



Bibliographie indicative sur les enjeux du logement

Octobre 2023

Sélection bibliographique réalisée dans le cadre de la saison thématique organisée par le Club Petites villes de demain et intitulée « Répondre aux enjeux du logement dans les Petites villes de demain ».

Face aux changements climatiques et aux évolutions socio-démographiques, de nouvelles contraintes apparaissent : confort thermique, utilisation de matériaux écologiques, attentes et usages des espaces renouvelés... Dans les Petites villes de demain, ces questions se posent avec une acuité particulière et des enjeux propres : rénovation énergétique nécessaire, vacance des logements à résoudre, insalubrité à résorber.

Sélection bibliographique 2020-2023 organisée en 4 axes :

- I. La politique du logement
- II. Spécificité du logement en Outre-mer
- III. Rénovation énergétique des logements
- IV. La vacance de logement

I. La politique du logement

► 37,8 millions de logements en France au 1er janvier 2023

Insee, Camille Freppel. *Insee Focus*, n°309, octobre 2023

Au 1er janvier 2023, la France hors Mayotte compte 37,8 millions de logements. 82,1 % des logements sont des résidences principales et 55,1 % des logements individuels. Depuis 2007, la croissance du parc de logements s'atténue légèrement, de façon plus marquée au cours des cinq dernières années. Par ailleurs, la part des résidences principales diminue un peu, au profit des logements vacants et, depuis 2010, des résidences secondaires et logements occasionnels. 57,2 % des ménages sont propriétaires, une part qui diminue légèrement depuis 2014. Dans les départements d'outre-mer, le nombre de logements augmente plus vite qu'en France métropolitaine : +2,4 % en moyenne par an depuis 1983, contre +1,1 %.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7700305>

► **Le soutien aux logements face aux évolutions climatiques et au vieillissement de la population**

Communication au Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC) de l'Assemblée nationale. Cour des Comptes, octobre 2023. 82 p.

Depuis plus de quinze ans, les politiques publiques en matière d'habitat ont priorisé la rénovation énergétique, mais n'ont que peu pris en compte le vieillissement à domicile. L'adaptation des logements au vieillissement est une préoccupation tangible depuis 2013. Néanmoins, aucune politique publique d'ensemble n'a été développée depuis, malgré l'existence d'aides éparses et souvent anciennes. Le 1er janvier 2024, un nouveau dispositif piloté par l'Anah, « MaPrimeAdapt' » devrait être ouvert aux ménages modestes. Ce dispositif s'inspire, dans sa mécanique budgétaire, de « MaPrimeRénov' » en fusionnant deux grandes aides nationales : le programme « Habiter Facile » de l'Anah, le soutien financier « bien vieillir chez soi » de la Cnav. Dans ce contexte, du comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC) de l'Assemblée nationale ont souhaité que la Cour mène une réflexion ex ante sur ce nouveau programme d'aide destiné aux ménages modestes. Le présent rapport offre des éléments de comparaison entre ce projet de dispositif et les aides antérieures, pour l'ensemble du parc de logements. Il s'emploie, par ailleurs, à évaluer l'adéquation entre les objectifs de cette nouvelle subvention et les besoins identifiés.

<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2023-10/20231026-CEC-Soutien-aux-logements-face-aux-evolutions-climatiques.pdf>

► **Rapport d'information sur la décentralisation de la politique du logement**

Assemblée nationale, Délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation, David Valence. Octobre 2023. 76 p.

À l'heure où le logement fait l'objet de toutes les inquiétudes, le rapport d'information issu des Rencontres de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation, présenté au Palais Bourbon par le député David Valence (Renaissance, Vosges), fait valoir la pertinence d'une territorialisation des politiques publiques du logement.

https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/colter/l16b1720_rapport-information.pdf

► **Aménager le territoire pour répondre à la crise du logement**

Scet, Citadia, Ville en œuvre. Octobre 2023. 12 p.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre de logements, l'étude préconise la complémentarité entre territoires voisins pour répondre à la demande des ménages.

Pour mieux cerner les dynamiques territoriales à l'oeuvre, les auteurs ont mené un travail exploratoire d'analyse par bassins d'emploi. Cette analyse permettant d'identifier les territoires sous forte pression foncière et immobilière et ceux disposant d'une dynamique démographique mais également d'une vacance structurelle importante et d'une consommation d'espaces soutenue. Une quinzaine de périmètres où le niveau de tension est élevé parfois situés en continuité avec des territoires attractifs où la pression est moindre a été identifiée. Sur ces bases, les auteurs proposent des premières pistes d'actions en matière d'aménagement du territoire, compléments nécessaires aux approches fiscales souvent retenues. Fait marquant de l'analyse territoriale, la présence aux portes des territoires les plus en tension, de territoires aujourd'hui moins attractifs mais tout de même dynamiques, et qui présentent des potentiels de restructuration urbaine pouvant permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

<https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2023-10/LB-GROUPE-SCET-OIN.pdf>

► **Mission relative aux outils d'habitat et d'urbanisme à créer ou améliorer pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne**

Rapport conduit par Mathieu Hanotin, Maire de Saint-Denis et Michèle Lutz, Maire de Mulhouse. Octobre 2023. 139 p.

Ce rapport présente 24 propositions pour accélérer la résorption de l'habitat indigne et dégradé. La mission propose de donner plus d'outils aux collectivités locales ou aux préfets. Ce pouvoir d'agir passe notamment par la mise en place de procédures juridiques ou administratives plus adaptées.

Elle suggère également de renforcer les outils permettant de résorber l'habitat indigne. Elle propose de faciliter et d'accélérer l'intervention foncière de la puissance publique lorsque celle-ci est rendue indispensable pour résorber durablement l'habitat indigne. Cela se traduit par des propositions d'amélioration des outils d'expropriation et de maîtrise foncière. La mission souhaite une plus grande mobilisation des établissements publics fonciers en vue de mener des acquisitions de logements indignes destinés à être rénovés ou démolis afin de remettre sur le marché des logements de qualité, neufs ou rénovés, en location ou en accession.

Rapport https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20final%20LHI%20VF_avec%20annexe_19oct_20h_COUV_V2.pdf

Synthèse <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Synth%C3%A8se%20rapport%20Lutz%20Hanotin.pdf>

► **Rénover, réhabiliter plutôt que construire uniquement du neuf : un nouveau paradigme pour la filière ?**

Olivier Morlet, Politiquedulogement.com, octobre 2023

Prenant acte d'une transformation importante de l'acte de construire qui penche de plus en plus vers l'action sur le patrimoine existant, l'auteur s'interroge sur la façon dont des acteurs de l'aménagement peuvent prendre ce virage.

<https://politiquedulogement.com/2023/10/renover-rehabiliter-plutot-que-construire-uniquement-du-neuf-un-nouveau-paradigme-pour-la-filiere/>

► **Transition écologique et logement pour tous : rendre l'équation possible**

Marie Defay, Jean-Claude Driant, Politiquedulogement.com, septembre 2023

Les auteurs proposent de renverser la question de l'équation impossible entre transition écologique et logement pour tous, en posant l'hypothèse que les enjeux écologiques et climatiques peuvent constituer un ensemble d'opportunités pour revoir en profondeur une politique du logement à bout de souffle.

<https://politiquedulogement.com/2023/09/transition-ecologique-et-logement-pour-tous-rendre-lequation-possible/>

► **Rénovation, densification, chasse aux logements vides... l'habitat, un modèle à déconstruire**

Emeline Cazi

Le Monde, 10 juin 2022 – série « Surconsommation : l'impasse » (5/5)

Ce secteur étant à l'origine de près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, toute la politique d'aménagement du territoire et les techniques de construction sont à revoir.

https://www.lemonde.fr/economie/article/2022/06/03/renovation-densification-chasse-aux-logements-vides-l-habitat-un-modele-a-deconstruire_6128730_3234.html

► **Logement, les priorités pour 2027**

Rapport du Groupe logement Terra Nova, janvier 2022. 33 p.

Le logement est un poste de dépense important pour les ménages, surtout les plus jeunes qui cherchent à s'installer. Le choix du logement pèse sur le pouvoir d'achat et les difficultés d'accès accentuent les inégalités. L'accès au logement doit donc rester une priorité des politiques publiques pour les années qui viennent. Au nom de son devoir de solidarité, l'État doit garder un rôle central pour répondre au besoin de logements mais aussi prendre en compte de nouveaux enjeux comme la lutte contre les émissions de GES. Pour autant, une approche centralisée, centrée sur la construction et territorialement uniforme n'apparaît plus pertinente aujourd'hui. Les principaux défis actuels appellent en effet des différenciations territoriales ainsi que l'engagement de l'ensemble des acteurs concernés par ce secteur sur le terrain, des collectivités locales aux organismes HLM. Les collectivités locales disposent depuis plusieurs années de compétences importantes pour le logement. Qu'attendre encore de l'État, dans ce nouveau contexte de coresponsabilité ? L'État doit garder un rôle de garant du cadre législatif et réglementaire et assurer une péréquation entre les collectivités au nom de la solidarité nationale. Il encourage en parallèle de nouvelles formes de contractualisation reposant sur l'initiative des acteurs locaux, par exemple avec la formulation de « projets de territoire ». Celle-ci doit néanmoins se développer dans un cadre indiquant clairement une orientation générale d'une politique

qui mobilise des financements importants. Les auteurs défendent la perspective d'une politique publique du logement moins centralisée mais gardant une forte ambition.

<https://tnova.fr/economie-social/logement-politique-de-la-ville/logement-les-priorites-pour-2022-2027/>

► **Le logement social en France (1789 à nos jours)**

Jean-Marc Stébé

Presses Universitaires de France, 2022

L'institution HLM gère aujourd'hui 4,8 millions de logements accueillant près de 11 millions de personnes : c'est dire l'importance du logement social dans le parc immobilier français et son rôle dans l'économie de l'habitat. Or, ce secteur traverse depuis quelques années une crise importante : dépréciation de son image, paupérisation grandissante des locataires, dégradation du bâti, déliquescence des liens sociaux, enfermement territorial... L'auteur retrace l'histoire de l'habitat social et fait la synthèse des concepts qu'il mobilise.

<https://www.cairn.info/le-logement-social-en-france--9782715413320.htm>

► **Restaurer la cohérence de la politique du logement en l'adaptant aux nouveaux défis**

Cour des Comptes, *Les enjeux structurels pour la France*, novembre 2021. 28 p.

Entre les priorités de reconstruction de l'après-guerre, poursuivies dans les années 1970, et les réalités humaines actuelles, la politique du logement peine à atteindre des objectifs ambitieux pas toujours compatibles entre eux. Dans un contexte de dégradation des finances publiques, les enjeux sont nombreux : un meilleur ciblage des aides et des bénéficiaires du parc de logements sociaux, la prise en compte des évolutions des besoins des ménages, l'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population et à la préservation de l'environnement, une meilleure coordination de l'ensemble des parties prenantes. Face à ce constat, la Cour esquisse trois leviers d'action susceptibles d'améliorer à la fois la performance de la dépense publique en faveur du logement, et le rééquilibrage des responsabilités entre l'État et les collectivités locales. Un troisième levier conduit à privilégier une approche plus qualitative qui prendrait davantage en compte les nouvelles priorités sociales et environnementales, plutôt qu'une logique visant à s'assigner des objectifs quantitatifs nationaux de construction de logements.

<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2021-11/20211118-NS-logement.pdf>

II. Spécificité du logement en Outre-mer

► Les défis du bâtiment en outre-mer

Fédérations ultramarines de la FFB

Constructif, n°65, juin 2023

Cet article, réalisé à partir de contributions des fédérations ultramarines de la FFB, souligne à la fois la diversité des problématiques mais aussi de nombreuses convergences pour le secteur du bâtiment en outre-mer. Plutôt que de présenter les marchés et les activités de chaque territoire, un thème est illustré à partir de l'un d'entre eux. Il en ressort un panorama des défis de l'adaptation des normes, de la nécessité de la formation dans le secteur, des efforts à faire contre l'habitat indigne et pour une meilleure gestion des déchets.

http://www.constructif.fr/bibliotheque/2023-6/les-defis-du-batiment-en-outre-mer.html?item_id=7869

► Mal-logement en Outre-mer : une stratégie insuffisante de l'Etat, selon la Fondation Abbé Pierre

France info, portail des outre-mer, février 2023

Dans son "28ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2023", comme précédemment en 2022, la Fondation Abbé Pierre accorde une large place aux Outre-mer et fustige les insuffisances du gouvernement dans ces territoires. Elle pointe deux spécificités dans les Outre-mer : les difficultés d'accès au logement qui sont plus fortes que dans l'Hexagone, et les défauts graves de confort.

L'article 2022 : <https://la1ere.francetvinfo.fr/mal-logement-en-outre-mer-une-strategie-insuffisante-de-l-etat-selon-la-fondation-abbe-pierre-1227154.html>

L'article 2023 : <https://la1ere.francetvinfo.fr/l-habitat-indigne-et-les-difficultes-d-acces-au-logement-en-outre-mer-1362606.html>

27ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2022 / Fondation Abbé Pierre :

https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/reml2022_web.pdf

28ème rapport sur l'état du mal-logement en France 2023 / Fondation Abbé Pierre :

https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/2023-04/REML2023_WEB_DEF.pdf

► Rapport d'information sur l'habitat en Outre-mer

Assemblée nationale, Délégation aux outre-mer, Ramlati Ali, Hubert Julien-Laferrière, Karine Lebon.

Rapport n°5033, Février 2022. 82 p.

Dans un premier temps, les rapporteurs dressent le constat d'un contexte difficile marqué par de fortes contraintes. Les conditions topographiques compliquées, les risques naturels extrêmes ou l'environnement socio-économique précaire sont autant de facteurs pénalisants auxquels s'ajoutent des spécificités juridiques défavorables et en particulier la question des titres fonciers incertains. L'offre de logement demeure insuffisante et en inadéquation avec le profil des demandeurs. Les opérations immobilières se réalisent plus en fonction des opportunités foncières qu'en se référant à une quelconque planification urbaine, d'où un étalement urbain prédominant. Dans un deuxième temps, les rapporteurs proposent plusieurs pistes pour remédier à ces dysfonctionnements et formulent 53 recommandations.

https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/om/l15b5033_rapport-information.pdf

► La politique du logement dans les outre-mer

Rapport d'information n° 728, tome I. Sénat, Délégation sénatoriale aux outre-mer, Guillaume GONTARD, Micheline JACQUES, Victorin LUREL, juillet 2021. 225 p.

Après l'échec du premier Plan logement outre-mer (PLOM 2015- 2019), analysé par la Cour des comptes dans son rapport de septembre 2020, et devant la persistance de la crise du logement dans ces territoires, la Délégation sénatoriale aux outre-mer a décidé de mener un travail approfondi sur ce thème, donnant lieu à une vingtaine d'auditions et réunissant près d'une centaine d'acteurs. Pour assurer le succès du PLOM 2 (2019-2022), déjà à mi-parcours, et pour reconstruire cette politique vitale pour les territoires, la délégation propose de rompre radicalement avec la « méthode descendante »

qui a prévalu jusqu'ici au profit d'une approche territorialisée et concertée, faisant remonter les besoins des collectivités elles-mêmes et organisant un pilotage au plus près des acteurs locaux.

<https://www.senat.fr/rap/r20-728-1/r20-728-11.pdf>

► **Le logement dans les départements et les régions d'outre-mer**

Cour des Comptes, septembre 2020. 133 p.

Les départements et les régions d'outre-mer (DROM) font face à des contraintes spécifiques en matière de logement : un foncier constructible rare et cher du fait de leur géographie, des coûts de construction supérieurs à ceux de la métropole et des évolutions démographiques rapides et hétérogènes complexifiant la planification. En dépit des efforts déployés ces dernières années, notamment à travers le premier plan logement outre-mer (PLOM) adopté en 2015, les acteurs privés et publics apparaissent en difficulté pour répondre à la demande – notamment de logements locatifs sociaux et très sociaux – et pour améliorer les conditions de logement des habitants ultramarins.

La Cour formule au total 14 recommandations visant à mieux identifier les besoins de logements et de planification, mieux allouer les ressources financières et mieux cibler les efforts.

<https://www.ccomptes.fr/fr/publications/le-logement-dans-les-departements-et-les-regions-doutre-mer>

► **Vade-mecum : Lutter contre l'habitat indigne et informel dans les départements d'outre-mer**

DGOM, ANIL, Dihal (Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement)

Mai 2016. 232 p.

La situation des départements d'outre-mer en matière d'insalubrité et d'habitat indigne présente une gravité et une acuité particulières. L'habitat indigne et insalubre est estimé à environ 100 000 logements dans ces territoires, dont environ 11 000 logements insalubres, soit plus de 12% du parc total de logements. Les besoins en matière d'amélioration de l'habitat constituent donc un enjeu majeur de santé publique.

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Vade-mecum%2520-%2520Lutter%2520contre%2520l%2527habitat%2520indigne%2520et%2520informel%2520dans%2520les%2520d%25C3%25A9partements%2520d%2527outre-mer.pdf>

III. Rénovation énergétique des logements

► **Mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté**

Banque des territoires, Kosta Kastrinidis. Octobre 2023. 69 p.

Si le financement du reste-à-charge n'est pas la seule difficulté rencontrée dans ces projets de rénovation, le bouclage du plan de financement reste un frein notoire à la réalisation de ces projets. La mission confiée à Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de la Banque des Territoires, s'est donc concentrée sur le levier du financement des travaux de rénovation, au sens financement du reste-à-charge des copropriétaires et préfinancement des aides.

https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2023-10/2023%2010%2019%20-%20Rapport%20Mission%20Copro_Rapport_0.pdf

► **La transition est-elle accessible à tous les ménages ? Analyse des aides publiques pour investir dans la rénovation performante des logements et la mobilité électrique**

Institut de l'économie pour le climat (I4CE), Charlotte Vailles, Sirine Ousaci et Louise Kessler. Octobre 2023. 52 p.

La question de l'accès à la transition pour tous les ménages, en particulier pour les ménages modestes et les classes moyennes, est devenue centrale dans le débat public français, comme l'a récemment illustré la mention du Président d'une « écologie accessible et juste qui ne laisse personne sans solution » dans son discours sur la planification écologique. Où en sommes-nous aujourd'hui ? La transition est-elle accessible à tous les ménages ? Dans cette étude, les auteures se concentrent sur l'accessibilité économique des solutions qui nécessitent un investissement de la part des ménages, pour le logement et pour la mobilité – concrètement, la rénovation performante du logement et l'acquisition d'un véhicule électrique et d'une borne de recharge.

<https://www.i4ce.org/wp-content/uploads/2023/10/La-transition-est-elle-accessible-a-tous-les-menages.pdf>

► **MaPrimeRénov' : actualité et publications**

Centre de documentation Économie Finances (CEDEF), 2023

MaPrimeRénov' est une aide au financement des travaux de rénovation énergétique, qui dépend des ressources et des dépenses prévues. Revue des évolutions 2023 et des dernières publications

<https://www.economie.gouv.fr/cedef/maprimerenov#:~:text=Actualit%C3%A9s%20et%20Publications%20sur%20la,d'une%20aide%20plus%20avantageuse.>

► **Rénovation énergétique. Les aides financières en 2023**

ANAH, France-Renov, février 2023. 44 p.

Mieux isoler son logement, améliorer son chauffage, installer une VMC... il existe de nombreuses aides pour rendre votre logement plus confortable et faire de sérieuses économies d'énergie. Le service public de la rénovation, France Rénov', vient de publier le guide des aides financières en 2023 : diversité et la complémentarité des aides, démarches à réaliser, montant des aides en fonction des travaux à réaliser. (*guide à destination des ménages*)

<https://france-renov.gouv.fr/sites/default/files/2023-03/Guide-des-aides-financieres-2023-WEBA.pdf>

► **Pour des bâtiments plus durables grâce à une ambitieuse politique de rénovation**

CESE, Avis de novembre 2022. 114 p.

Face au dérèglement climatique et à la crise énergétique, la rénovation des bâtiments devient un enjeu crucial. Or, environ 60 000 rénovations globales ont été réalisées sur les 500 000 logements de l'objectif prévu par le Plan Climat de 2017. Le CESE appelle une politique ambitieuse par l'intensification des efforts et par la massification des travaux de rénovation performante.

https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2022/2022_16_batiments_durables.pdf

► **Réussir le pari de la rénovation énergétique. Rapport de la plateforme d'experts pour la rénovation énergétique des logements en France**

IDDRi, ADEME, Sciences Po. Andreas Rüdinger (Iddri) et Albane Gaspard (Ademe), rapporteurs. Mai 2022. 58 p.

Au terme de travaux menés depuis 2020 dans le cadre d'une plateforme d'experts pluridisciplinaires, l'Iddri et l'Ademe proposent des recommandations politiques « sans regret », visant à accélérer les politiques de rénovation énergétique en France, en s'appuyant sur deux principes clés : changement d'échelle et performance

<https://www.iddri.org/fr/publications-et-evenements/etude/reussir-le-pari-de-la-renovation-energetique>

► **Pour une rénovation thermique adaptée aux réalités architecturales**

Dorian Bianco, Marie-Jeanne Jouveau

Le Moniteur, 4 mai 2022

Dans cette tribune, les auteurs plaident pour des solutions artisanales et patrimoniales finement adaptées aux singularités du bâti hexagonal

<https://www.lemoniteur.fr/article/pour-une-renovation-thermique-adaptee-aux-realites-architecturales.2204907>

► **L'économie de la rénovation énergétique**

Annales des Mines - Réalités industrielles, 2022/2, mai 2022. 138 p.

Ce numéro rappelle d'abord les principaux éléments du cadre institutionnel de la rénovation énergétique des bâtiments en France, et donne ensuite de nombreux exemples du succès avéré et généralisable de cette rénovation.

<https://www.cairn.info/revue-realites-industrielles-2022-2.htm>

► **Réduire les inégalités socio-spatiales par une approche multisectorielle de la précarité énergétique dans l'action publique locale**

Marie-Clotilde Meillerand, Jean-Pierre Nicolas

Informations sociales, 2022/2 (n° 206), p. 104-113

Pour illustrer le rôle des acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement dans la réduction des inégalités sociospatiales liées à la transition énergétique, les auteurs proposent d'explorer l'exemple de la double précarité énergétique croisant les enjeux de logement et de mobilité quotidienne. Depuis le début des années 2010, notamment à la suite du Grenelle de l'environnement, les politiques territoriales ont entamé des réflexions en termes de planification pour endiguer ce phénomène, et les acteurs des territoires ont expérimenté et testé des outils pour gérer l'urgence des situations des ménages les plus en difficulté, touchés par une spirale impliquant logement, santé, mobilité, accès à l'emploi et exclusion sociale. L'article prend appui sur une recherche menée dans six territoires de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

<https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2022-2-page-104.htm>

► **Quelle rentabilité économique pour les rénovations énergétiques des logements ?**

Vincent Aussilloux, François Chabrol, Louis Gaëtan Giraudet, Lucas Vivier

France Stratégie, Note d'analyse, n°104, décembre 2021. 8 p.

Afin de se conformer aux objectifs de la Stratégie nationale bas carbone (SNBC), il s'agirait, selon le Haut Conseil pour le climat, de passer d'environ 70 000 rénovations globales effectuées annuellement (en moyenne sur la période 2012-2018), à 370 000 par an après 2022 et 700 000 par an à partir de 2030. De nombreuses aides publiques, dont MaPrimeRénov', mise en place en 2020 et étendue par le plan de relance, visent à améliorer la rentabilité de la rénovation énergétique pour les ménages, afin de déclencher le passage à l'acte et se rapprocher ainsi des objectifs de la SNBC. Cette note donne un ordre de grandeur quant au nombre de rénovations de logements du parc résidentiel privé pouvant être rentabilisées selon un mécanisme de tiers payant proposé par France Stratégie.

https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs_-_2021_-_na_104_-_rentabilites_economiques_renovation_energetiques_logements_-_decembre_0.pdf

► **Pour un autre récit territorial**

in La sobriété renouvelle la fabrique des territoires - Dossier
Diagonal, n°213, novembre 2021. pp. 28-31

La sobriété s'invite désormais dans les différents aspects qui touchent à l'organisation et à la gestion des espaces habités : construction durable, rénovation thermique des logements et réemploi, préservation des sols et de la biodiversité ou transformation des déchets en énergie ... Les projets qui prennent forme aujourd'hui montrent que des changements de fond pour répondre aux enjeux ne sont pas hors de portée, même s'ils réclament des modes de faire novateurs et ingénieux !

<https://diagonal.hypotheses.org/files/2021/11/Diagonal213.pdf>

► **Pour réussir la rénovation thermique du bâti en milieu rural – Les Vosges**

in La sobriété renouvelle la fabrique des territoires - Dossier
Diagonal, n°213, novembre 2021. pp.51-53

Conscients des enjeux liés à la réhabilitation du bâti traditionnel, deux Parcs naturels régionaux (PNR) s'engagent depuis de nombreuses années dans l'accompagnement des usagers et des professionnels. Car les écueils pour mener à bien une rénovation thermique sont nombreux et impliquent une mutualisation des bonnes pratiques pour y parvenir.

<https://diagonal.hypotheses.org/files/2021/11/Diagonal213.pdf>

► **Premiers enseignements du déploiement du dispositif « MaPrimeRénov' »**

Cour des comptes, septembre 2021. 27 p.

La Cour des comptes publie un audit flash sur le dispositif MaPrimeRénov', programme d'aide à la rénovation énergétique des logements. La procédure accélérée – « flash » – d'analyse du déploiement de cette nouvelle mesure d'aide publique permet de poser des constats et observations utiles à la poursuite de la politique d'aide à la rénovation thermique au regard de l'importance des enjeux de rénovation énergétique et des moyens déployés.

<https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2021-09/20210930-Audit-flash-MaPrimeRenov.pdf>

► **Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés**

Olivier Sichel

Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance, mars 2021. 134 p.

L'objectif de ce rapport est de proposer des solutions pour que les ménages s'engagent dans un parcours de réhabilitation thermique ce qui implique que le parcours soit simple, que les interlocuteurs du ménage soient identifiés et certifiés pour assurer de leur fiabilité, et que les financements existent également pour les personnes non solvables. C'est donc pour lever les freins existants, embarquer un maximum d'acteurs au service de la réhabilitation massive des logements, et massifier les passages à l'acte que les propositions présentées constituent au final un parcours unique.

https://medias.vie-publique.fr/data_storage_s3/rapport/pdf/279073.pdf

► **50 ans de politiques d'amélioration de l'habitat, et après ?**

Urbanisme, n° Hors-Série 73, décembre 2020. 68 p.

Ce numéro hors-série, à la fois historique et prospectif, a été réalisé en partenariat avec l'Anah à l'occasion de ses 50 ans. Il propose des analyses sur la politique du logement en France, des enquêtes sur l'intervention de l'Anah avec les territoires, des réflexions sur les enjeux de la rénovation, notamment énergétique, du parc privé. Il donne la parole à la ministre chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, au nouveau président de l'Anah, Thierry Repentin, à sa directrice générale, Valérie Mancret-Taylor ainsi qu'à différents partenaires de l'agence.

https://transferts.anct.gouv.fr/exterieur/URBANISME_HS_73_50_ans_habitat.pdf

► **Rénover mieux : leçons d'Europe**

Haut conseil pour le climat, novembre 2020. 92 p.

Ce rapport analyse les politiques publiques et les solutions de quatre pays européens (Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni et Suède) et identifie les pistes d'action pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments en France. Les expériences étrangères et les expérimentations déjà en place dans les territoires permettent au Haut conseil pour le climat de formuler des recommandations visant à renforcer les politiques de rénovations énergétique française.

<https://www.hautconseilclimat.fr/publications/renover-mieux-lecons-deurope/>

► **Comment accélérer la rénovation énergétique des logements**

France Stratégie, *Note d'analyse*, n°95, octobre 2020. 12 p.

Le plan de relance dégage des fonds publics supplémentaires pour la rénovation énergétique des logements. Pour que cet effort se traduise par une accélération du rythme des rénovations conforme aux objectifs, cette note propose un dispositif innovant qui informerait les ménages de la rentabilité de la rénovation de leur logement, et leur permettrait de la réaliser sans avance de frais ni endettement, en contrepartie d'une rétrocession de 75% de l'économie réalisée sur leur facture d'énergie.

https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2020-na95-renovation-energetique-logements-octobre_0.pdf

III. La vacance de logement

► **L'attribution des logements vacants : une politique écologique de rééquilibrage du territoire pour se déplacer en proximité.**

Dorian Bianco, Julien Bremme

Note pour le Forum vies mobiles, 2023. 39 p.

En France, la répartition géographique de la population et les déplacements qu'elle induit constituent un angle mort des politiques du logement. Cette discordance entre la construction et l'aménagement du territoire repose en creux sur la conviction, largement entretenue par de nombreux acteurs de l'immobilier et du BTP, qu'il faudrait nécessairement construire plus pour loger mieux et davantage. Ces politiques souffrent de n'envisager au préalable ni la distribution de la population mal-logée dans des logements vacants, ni la planification d'un nouveau système de transport pour relier ces domiciles relocalisés aux activités économiques et sociales (travail, loisir).

<https://hal.science/hal-04012433/>

► **Agir face à la vacance.**

L'expérience d'Ambert-Livradois-Forez (Puy-de-Dôme)

Sarah Dubeaux, Yoan Miot

Ed. Autrement, Les Cahiers POPSU, avril 2023. 96 p.

L'intercommunalité d'Ambert-Livradois-Forez fait face à une situation de décroissance urbaine, dont l'une des conséquences visibles est l'augmentation des lieux vacants. À partir de plusieurs études de cas, cet ouvrage interroge les expérimentations de revitalisation menées et met en évidence les enjeux et les difficultés propres aux espaces ruraux, afin de proposer des solutions innovantes, adaptées à la singularité du milieu et à la réalité de la demande.

► **Analyse des causes et conséquences de la vacance dans les DROM**

CGEDD, TOUCHÉFEU Jacques, LEPLAT Claire, FRIGGIT Jacques

Rapport n° 014020-02, juin 2022. 104 p.

La vacance des logements dans les départements d'outre-mer est en apparence élevée avec ses 120 000 logements représentant un taux de vacance moyen de 13 %, là où la France hexagonale n'enregistre qu'un taux de 8 %. La situation s'avère cependant très différenciée suivant les territoires ultra-marins. La mission insiste en conséquence sur la nécessaire élaboration d'un modèle de politique sociale du logement spécifique aux outre-mer, qui s'affranchisse du modèle hexagonal basé principalement sur le logement locatif social public. Par ailleurs, la reconquête des centres villes et centres bourgs dont l'habitat dégradé, voire les ruines, sont tout particulièrement visibles aux Antilles, suppose des opérations d'aménagement et de remembrement urbain qui dépassent la seule intervention à l'immeuble.

<https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/analyse-des-causes-et-consequences-de-la-vacance-a3478.html>

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/014020-02_rapport-publie_cle58c42f.pdf

► **Logements vacants, un angle mort des politiques du logement**

Mathilde Flas

In Logement : le grand débat (encore)

Urbanisme, n°425, mai/juin 2022

En Wallonie, bien qu'un arsenal de politiques encadre la réactivation des logements vacants, l'application de ces politiques reste marginale. La vacance résidentielle est encore un phénomène mal appréhendé, dont la quantification est complexe.

https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/294169/1/URBANISME_425_M%20FLAS.pdf

► **La vacance des logements dans le parc social et la mobilité des ménages**

Etude ANCOLS et Crédoc, mars 2022

L'ANCOLS a mené en 2021, avec le Crédoc, une étude sur la vacance dans le parc social et sur la mobilité interne, en particulier des zones tendues vers les zones détendues. Cette étude permet d'identifier la vacance dans le parc social et de connaître les territoires les plus touchés. Elle vise également à mettre en lumière les stratégies mises en œuvre par les bailleurs sociaux et les outils permettant de répondre à la vacance.

<https://www.ancols.fr/publications/statistiques-etudes/la-vacance-des-logements-dans-le-parc-social-et-la-mobilite-des-menages>

- Synthèse des entretiens réalisés auprès des bailleurs (39 p.)

[Lien](#)

- Synthèse des entretiens réalisés auprès des ménages (31 p.)

[Lien](#)

- Des outils organisationnels et commerciaux pour lutter contre la vacance aussi bien en zone tendue qu'en zone détendue (4 p.)

[Lien](#)

► **Quels centres villes à l'horizon 2040. Recueil des travaux**

Agence Hauts-de-France 2020-2040, Région Hauts-de-France, mars 2022. 220 p.

Les centres villes français sont soumis depuis plusieurs années à une triple mutation : transformation de l'offre commerciale (e-commerce, évolution des attentes des consommateurs, développement du low-cost...), évolution de la notion de chef-lieu (rationalisation des cartes administratives, judiciaires ou hospitalières...) et périurbanisation croissante de l'habitat et des commerces, mais aussi des services administratifs, des équipements sportifs ou culturels, des lieux de santé... Ces mutations entraînent une dilution de la centralité qui fragilise les centres villes, leur dynamique commerciale et leur attractivité résidentielle. Cette vulnérabilité est particulièrement élevée dans les centres villes et centres-bourgs de la région Hauts-de-France, où elle se traduit par une vacance commerciale et résidentielle forte. Dès 2019, la Région Hauts-de-France a souhaité mettre en place une réflexion prospective sur l'avenir des centres villes pour les vingt prochaines années. Ce travail a été confié à l'Agence Hauts-de-France 2020-2040.

Le collège de prospective s'est attaché à étudier l'ensemble des centres villes, sans critère de taille de la commune. Il fait ressortir des « défis », à l'adresse des décideurs locaux, qu'il a regroupés en cinq grandes familles : attirer les résidents, capter les flux, gérer les déplacements, impliquer les usagers et anticiper le changement climatique.

<https://2040.hautsdefrance.fr/college-de-prospective-centres-villes/>

► **Plan national de lutte contre les logements vacants**

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Ministère de la transition énergétique, juillet 2021

1,1 millions de logements sont vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé parmi lesquels 300 000 en zone tendue en France. Face à ce constat, le gouvernement met en place un Plan national de lutte contre les logements vacants. La remise sur le marché de ces logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires détendus, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols.

<https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants>

► **Agir sur la vacance résidentielle. L'expérience des organismes de logements sociaux français dans les territoires en décroissance**

Marie Mondain, Yoan Miot. 2021. 24 p.

Chapitre de *La ville inoccupée : enjeux et défis des espaces urbains vacants*, sous la direction de Yoan Miot et Nadia Arab. Presses des Ponts, 2021

La vacance résidentielle est l'une des principales caractéristiques des villes en décroissance. Dans ces villes marquées par une diminution durable du nombre d'habitants et d'emplois, les logements sont plus fréquemment inoccupés notamment dans les centres-anciens ou les quartiers d'habitat sociaux. Ces concentrations de logements vacants sont problématiques à de nombreux égards pour les acteurs locaux : baisse générale des prix et loyers, désinvestissement des propriétaires, problèmes de maintenance conduisant à une dégradation progressive des bâtiments pouvant aller jusqu'à leur effondrement dans les cas extrêmes. Par conséquent, la gestion de la vacance interpelle l'action publique et depuis la fin des années 2010, les programmes nationaux ciblant les villes petites moyennes intègrent la lutte contre la vacance dans leurs objectifs (Action Cœur de Ville, Petites Villes de demain).

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2022-09/article_mondain-miot.pdf

► **Agir contre la vacance des logements en milieu rural peu dense. L'exemple du département de l'Indre**

Livre blanc proposé par la Direction Départementale des Territoires de l'Indre, réalisé par Pétrole : le laboratoire des transitions, 2021. 72 p.

La DDT de l'Indre a été désignée au niveau régional pour piloter cette étude, avec comme finalité de fournir aux services de l'État de l'ensemble de la région Centre-Val de Loire ainsi qu'aux collectivités rurales et de leurs élus, des outils permettant de lutter contre la vacance des logements.

https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/livre_blanc_-_version_finale_compressed.pdf

► **Réoccuper l'immobilier vacant : enjeux territoriaux et problèmes opérationnels**

Nadia Arab, Yoan Miot

CIST2020 - Population, temps, territoires, Collège international des sciences territoriales (CIST), Nov. 2020. pp.373-377

Cette communication examine la manière dont la vacance immobilière affecte les territoires et souligne les défis opérationnels soulevés pour la résorber. La vacance est un phénomène ancien mais son actualité est particulièrement renouvelée par l'accroissement, la diversification sectorielle et la diffusion spatiale du bâti inoccupé, et cela dans les villes dynamiques comme dans les territoires en déclin. En nous appuyant sur une revue de littérature et sur une recherche-action menée avec la ville de Roubaix, nous établirons le constat de l'inoccupation immobilière pour montrer son caractère protéiforme, transterritorial et multicausal. Nous expliquerons ensuite pourquoi l'inoccupation bâtie doit susciter une attention spécifique au regard de ses enjeux territoriaux et de ses conséquences financières et urbaines. Enfin, nous interrogerons la remise en cause des modalités d'action relatives à la production des connaissances utiles et au renouvellement des opérateurs de la réutilisation des locaux inoccupés.

<https://hal.science/hal-03114143/>

► **La vacance des logements : stratégies et méthodes pour en sortir**

Réseau national des Collectivités mobilisées contre le Logement vacant (RNCLV), décembre 2018. 98 p.

Ce guide est issu du travail partenarial mené avec sept collectivités mobilisées pour trouver des solutions au problème, proposer aux décideurs locaux une méthodologie pour leur permettre d'identifier la nature de la vacance, d'évaluer la situation des logements concernés et de déployer des stratégies de « sortie » en fonction des besoins des territoires.

<https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-01/guide-vacance-des-logements.pdf>

Etudes régionales de l'INSEE sur la vacance résidentielle :

► Dans le parc privé du Grand Est, près d'un logement sur vingt est vacant depuis au moins deux ans

Insee, Lola Lercari, Sophie Villaume

INSEE FLASH GRAND EST, n°80, septembre 2023

Début 2021, 4,5 % des logements du parc privé du Grand Est sont vacants depuis deux ans ou plus. Ce phénomène de vacance dite structurelle ou de longue durée est plus marqué dans les territoires ruraux de la région. Elle touche plutôt des logements de petite taille et anciens.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7673556>

► Malgré certaines conditions de vie moins favorables, les territoires en déprise démographique attirent de nouveaux habitants

Insee, Laura Horodenciuc, Vincent Monchâtre

INSEE ANALYSES GRAND EST, n°140, février 2022

En 2017, un logement des territoires en déprise démographique du Grand Est sur neuf n'est pas occupé. Davantage touché par la vacance que les territoires en croissance, leur parc de logements est aussi plus ancien. Cependant, les habitants de ces territoires sont plus souvent propriétaires et résident davantage dans une maison. L'accès aux services y est plus difficile, pour les équipements de la vie courante, comme pour ceux de la gamme supérieure. Pourtant, ces territoires demeurent attractifs pour des nouveaux résidents. En 2017, 5,1 % de la population habitait dans un autre type de territoire un an auparavant, alors que cette proportion ne représente que 4,4 % dans les territoires connaissant un essor démographique.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6042790>

► Des logements vacants plus fréquents dans les territoires moins dynamiques

Insee, Jean-Marc Lardoux

INSEE ANALYSES BRETAGNE, n°111, septembre 2022

En 2018, 144 800 logements sont vacants en Bretagne. Leur part dans l'ensemble du parc de logements est en augmentation depuis le milieu des années 2000. En général plus anciens et plus petits, ces logements inoccupés sont davantage présents dans les intercommunalités cumulant faible croissance démographique et moindre dynamisme économique. Au sein de ces territoires dits « détendus », les constructions de nouveaux logements et les transferts de propriété sont moins fréquents. Les prix des transactions y sont également plus faibles et les vacances de longue durée des logements plus importantes.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6531637>

► En Occitanie, 134 000 logements privés sont vacants depuis au moins deux ans

Insee, Axelle Bonzi, Christophe Péalapat

INSEE ANALYSES OCCITANIE, n°117, juin 2022

Entre 2013 et 2018, le nombre de logements vacants augmente plus vite que l'ensemble du parc de logements, en Occitanie comme en France métropolitaine. La vacance de plus de deux ans, dite « structurelle », est plus fréquente dans les espaces ruraux, mais elle affecte également des espaces où le marché du logement est plus tendu. Elle concerne souvent des logements anciens, plutôt petits, ayant un moindre confort et détenus par des propriétaires âgés.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6468419>