter 27 logements inclus dans 3 copropriétés LHI.
- Aides aux travaux PO modestes et très modestes : 3 logements sur la durée de la convention.
- Aides aux travaux PB en contrepartie d'un conventionnement : 21 logements sur la durée de la convention.

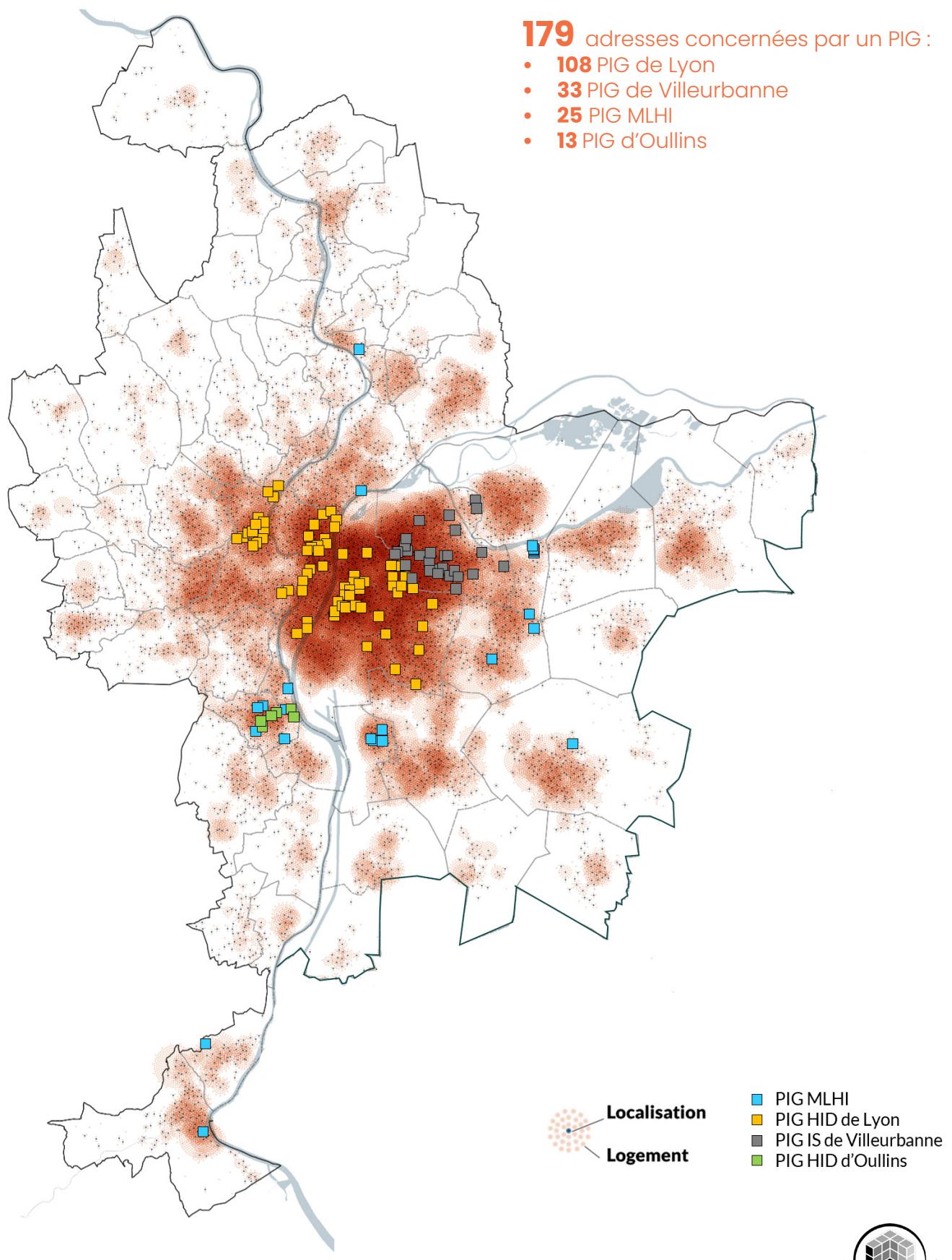
### Informations

<sup>1</sup> Les adresses suivies en diffus par ces dispositifs ne sont pas cartographiées, tout comme celles suivies par l'OPAH CD métropolitaine LHID spécifique aux copropriétés.

<sup>2</sup> Il traite en priorité le centre-ville et le quartier de la Saulaie, en dehors du périmètre de la ZAC.

## Vacance de deux ans ou plus dans le parc privé et adresses suivies dans le cadre des dispositifs LHI en vigueur en 2024

Sources : Lovac 2022 et Métropole de Lyon

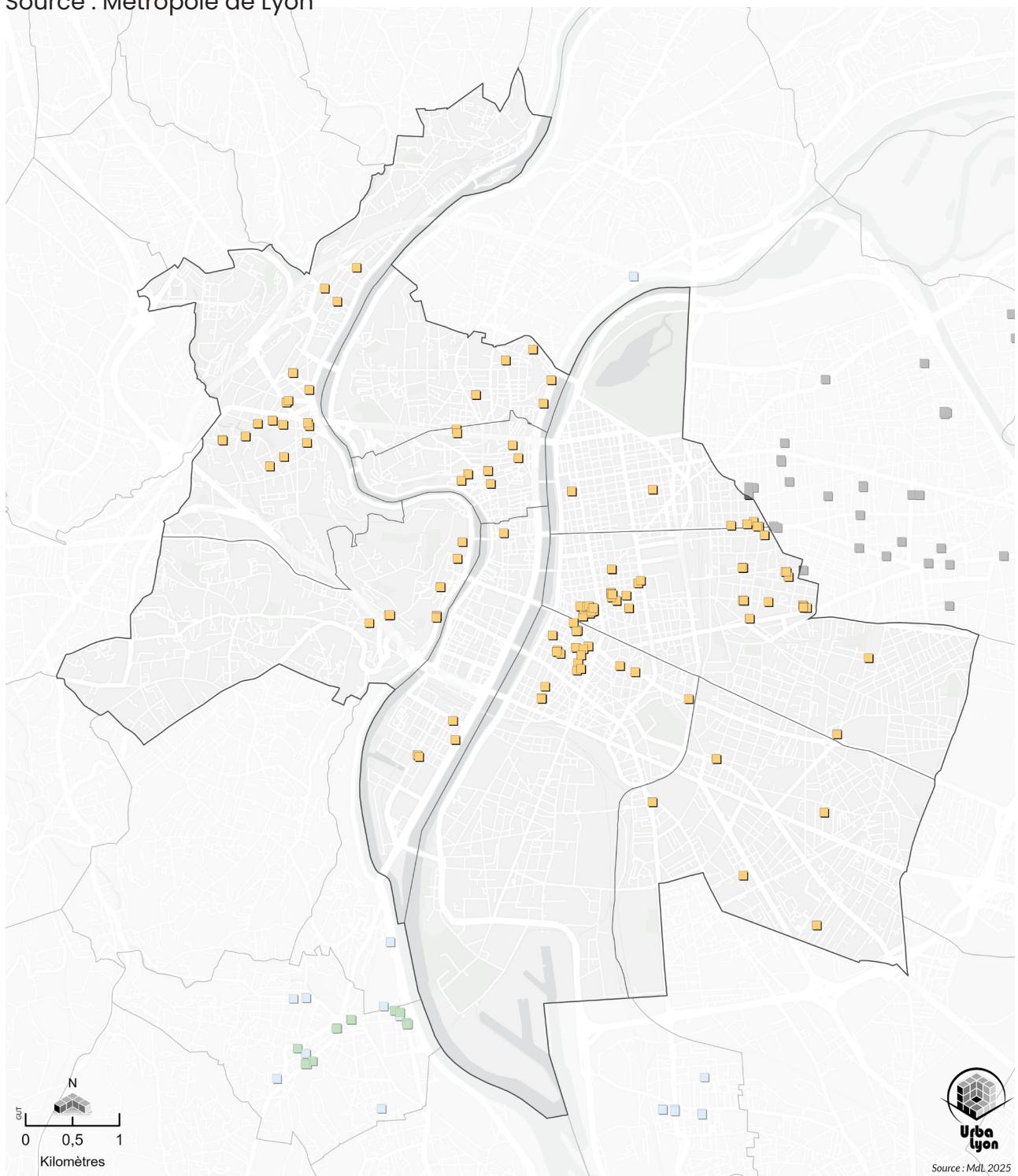


# Recueil cartographique

## Zooms sur les PIG de Lyon et Villeurbanne

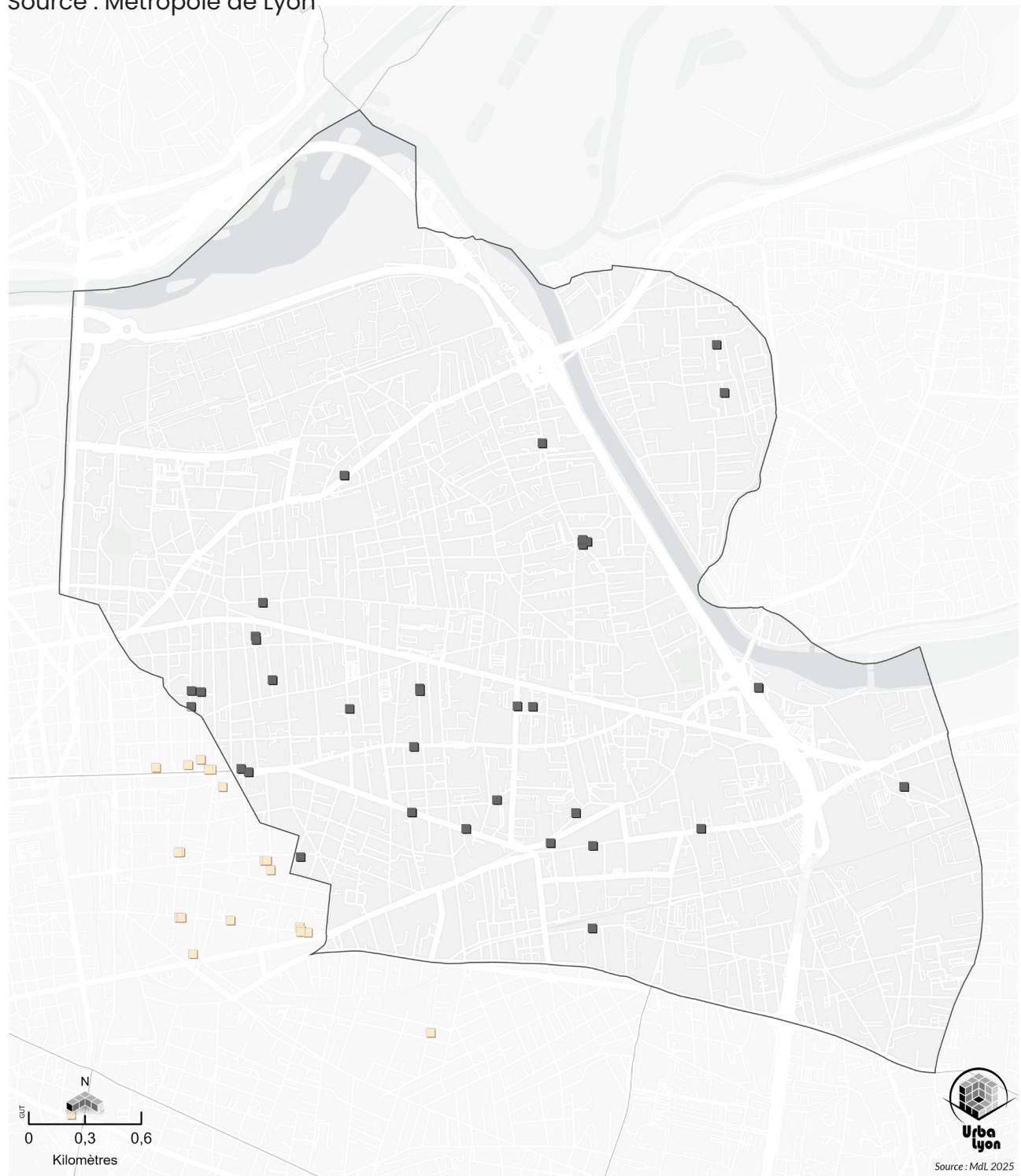
**Adresses suivies dans le cadre du PIG habitat indigne et dégradé de Lyon en 2024**

Source : Métropole de Lyon



**Adresses suivies dans le cadre du PIG immeubles sensibles de Villeurbanne en 2024**

Source : Métropole de Lyon



# Recueil cartographique

## Arrêtés de mise en sécurité

Depuis 2015, le Président de la Métropole de Lyon exerce, de plein droit, certains pouvoirs de police spéciale relatifs aux procédures de péril et de sécurité sur lesquelles les communes étaient compétentes jusque-là. Cette spécificité est liée au statut particulier de la Métropole. En dehors de celle-ci les communes conservent cette compétence.

En 2021, les procédures de mise en œuvre de la police spéciale ont été simplifiées et uniformisées. Leurs dénominations ont changées (article L. 511-2 du CCH) : la procédure de péril est remplacée par la procédure de mise en sécurité. La réglementation ne vise plus qu'une seule procédure générale de mise en sécurité, en supprimant la distinction entre péril ordinaire et péril imminent. *La carte ci-contre distingue les deux dénominations selon la date à laquelle les arrêtés ont été pris.*

### Ancienne réglementation : arrêtés de péril

- **Arrêté de péril ordinaire** : visait à contraindre un propriétaire à effectuer des travaux pour mettre fin à un péril sans urgence immédiate (ancien article L 511-2 du CCH).
- **Arrêté de péril imminent** : concernait des situations où des mesures provisoires d'urgence devaient être appliquées pour sécuriser le bâtiment et/ou l'environnement proche (risque d'écroulement imminent par exemple) (ancien article L.511-3 du CCH).

### Nouvelle réglementation: arrêtés de mise en sécurité

- **Arrêté de mise en sécurité ordinaire** (ancien arrêté de péril ordinaire) - art L.511-1 et suivant du CCH. L'autorité compétente met en demeure le propriétaire de faire, dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou ordonner les travaux de démolition. Selon la gravité du risque pour les occupants, l'arrêté peut comporter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux, temporaire ou définitive.
- **Arrêté de mise en sécurité d'urgence** (ancien arrêté de péril imminent). Lorsqu'il y a une urgence immédiate à sécuriser le bâtiment, des mesures d'urgence provisoires sont prescrites dans l'arrêté de mise en sécurité en ajoutant dans le titre de l'arrêté la mention « mesures d'urgence ».

### Suivi des arrêtés et conséquences sur la vacance

Le suivi des arrêtés de mise en sécurité est effectué par l'unité péril de la Métropole de Lyon. Lorsque les immeubles sont suivis dans le cadre d'un dispositif, c'est l'opérateur de celui-ci qui en a la charge.

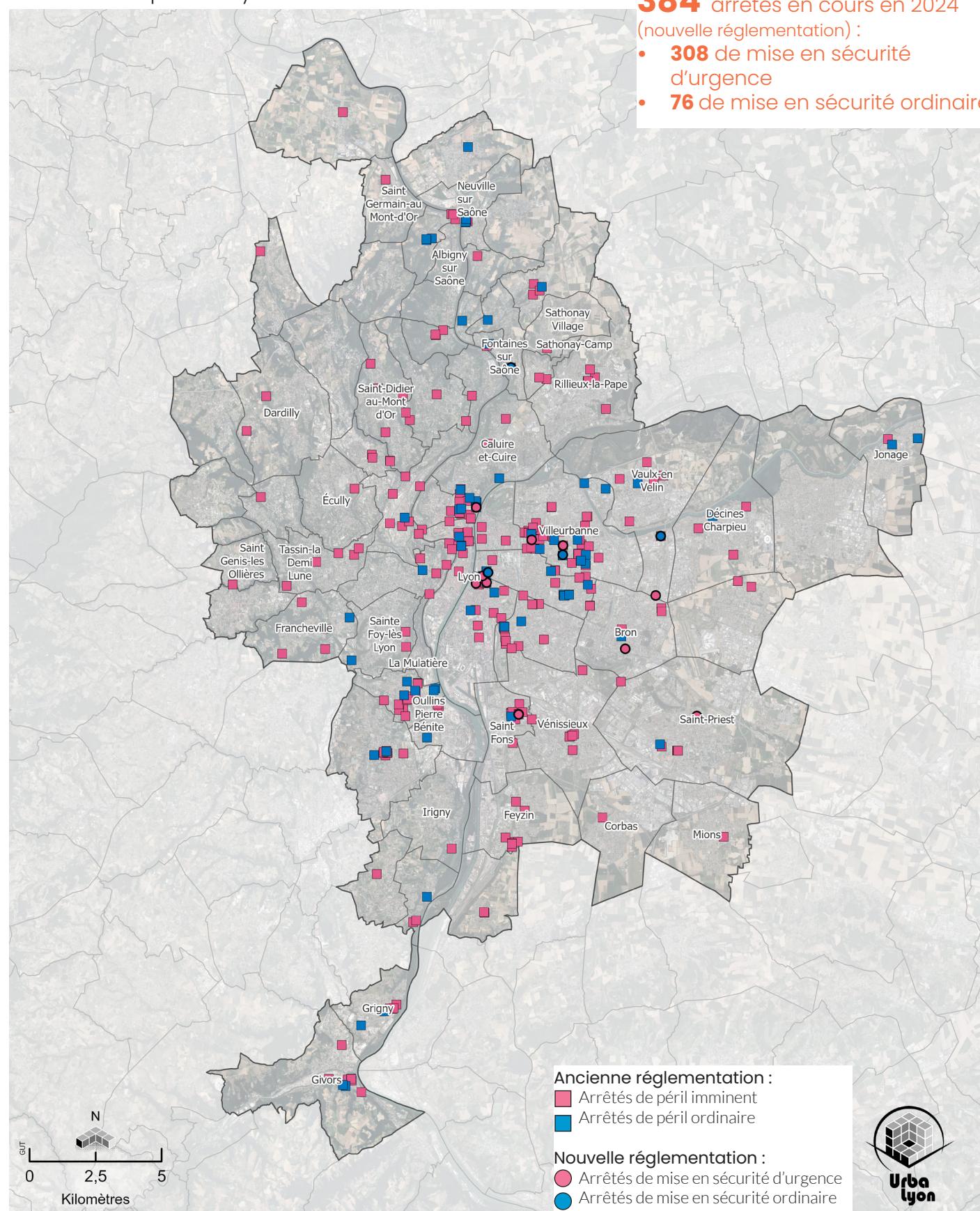
Ces arrêtés concernent peu d'immeubles déjà vacants, cependant les procédures peuvent entraîner la vacance lorsque la mise en sécurité contient une interdiction d'habiter temporaire ou définitive. Les travaux d'office sont réalisés en dernier recours lorsque des mesures d'urgence sont nécessaires pour sécuriser l'immeuble ou ses environs.

**NB : La prise d'un arrêté de mise en sécurité relève de la compétence du Président de la Métropole de Lyon alors que pour le traitement de l'insalubrité elle relève de la compétence de l'État.** Dans ce dernier cas, il s'agit d'arrêtés préfectoraux instruits et par l'ARS ou les SCHS des communes qui en sont dotées.

Qu'il s'agisse de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la procédure se déroule de la même manière. Une procédure contradictoire préalable avec la personne tenue d'exécuter les mesures. La **prescription des mesures** qui doivent être réalisées dans un délai imparti (ne peut être inférieur à 1 mois à partir de la notification de l'arrêté). La **réalisation des travaux** est à la charge du propriétaire. En cas de non réalisation, l'arrêté précise les conséquences : astreinte, exécution d'office aux frais du propriétaire... Des sanctions pénales peuvent être appliquées (amende, peine d'emprisonnement). Lorsque les prescriptions n'ont pas été réalisées dans le délai imparti, l'autorité compétente peut, par simple décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire. Une fois les mesures mises en œuvre, une constatation de leur réalisation et de leur date d'achèvement est établie par l'autorité compétente qui prend alors un arrêté de mainlevée.

## Arrêtés en cours en 2024

Source : Métropole de Lyon

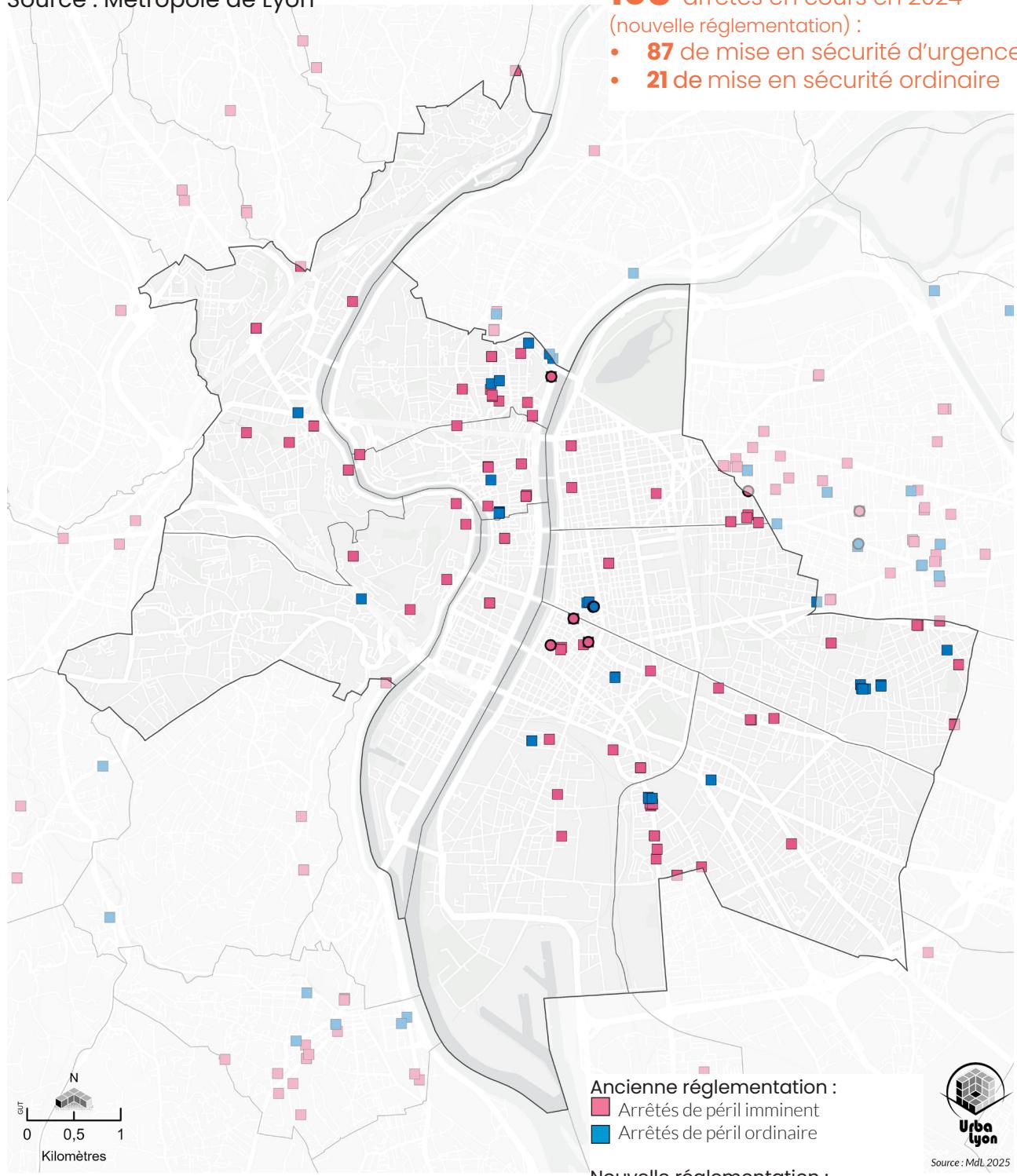


# Recueil cartographique

## Zoom sur Lyon et Villeurbanne

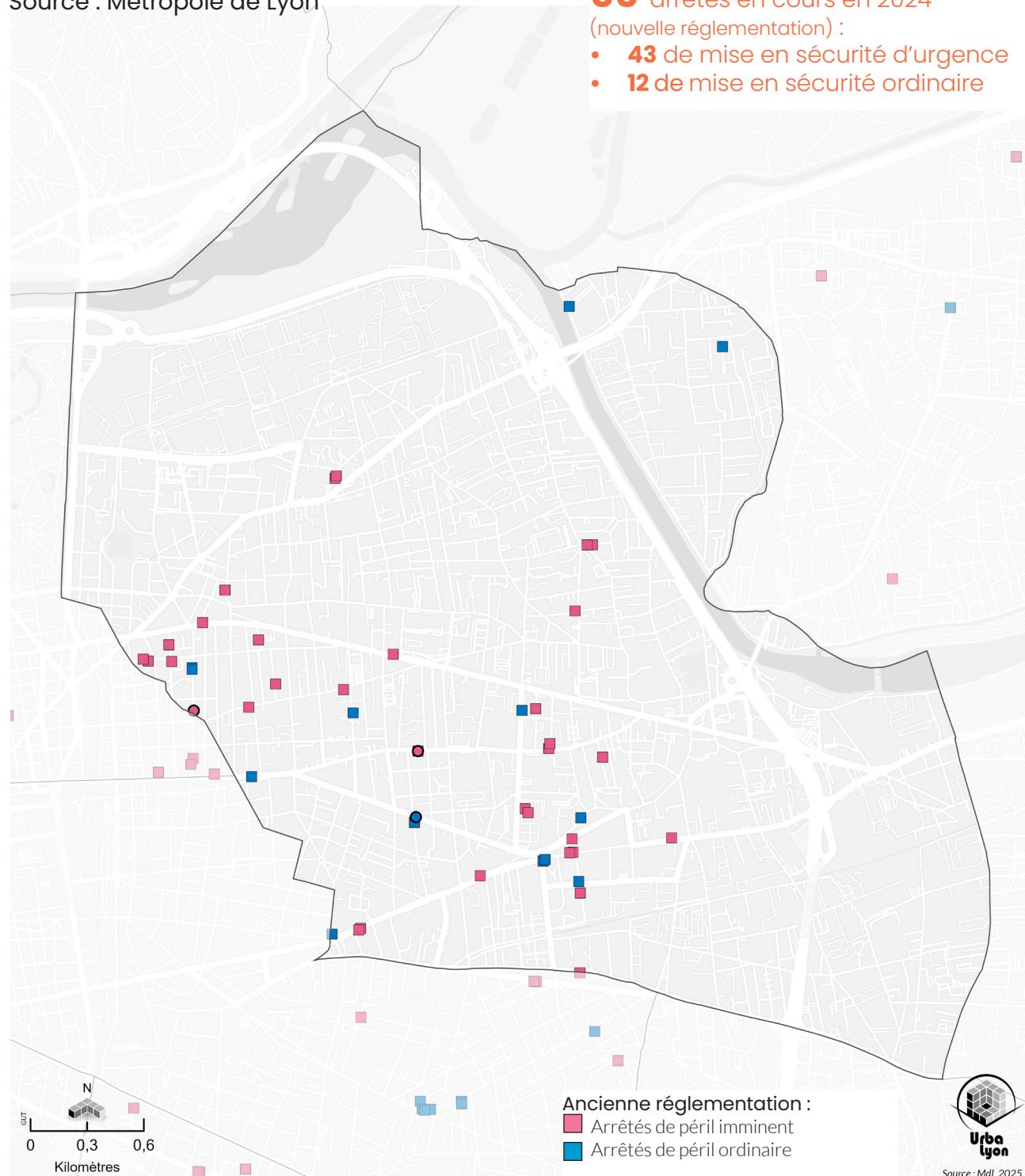
### Arrêtés en cours à Lyon en 2024

Source : Métropole de Lyon



## Arrêtés en cours à Villeurbanne en 2024

Source : Métropole de Lyon



# Mise en perspectives

## Entretiens qualitatifs et visites de site

**Les principaux obstacles persistants à la résorption des logements vacants sur le territoire métropolitain sont multiples et interdépendants, impliquant des dynamiques liées aux propriétaires, aux marchés immobiliers, aux procédures administratives et à l'état des biens.**

### Réticence et capacités financières des propriétaires

**Les propriétaires défaillants ou en incapacité d'agir** sont la cause majeure de la vacance. Certains ont abandonné leurs biens ou n'ont plus la capacité d'en assurer la conservation et la gestion, souvent en raison d'un âge avancé ou de difficultés personnelles. Dans cette catégorie, se trouvent également les propriétaires qui attaquent les procédures ou sont en conflit constant avec la collectivité et/ou leur voisinage, bloquant ainsi toute avancée.

**Les successions complexes ou bloquées** sont également une cause importante de vacance. Les conflits entre héritiers, les personnes âgées qui ne peuvent ou ne veulent pas gérer leurs biens, ou les héritiers qui n'ont pas l'envie de se lancer dans des projets de travaux lourds, peuvent laisser les logements vacants et se dégrader. Certaines situations deviennent ainsi «inextricables».

**La réticence à la rénovation ou à la vente et des capacités financières limitées.** Les propriétaires peuvent être freinés par le coût des travaux, même avec des subventions publiques permettant un reste à charge est de 25 à 30%. De plus, les subventions n'arrivent qu'à la fin des travaux, nécessitant une trésorerie conséquente pour les propriétaires. Enfin, le **contexte national de fluctuation des aides** (MaPrimeRénov suspendue durant l'été 2025 avant de redémarrer en septembre), entraîne une **perte de confiance** des propriétaires et questionne la **pérennité de leur projet** en cas de changement inopinée de réglementation ou d'absence de crédits suffisants.

**Le manque de connaissance ou d'intérêt pour les dispositifs de réhabilitation.** Des outils intéressants comme le bail à réhabilitation sont peu ou pas connus des propriétaires, ou perçus comme «compliqués et nébuleux». Ils lui privilient souvent une vente rapide.

### La dégradation des immeubles et les occupations problématiques

**La dégradation avancée du bâti et l'insalubrité.** Les logements vacants sont fréquemment «non habitables» en l'état et continuent de se dégrader. Lorsqu'ils ne sont pas murés, cela peut poser des problèmes de sécurité.

**Les squats.** Les immeubles vacants et / ou dégradés ont un fort risque d'être squattés, en raison de la crise actuelle du logement, ce qui complique les interventions et peut dissuader les propriétaires d'agir. La responsabilité de la sécurité du bien incombe au propriétaire, qui est souvent défaillant dans ces cas.

**L'émergence de la «protection par occupation»** est considéré comme un marché parallèle où des entreprises privées occupent des bâtiments vides avec des personnes vulnérables via des contrats qui «ne relèvent pas du droit du logement» et n'offrent aucune protection aux occupants. En 2009, l'article 101 de la loi Molle a autorisé un **dispositif expérimental permettant de développer une offre alternative à l'hébergement d'urgence**. L'état a accordé des agréments à certains organismes publics ou privés qui peuvent alors louer temporairement des locaux vacants, dans l'attente de leur rénovation ou de leur démolition. En contrepartie, il est possible de déroger aux lois en matière de protection des locataires. Cette expérimentation devait prendre fin en 2013 mais a été reconduite par la Loi Alur puis Elan sans qu'un bilan soit réalisé. Ainsi, des entreprises privées proposent d'occuper des bâtiments vides pour les sécuriser, en **logeant des personnes vulnérables via des contrats dérogatoires au code du logement**, c'est à dire sans obligation de décence ou de protection des occupants, créant une «zone grise» entre la vacance et le logement social ou pérenne. Bien que ce ne soit pas de la vacance au sens strict, cela ne remet pas des logements décents et pérennes sur le marché.

## La pression du marché immobilier et les choix des propriétaires

**Les multi-propriétaires** sans problématique financière qui spéculent, attendent « la bonne aubaine » pour **maximiser leurs profits**, considérant la gestion et l'état de leur bien comme mineurs.

**La rentabilité des locations touristiques** est une alternative privilégiée par certains car perçue comme « moins problématique » et beaucoup plus lucrative que le conventionnement ou la vente. Cependant, elle est contrainte par la **Loi Le Meur** de novembre 2024 qui introduit une série de mesures : fiscalité moins favorable à la location meublée, DPE obligatoire et renforcement des pouvoirs des maires.

**Les «marchands de sommeil».** La **tension du marché et le manque d'offre de logements abordables** alimentent un «sous-marché de la misère» où des marchands de sommeil louent des logements dégradés à des ménages vulnérables. Les procédures légales contre eux sont «extrêmement longues et compliquées» et n'aboutissent pas toujours à des résultats probants. La prise d'un arrêté interdisant l'occupation des logements conduits à des situations de vacance qui peuvent durer de nombreuses années avant que les procédures administratives voire pénales aboutissent.

## Les limites de certains leviers d'action

**Le bail à réhabilitation** est peu utilisé sur le territoire de la Métropole de Lyon. Les freins incluent la durée minimale d'engagement, l'absence de perception de loyer pendant cette période, le manque d'information ou la perception de complexité par les propriétaires. Le coût des travaux peut également contraindre l'équilibre financier de l'opération.

**L'incertitude et les limites des aides publiques.** Le dispositif «Loc Avantage», bien que bénéfique, est perçu comme «en sursis» par certains opérateurs et sa potentielle disparition est une source d'inquiétudes. Les alternatives comme **Ecorenov'** ne portent que sur les travaux d'économie d'énergie, laissant de côté les questions de péril et de dangerosité.

**Le droit de propriété** est «très fort et très dur à casser». Le fait qu'un bien soit vacant n'est pas un motif d'expropriation. Un propriétaire est libre de laisser son bien vide si celui-ci ne se dégrade pas.

**La lenteur des procédures administratives et judiciaires.** Pour une expropriation, «de la prise de décision politique à la réhabilitation de l'immeuble, la procédure peut prendre 10 ans» à Lyon, impliquant des étapes longues comme la modification du PLU-H et les enquêtes publiques et parcellaires.

De même, les procédures pénales contre les marchands de sommeil sont «tellement longues et compliquées» qu'elles peuvent aboutir à la vacance durable des logements. La «lenteur des procédures de succession» est également un facteur aggravant comme nous l'avons vu précédemment.

## Les contraintes urbanistiques et patrimoniales.

Certains projets sont bloqués par des **règles urbanistiques spécifiques**, comme l'obligation de compenser la destruction de logements théoriques par de nouvelles constructions dans le même arrondissement (exemple d'une situation de vacance d'un immeuble ancien résultant d'un propriétaire en attente d'une réhabilitation en auberge de jeunesse conduisant à une diminution du nombre de logements devant être compensée par la création du même nombre dans un autre projet). Des immeubles en **périmètres spécifiques** sont soumis à des réglementations strictes et l'avis d'ABF qui complexifient allonge les délais et rendent plus coûteux la réalisation des projets.

**L'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques** est susceptible de faire enfler le nombre de logements vacants. Face à des travaux d'ampleur pour améliorer l'étiquette énergétique ou bien les blocages/lenteurs de certains projets de rénovations énergétiques de copropriétés certains propriétaires risquent de laisser leur bien vacant.

**L'efficacité mitigée des mesures coercitives.** La taxe sur la vacance n'apparaît «pas suffisante pour avoir un effet de levier» incitant le propriétaire à remobiliser son bien.

L'arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité ne suffit pas toujours à la réalisation de travaux. Cependant, la nouvelle réglementation met en place un **dispositif d'astreintes par jour de retard** lors de la prise d'un arrêté de mise en sécurité, ce qui vise à renforcer efficacité de cette taxe. La Métropole expérimente ce dispositif. Le montant de l'astreinte est fixée dans l'arrêté de mise en sécurité à un montant pouvant aller jusqu'à 1 000€ maximum par jour de retard, plafonnée à 50 000€.

En somme, la combinaison d'un marché immobilier tendu, la complexité des situations successoriales et la défaillance de certains propriétaires, associée à la longueur des procédures et à l'efficacité perfecible des leviers coercitifs, rend la résorption de la vacance de longue durée particulièrement difficile.

Nous remercions les personnes rencontrées pour la qualité des échanges ayant permis de mettre en perspective la complexités des situations et des interventions :

- Alpil - DMLHI : Ludovic de Solere, chef de projet ; Simon Seriye, référent technique habitat ; Théophile Dely, chargé de diagnostic technique.
- Urbanis - PIG de Lyon : Pierre Descamps, chef de projet.
- Urbanis - PIG Oullins : Clémence Fagot, cheffe de projet.
- Fondation ARALIS : Emmeline Probst, directrice du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage.
- Ville de Villeurbanne - Aglaé Simonet : mission hospitalité et lutte contre le sans-abrisme.
- Propriétaire institutionnel - Enedis : Alexis Lagouardat, interlocuteur des collectivités locales.
- Propriétaire privée - Aurélia F. : Architecte propriétaire en secteur sauvegardé ayant engagée des travaux de réhabilitation.

# Agir pour remobiliser le parc vacant

## Boîte à outils

La vacance structurelle résulte souvent d'une accumulation de problématiques comme les désordres techniques du bâti, les difficultés personnelles des propriétaires, la longueur des procédures, etc. En fonction des problématiques et de la capacité des propriétaires à s'investir ou non dans un projet, les pouvoirs publics disposent d'une boîte à outils allant de l'incitatif au coercitif.

### Mesures incitatives

Pour encourager la réhabilitation de biens vacants ou en mauvais état et proposer des logements destinés à des ménages aux revenus modestes

**L'accompagnement gratuit proposé dans le cadre des dispositifs ANAH (PIG et OPAH).** En juin 2024, les conventions de la nouvelle OPAH CD ainsi que du PIG MLHI ont débutés concernant les 58 communes de La Métropole de Lyon. 3 PIG « habitat indigne et dégradé » et « immeubles sensibles » sur les communes de Villeurbanne, Lyon et Oullins sont également en cours (cf. pages 8-10).

**Le conventionnement ANAH avec travaux** permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une aide au financement des travaux en contrepartie d'un engagement à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant de certaines conditions de choix des locataires, pour une durée allant de 6 à 18 ans en fonction du montant de subventions mobilisé.

**Loc'Avantages** permet à un propriétaire de bénéficier d'une réduction d'impôt en contrepartie de la mise en location de son bien meublé à un montant inférieur aux loyers du marché local. La réduction d'impôt est calculée en fonction de 3 niveaux de loyers possibles (Loc 1, Loc 2, Loc 3), plafonnée à 10 000€. Pour cela, il doit signer une convention avec l'Anah. Ce dispositif permet également de sécuriser la relation locative si le propriétaire choisit de disposer d'une intermédiation locative réalisée par une AIVS ou une

association agréée (cf. *Paragraphe suivant*). Dans ce cas, il peut disposer d'une prime supplémentaire de 1 000€.

**Le Bail Rénov'** créé en 2023, s'adresse aux logements concernés par l'interdiction progressive de mise en location imposée par la loi Climat & Résilience, qui sont déjà loués ou vacants. Il vise à sensibiliser et informer les propriétaires bailleurs et leurs locataires sur la rénovation et la performance énergétique des logements. L'ambition de Bail Rénov' est de contribuer à l'amélioration de l'habitat avant les échéances de mise en conformité aux normes de décence énergétique imposé par la loi.

Dans le Rhône et la Métropole de Lyon, l'ADMIL, Habitat et Humanisme Rhône, SOLIHA Rhône et Grand Lyon et l'UNPI 69 mutualisent leurs expertises pour délivrer des conseils gratuits aux propriétaires bailleurs et aux locataires.

**Le bail à réhabilitation** permet à un propriétaire bailleur de faire réhabiliter son bien vacant ou en mauvais état sans en supporter le coût. Il confie son bien à un organisme qui s'engage à le rénover et le gérer comme logement social pendant une durée déterminée. Les travaux sont portés par cet organisme (bailleur social, SEM, collectivité territoriale ou organisme agréé par le préfet) qui se rembourse par la mise en location longue durée du logement.

**La prime sortie de vacance** des logements qui le sont depuis plus de 2 ans à partir de la date de dépôt de la demande de subvention. La Métropole de Lyon a mis en place une prime forfaitaire de 1 000€ venant en complément des autres aides proposées par l'ANAH et la Métropole. Elle peut





**être octroyée pour tout engagement d'un propriétaire bailleur dans un dispositif de conventionnement avec ou sans travaux.** L'octroi de cette prime est conditionné à l'étiquette énergétique du logement qui doit être classé D au minimum. La preuve de la vacance est à apporter par le demandeur (assujettissement à la TLV, absence de consommation d'eau ou d'abonnement au réseau d'électricité, etc.).

#### Pour fluidifier et sécuriser les rapports locatifs

**Louer Solidaire 69** est une **plateforme de location solidaire** créée en 2019, regroupant Habitat et Humanisme Rhône, Entre2Toits et Solihà Rhône et Grand Lyon, avec le soutien de l'Entreprise des possibles et de la Métropole de Lyon. La location solidaire s'adresse à des propriétaires qui souhaitent **lutter contre la crise du logement tout en bénéficiant d'avantages financiers et d'un accompagnement à la rénovation énergétique de leur logement.** Les loyers sont modérés et s'adressent à des personnes en difficultés. La plateforme Louer Solidaire 69 accompagne les propriétaires dans la mise en location de leur bien sur 3 plans : l'information sur la location à vocation sociale, l'accompagnement dans le diagnostic de l'état du logement et la pertinence de réaliser des travaux et, fournir une prestation clé en main pour sa mise en location.

**L'intermédiation locative** permet de loger dignement des ménages en difficultés et de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Elle existe sous 2 formes, la location ou sous location et le mandat de gestion :

- Dans le cadre de la **location ou sous location**, le propriétaire loue son logement à une association agréée qui en est la locataire et assure le paiement des loyers et des charges ainsi que l'entretien et la remise en état du logement. Même en cas de vacance, le propriétaire a un loyer garanti.
- Dans le cas du **mandat de gestion**, le propriétaire recourt à une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) qui le met en relation avec un locataire et établit le bail. L'AIVS perçoit les loyers et charges pour le compte du propriétaire et peut proposer des garanties de loyer et un accompagnement social du locataire si besoin.



#### Références

<sup>1</sup>Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013.

#### Pour lutter contre la rétention immobilière

**La taxe sur les logements vacants (TLV)** concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret<sup>1</sup>. Elle vise les agglomérations avec un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement. Elle est appliquée sur le territoire de la Métropole de Lyon à l'exception de 4 communes. Son montant correspond à la multiplication de la valeur locative par un taux d'imposition qui est fixé, depuis 2023, à 17% pour la première année où le logement est imposable et 34% pour les années suivantes.

#### Pour lutter contre la vacance en secteur sauvegardé

**Le dispositif Malraux 2025** encourage la rénovation d'immeubles anciens destinés à la location. Il s'adresse à aux propriétaires investissant dans la rénovation totale d'immeubles à caractère historique ou esthétique situés dans des secteurs déterminés. Ce dispositif donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés (hors prix d'acquisition du bien). Deux taux de la réduction sont possibles.

- 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU.
- 22% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique (anciennes ZPPAUP et AVAP).

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt en loi Malraux 2025 est plafonné à 400 000 € pour une période de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux. La défiscalisation débute lorsque les travaux sont déclarés auprès de l'administration fiscale et que le logement est mis en location nue dans un délai de 12 mois à compter de leur réalisation et pour une durée de 9 ans minimum.

Ce dispositif concerne les quartiers lyonnais situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable : Presqu'île, Vieux-Lyon, Croix-Rousse, Fourvière.



# Agir pour remobiliser le parc vacant

## Boîte à outils - suite

### Mesures coercitives

Pour contraindre un propriétaire de logement impropre à l'habitation à faire des travaux

Les **procédures de mise en sécurité ordinaire et d'urgence** cf. page 14.

Les **procédures d'insalubrité remédiable / irrémédiable** relèvent du Code de la Santé Publique et du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont prescrites par le Préfet afin que le propriétaire remédie à la situation d'insalubrité de son logement. Une interdiction temporaire d'habiter peut être notifiée. La non réalisation des travaux par le propriétaire peut aboutir à une mise en demeure, l'exécution des travaux par le Préfet à la charge du propriétaire, des intérêts majorés et des poursuites pénales.

L'**opération de restauration immobilière** (ORI) repose sur une déclaration d'utilité publique qui peut être à l'initiative d'une commune ou de la Métropole. Elle est menée dans le cadre d'une stratégie d'ensemble, de manière autonome, ou intégrée à un dispositif opérationnel (PIG, OPAH, ORT...). Son objectif est de requalifier durablement l'habitat plus largement que les outils de procédures de police. L'article L. 313-4 du CU précise son action par des « travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat ».

La **déclaration d'utilité publique d'Opération de restauration immobilière (DUP ORI)** permet de mener à bien le **traitement de situations les plus complexes et à enjeux**. La Métropole a mobilisé cette procédure entre 2013 et 2023 permettant la réhabilitation de 7 immeubles, l'expropriation de 40 logements, 3 immeubles entiers et 4 partiellement ainsi que l'acquisition à l'amiable de 14 logements. Elle a également été mobiliée par Villeurbanne sur deux adresses dans son précédent PIG IS.

Pour acquérir un bien dégradé jugé stratégique

La **procédure d'état d'abandon manifeste** permet à la collectivité de faire reconnaître par un juge qu'un bien est en état d'abandon, c'est-à-dire qu'un propriétaire ne s'acquitte plus d'aucune de ses obligations. Le non-paiement durant plusieurs années de la taxe foncière et/ou de la taxe sur les logements vacants est un argument de choix, mais aussi l'état du bien lui-même et la non-réponse du propriétaire aux sollicitations de la collectivité. Cet outil est également un levier d'intervention foncière de la collectivité car il peut aboutir à une expropriation et maîtrise foncière du bien par la Métropole ou la commune ayant initiée la procédure.

Le **droit de préemption urbain** (DPU) permet à une collectivité locale d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur privé dans un périmètre préalablement définit. Le but doit être la réalisation d'une opération d'aménagement d'intérêt général. Cette opération peut concerner la lutte contre l'insalubrité, du renouvellement urbain, la création de logements sociaux ou d'un équipement collectif. La rétrocession du bien acquis peut se faire auprès d'un bailleur social par le revendeur ou via un bail emphytéotique afin de créer une offre sociale.

**L'expropriation de droit commun** est une procédure encadrée par le Code de l'expropriation, permettant à l'État, une collectivité locale, etc., de contraindre un propriétaire à lui céder un bien immobilier dans un but d'intérêt public, moyennant une indemnité juste et préalable. Pour être reconnue d'utilité publique, l'opération doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) suite à une enquête publique, puis la prise d'un arrêté de cessibilité par le préfet. Dans le cadre de notre sujet d'étude, l'utilité publique peut être reconnue pour la suppression de l'habitat insalubre et la constatation de l'état d'abandon manifeste. L'indemnité du propriétaire est fixée à l'amiable ou par le juge de l'expropriation.

La **DUP logement social** : afin d'encourager la production de logements sociaux dans les secteurs en forte tension de son territoire, la Métropole de Lyon a inscrit dans son PLU-H un certain nombre d'emplacements réservés (ER) à destination de la création de logements sociaux. A l'intérieur de ces îlots, une part significative de logements sociaux est obligatoire. Ainsi, la Métropole peu procéder à l'expropriation de certaines parcelles pour réaliser des opérations de démolition - reconstruction - réhabilitation d'immeubles situés dans ces ER pour y réaliser des programmes de logements sociaux (article L151-15 et L151-41 du Code de l'Urbanisme).

**L'expropriation dite « loi Vivien »** est une procédure spéciale, dérogatoire à la procédure d'expropriation de droit commun, qui facilite l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation irrémédiablement insalubres ou avec interdiction définitive d'habiter. Elle concerne les immeubles concernés par un arrêté de démolition ou une interdiction définitive d'occupation (art. L511-11 CCH). Cette procédure a été mobilisée sur une adresse à Villeurbanne dans le cadre du précédent PIG IS (2018-2023).

La **déclaration d'utilité publique Lutte contre l'habitat insalubre (DUP LHI)** issue de la loi « Habitat dégradé » publiée le 10 avril 2024. Cette loi crée une nouvelle procédure d'expropriation spécifique pour cause d'utilité publique, des immeubles insalubres à titre remédiable. L'objectif est de permettre une intervention publique plus rapide sur les immeubles dégradés, à titre préventif et non plus uniquement pour des immeubles pour lesquels il a été prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter. Cette procédure pallie la carence des propriétaires en permettant à l'autorité administrative de réaliser des travaux de rénovation des bâtiments avant leur dégradation définitive, pour permettre de sauvegarder le patrimoine immobilier urbain, dans des zones identifiées comme d'intérêt public. Le décret 2025-419 du 12 mai 2025 rend effective cette nouvelle procédure qui permet d'aller au delà de la procédure Vivien dont le champ d'application est restreint aux immeubles voués à la démolition ou avec interdiction définitive d'habiter.

### Pour réquisitionner un bien face à une situation d'urgence

La **réquisition de logement vacants avec attributaire** (CCHL.642-1). Le préfet peut réquisitionner des locaux appartenant à des personnes morales, qui sont vacants depuis plus de 12 mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées. En logement ordinaire, la durée de la réquisition est fixée à 1 an (au moins) et 6 ans (au plus) sans travaux ou avec travaux de faible importance. Cependant, en cas de travaux importants, la durée maximum peut être portée à 12 ans. En logement d'urgence, la réquisition peut aller jusqu'à 2 ans (sans ou avec travaux de faible importance) et 4 ans en cas de travaux importants.

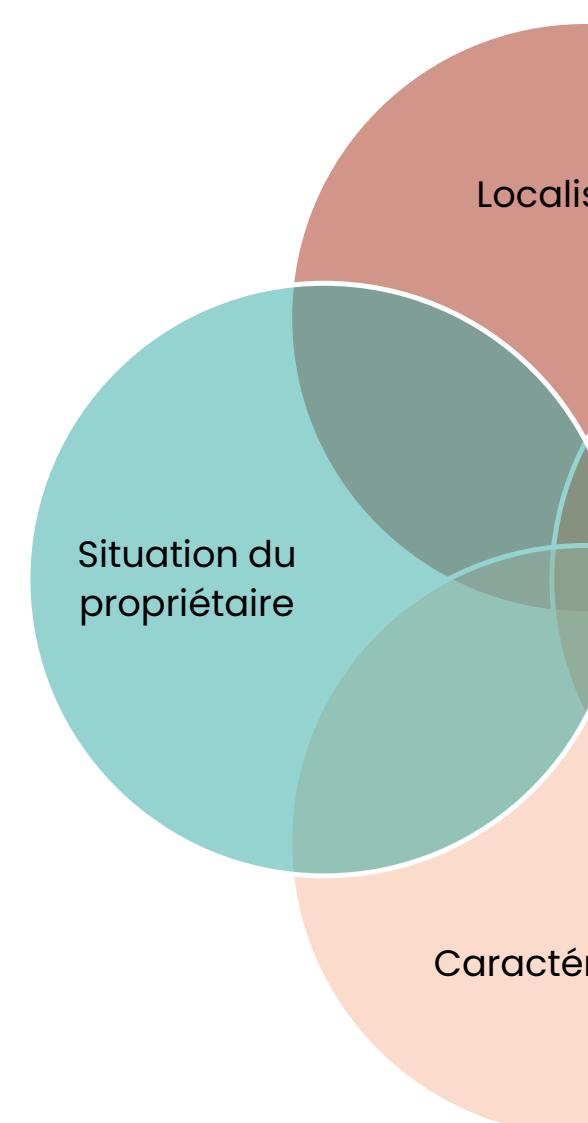
La procédure de **bien vacant sans maître** permet à la collectivité de faire reconnaître par un juge qu'un bien est vacant sans maître, c'est-à-dire que, suite à la carence d'un propriétaire ou à l'absence durable de résolution d'une succession, il n'existe plus d'interlocuteur ni de détenteur. Une fois propriétaire, la collectivité peut mettre en œuvre les travaux nécessaires à la remise sur le marché du logement.

# Conclusion

## Synthèse des déterminants de la vacance structurelle

### Situation spécifique du propriétaire

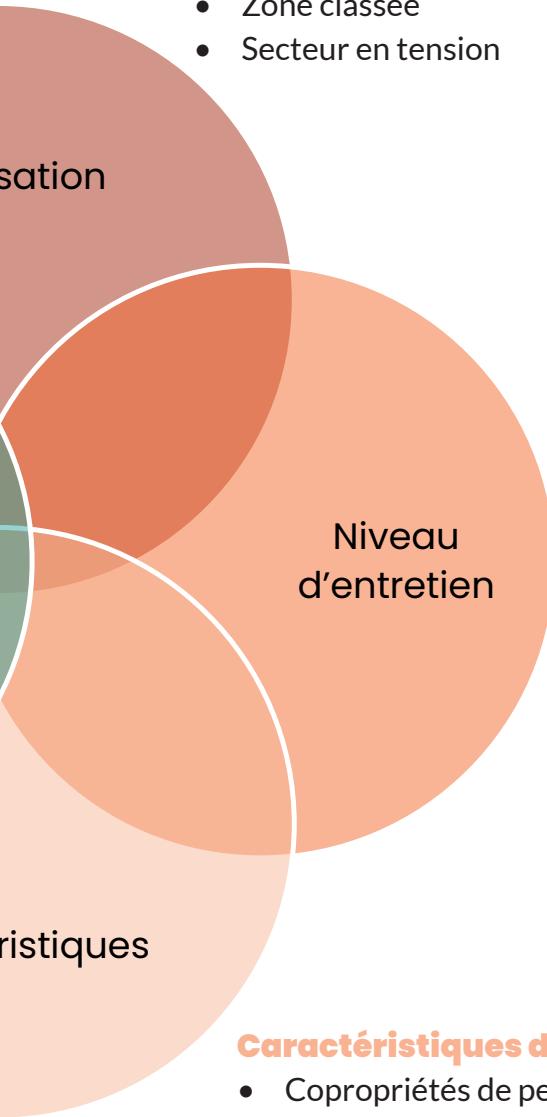
- Propriétés complexes : indivision à la suite d'une succession,...
- Propriétaire âgé qui n'est plus en capacité de gérer son bien, hospitalisé ou en EHPAD
- Propriétaire en difficulté financière
- Conflits entre propriétaires
- Propriétaire indélicat avec des procédures en cours
- Propriétaire peu / pas concerné par son bien
- Absence ou défaillance du syndic



Situation du propriétaire

Caractéristiques du logement

Localisation



### Localisation géographique

- Hyper-centralité
- Centre historique
- Zone classée
- Secteur en tension

### Niveau d'entretien

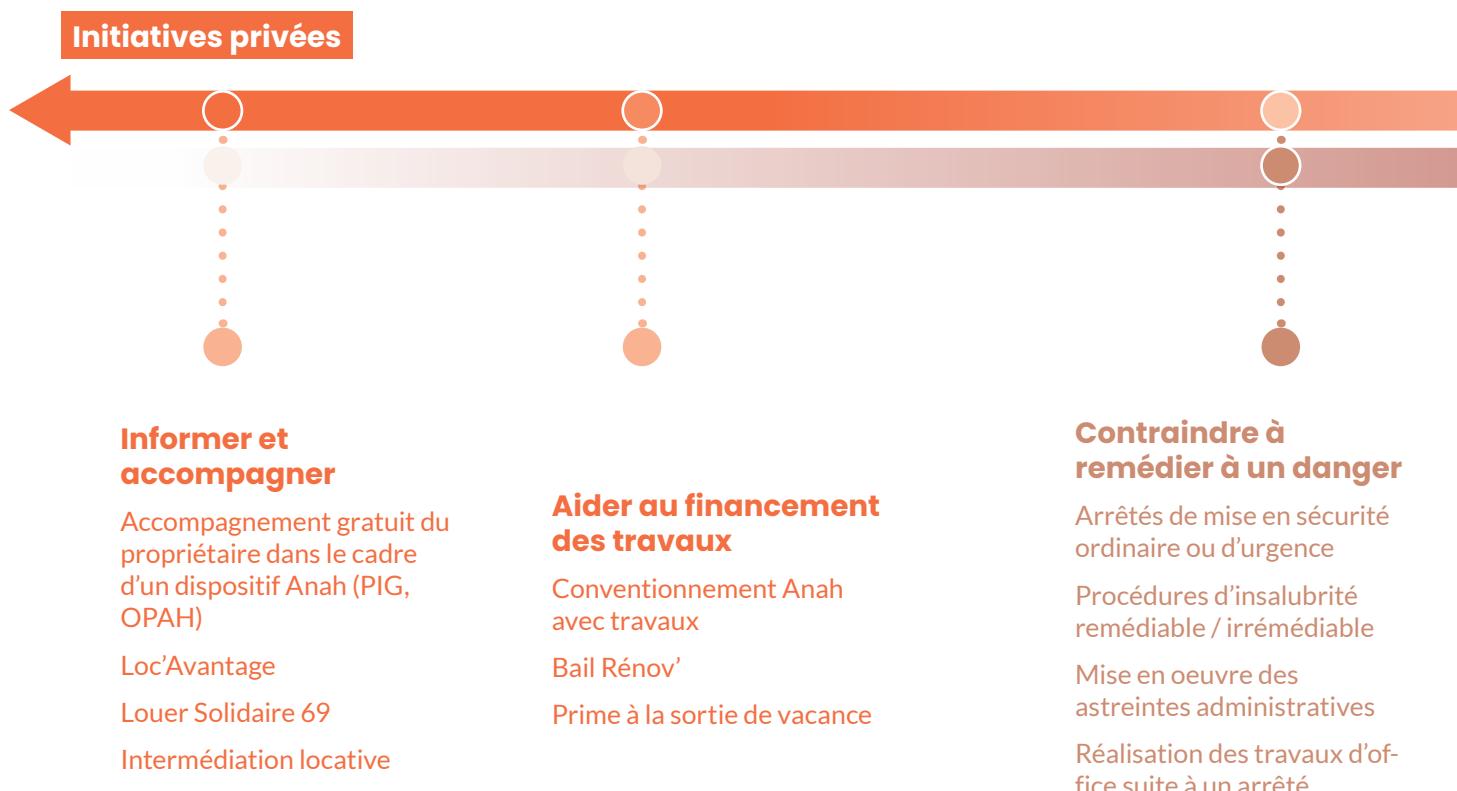
- Pathologies liées à l'absence d'entretien du bâti : vétusté, dégradation avancé, péril, insalubrité, etc..
- Squat

### Caractéristiques des logements / immeubles

- Copropriétés de petite taille (- 10 logt)
- Logements anciens
- Logements trop petits ou trop grands
- Logements trop vétustes, ne répondant plus aux modes d'habiter actuels
- Passoire énergétique / bouilloire thermique
- Immeuble classé, patrimonial
- Absence d'extérieurs
- Rez-de-chaussée commercial sans accès spécifique aux logements des étages

# Conclusion

Synthèse des procédures / outils mobilisables selon la volonté d'implication du propriétaire

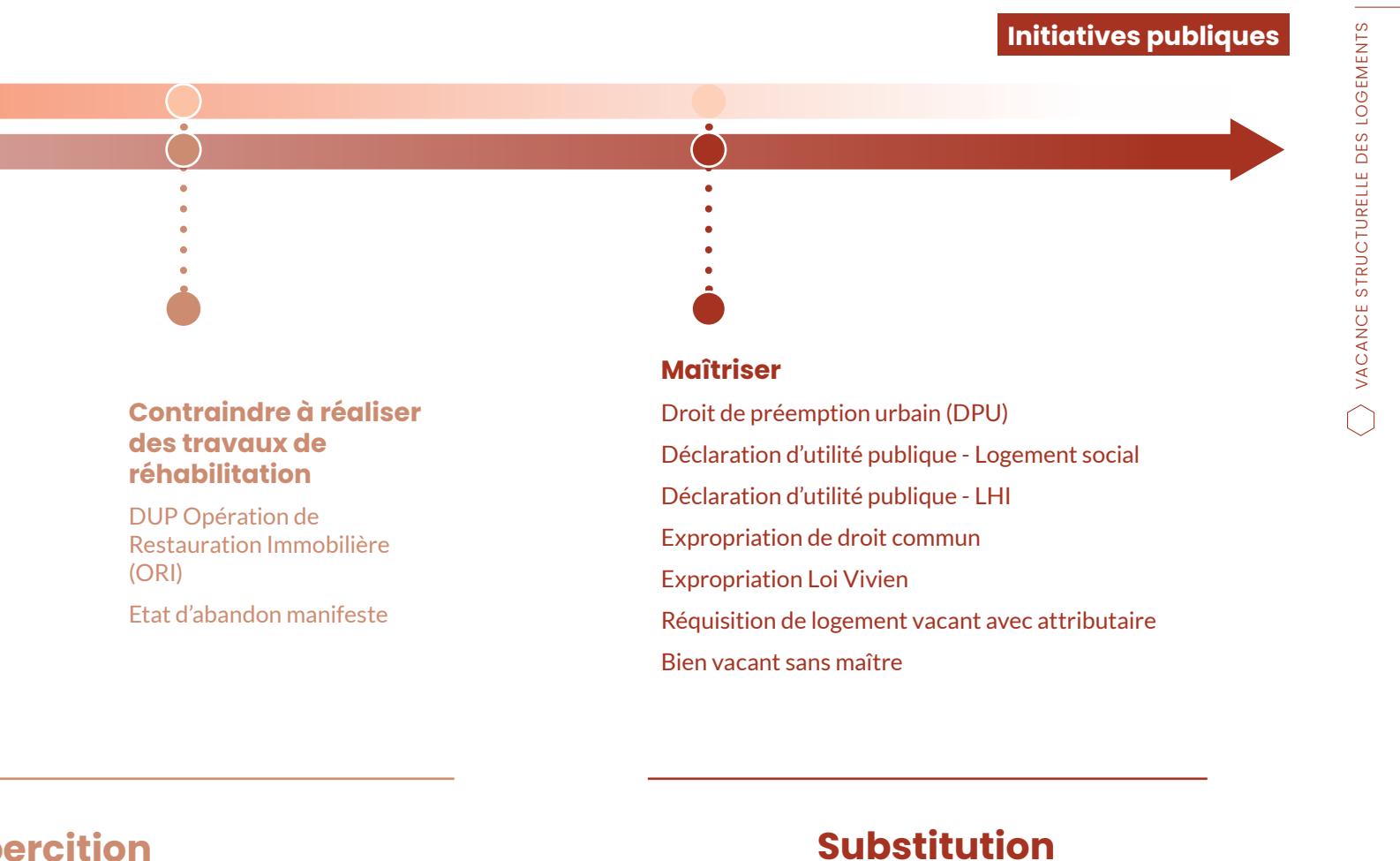


## Incitation Accompagnement

Co

## ureté de la situation et la

27



**Directrice de publication : Natalia Barbarino**  
**Référente : Anne Francioso - [a.francioso@urbalyon.org](mailto:a.francioso@urbalyon.org)**

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme



Agence d'**Urba**nisme de l'aire  
métropolitaine **lyon**naise

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient  
69326 Lyon Cedex 3  
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme