




## De quoi parle-t-on ?

**Un logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

# Des logements inhabités dans ma ville, mon quartier, mon village !

*Pourquoi ? Quelles solutions ? Construire encore ?*

## Synthèse de la Conversation d'Habitants du 23 avril 2016

*" On ne naît pas citoyen, on le devient ", Spinoza (1632-1677)*



Les " Conversations d'Habitants " se donnent comme objectif de réunir les habitants de la région mulhousienne autour d'un sujet déterminé auparavant par un panel d'habitants membres des Conseils Citoyens. Il s'agit de discuter, d'échanger sur le sujet pour mieux le comprendre, dans une logique de forum et de regards croisés.

Le thème des logements vides a été le premier retenu par les habitants lors des séminaires de préparation de l'automne 2015. C'est un sujet sur lequel ils ont manifesté le **besoin d'avoir des éléments de connaissance**. Ce sujet touche en effet de nombreux domaines, allant de la question de la qualité des logements à celui de l'attractivité résidentielle des quartiers et des communes.

La manifestation, organisée le 23 avril à Mulhouse, a réuni une quinzaine d'habitants autour de Sébastien DASSONVILLE, chargé d'études cohésion sociale à l'AURM, et Alexandre PROBST, directeur de l'ADIL du Haut-Rhin. Une quinzaine d'habitants, d'acteurs associatifs et d'élus ont répondu présent.

Après un temps dédié au décryptage de la notion de vacance, la discussion s'anime. La posture : **égalité, échanges, respect**.

### Des questions et des constats partagés

Un habitant soulève le problème des locataires qui ne paient pas leur loyer. S'appuyant sur son expérience de propriétaire bailleur, il constate que son investissement lui apporte beaucoup de problèmes à gérer. Une habitante rebondit sur cet exemple pour aborder la question de la précarité, croissante selon elle, des ménages à Mulhouse, notamment des jeunes. **" Comment grandir et s'épanouir si l'on n'a pas de boulot ? Comment accéder à un logement, devenir autonome si l'on ne peut accéder à un logement ? "**

Pourtant, des solutions existent, souligne Alexandre Probst. Le logement social est en une. Il est aussi possible pour un propriétaire de confier la gestion de son logement à une association qui garantit le paiement d'un loyer si le propriétaire accepte que son bien soit loué à un locataire fragile. C'est ce qu'on appelle **l'intermédiation locative**.

Les habitants présents soulèvent la problématique de **l'attractivité** de Mulhouse. Ils constatent que, depuis le début des années 2000, **la situation s'est améliorée** : Mulhouse compte moins de logements et d'immeubles vétustes ou en mauvais état. Ils regrettent cependant que les fermetures (ou les déplacements) d'entreprises ont un impact important sur la vie et le dynamisme des quartiers. Ils relèvent aussi que des personnes de leur entourage, des voisins, etc... quittent Mulhouse pour s'installer dans sa périphérie. Ainsi, un participant évoque le cas d'amis à lui qui préfèrent louer, voire acheter, en périphérie pour trouver " la petite maison dans la prairie ".

### Quelques chiffres-clé sur les taux de vacance :

Mulhouse : 14,2%	Avignon : 14,7%
Strasbourg : 7,3%	Metz : 11,8%
Colmar : 8,6%	Nancy : 11,5%
m2A : 9,9%	Nice : 12,8%
Région Grand Est : 8,5%	St-Etienne : 11,5%
France métropolitaine : 9%	Vichy : 21,4%

Source : Insee, recensement 2012

## Tout le monde ne peut pas devenir propriétaire

Les habitants se questionnent sur les logements vacants. Sont-ils tous des logements destinés à la location ? Certains logements ne seraient-ils pas vides car ils ne trouvent pas preneurs sur le marché de l'accession ? Quelles en sont les raisons ? Les animateurs présents proposent quelques pistes de réflexion.

**La péri-urbanisation** est une première piste : les accédants à la propriété peuvent privilégier un pavillon en lotissement à un appartement en ville. **L'image de la ville et la détente du marché immobilier** peuvent aussi être évoquées : l'accession à la propriété à Mulhouse est " facile " car de nombreux logements sont en vente à des prix relativement faibles. Cependant, l'accédant peut être réticent à acheter car il n'est pas sûr de rentabiliser son investissement. Il faut d'ailleurs contribuer à casser ces raisonnements : **le logement n'est pas qu'un produit financier !** Enfin, **l'accession aux crédits immobiliers** a été aisée ces dernières années, ce qui a amené vers la propriété des ménages fragiles qui affichent aujourd'hui des taux d'effort (*part des revenus alloués au logement : remboursement d'emprunt/loyer, paiement des charges, etc...*) élevés. Ce phénomène a notamment été observé dans certaines copropriétés de l'agglomération mulhousienne, qui se caractérisent aujourd'hui par des dettes et un taux d'impayés importants. **Les habitants et acteurs associatifs partagent ces pistes et pour certains les constatent dans leur voisinage.**



Une assemblée peu nombreuses mais dynamique et concernée qui a beaucoup échangé pendant 1h30.



Des profils très différents : jeunes, retraités, Mulhousiens, militants associatifs, techniciens, élus, ...

## Le rôle des collectivités locales, entre régulation et pédagogie ?

Au final, les échanges entre habitants, acteurs associatifs et professionnels présents arrivent aux mêmes conclusions : **la collectivité locale a un rôle majeur à jouer sur la question du logement.** En effet, si ce dernier ne doit pas être vu comme un produit financier, c'est parce qu'il est d'abord et avant tout un **droit fondamental**. Le rôle de la collectivité locale peut se positionner ici, à l'intersection entre respect du droit au logement et régulation d'un marché économique.

De même, la collectivité locale peut promouvoir des **actions de pédagogie** en direction des locataires, des propriétaires accédants, des propriétaires bailleurs pour apprendre les règles et les enjeux liés au logement. Cette politique peut ainsi être relayée par les associations et structures présentes sur le terrain. Les acteurs associatifs présents et certains habitants engagés dans leurs quartiers **soulignent d'ailleurs que l'engagement citoyen** est en effet un moteur puissant, notamment pour des actions pédagogiques.



## Pour aller plus loin ...

- Site web de l'AURM : [www.aurm.org](http://www.aurm.org)
- Site web de l'ADIL 68 : [www.adil68.org](http://www.adil68.org)
- " La part du logement dans le budget des ménages en 2010 : alourdissement pour les locataires du parc privé ", Insee Première n°1 395, mars 2012.
- " Ces villes où il faut démolir des logements ", le Monde, édition du 29 juillet 2015
- " Ces villes minées par le logement vacant ", le Monde, édition du 23 février 2015

Les prochaines " Conversations d'Habitants " de l'Agence d'Urbanisme auront lieu **le 10 septembre 2016** sur la thématique du commerce de ville et du commerce de périphérie.

Pour toute information complémentaire, connectez-vous sur notre site internet : [www.aurm.org](http://www.aurm.org)

Synthèse éditée et imprimée par : **Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne**

33 avenue de Colmar. 68200 Mulhouse

Tel : 03 69 77 60 70

[www.aurm.org](http://www.aurm.org)

Directrice de la publication : Viviane BÉGOC

Rédaction : Sébastien DASSONVILLE/ Julie DOUGLAS

Edition : mai 2016

Credit photo/image : AURM sauf mention contraire

Reproduction autorisée avec mention de la source et référence exacte.