

Publié le 2 juin 2016

Pour les logements lillois, la fin des vacances approche

Entre 35 000 et 40 000 logements vacants, un nombre à peu près équivalent de personnes en recherche d'un logement... À travers la Spla La fabrique des quartiers, la métropole lilloise joue la carte du recyclage des logements vacants pour diversifier son offre.



La comparaison est facile : dans la Métropole européenne de Lille (MEL), on recense entre 35 000 et 40 000 logements vacants. Dans le même temps, 35 000 personnes sont en attente d'un logement dans le parc social. « Autre spécificité, nous comptons 70 % d'habitat privé », assure **Vincent Bougamont**, directeur général de la Société publique locale d'aménagement (Spla) **La fabrique des quartiers**. « Un parc très ancien, composé majoritairement de maisons individuelles, qui expose les habitants à la précarité énergétique. 20 % des habitants se situent en dessous du seuil de pauvreté ». Ces raisons ont poussé la métropole lilloise à mandater la Spla pour identifier puis dénouer cette problématique de la vacance immobilière.

11.600 logements identifiés

En croisant les données fiscales (un logement laissé vide est soumis à une taxe sur les logements vacants) et cadastrales, 11 600 logements ont été identifiés comme étant potentiellement en situation de blocage. « *Dans le cadre d'une première étude et au prix d'un travail de bénédictin mené par Louis Michel, chargé de mission, on a évalué que 80 % des blocages étaient liés au statut de la propriété, propriétaires évaporés ou trop pauvres pour rénover les biens, biens à l'abandon ou sans maître, indivisions complexes, etc. Nous devons parfois faire appel à des notaires généalogistes pour trouver trace de lointains propriétaires* », poursuit Vincent Bougamont.

À la suite de ce premier travail, la Spla va désormais travailler sur un premier échantillon de 2 000 logements sur les 3 prochaines années. Il s'agira d'accompagner la métropole lilloise et les villes dans le déploiement d'un **plan d'action** approprié à chaque situation rencontrée pour remettre les immeubles dans le circuit du marché immobilier. Après avoir identifié précisément les raisons qui font obstacle à ce recyclage.

Une vacance, plusieurs ingénieries de recyclage

Plusieurs solutions sont envisagées pour contribuer au recyclage ce patrimoine. « *Des dispositifs de financement par les collectivités et l'**Anah** (Agence nationale de l'habitat) pourraient être mis en place à destination des propriétaires volontaires. Un rachat et un recyclage sous maîtrise d'ouvrage publique pourraient également être mis en place si nécessaire* », conclut le directeur, indiquant par ailleurs que « *la mise en œuvre de ce dispositif unique en France avait été grandement facilitée par la souplesse des contrats in house, compte tenu du caractère très expérimental de la démarche* ». Un exemple qui ne demande qu'à être généralisé.