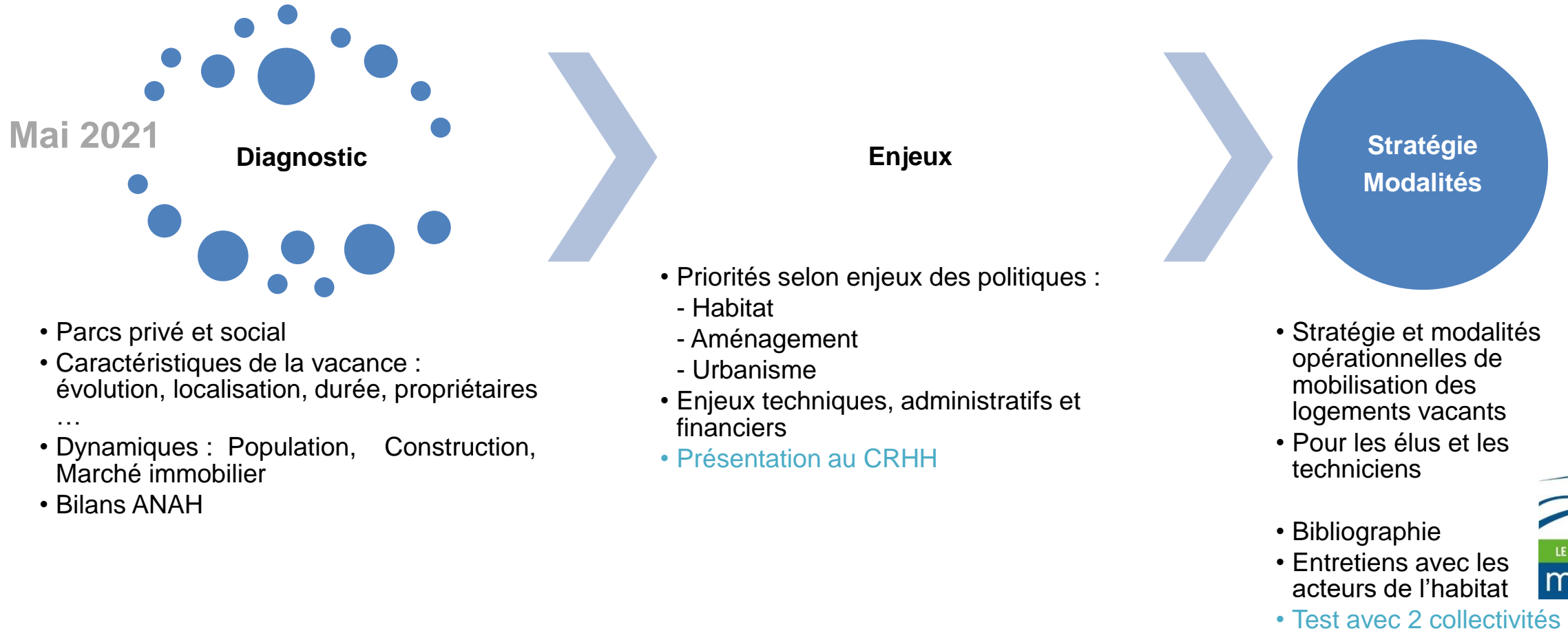


# DREAL Grand Est - Etude logements vacants

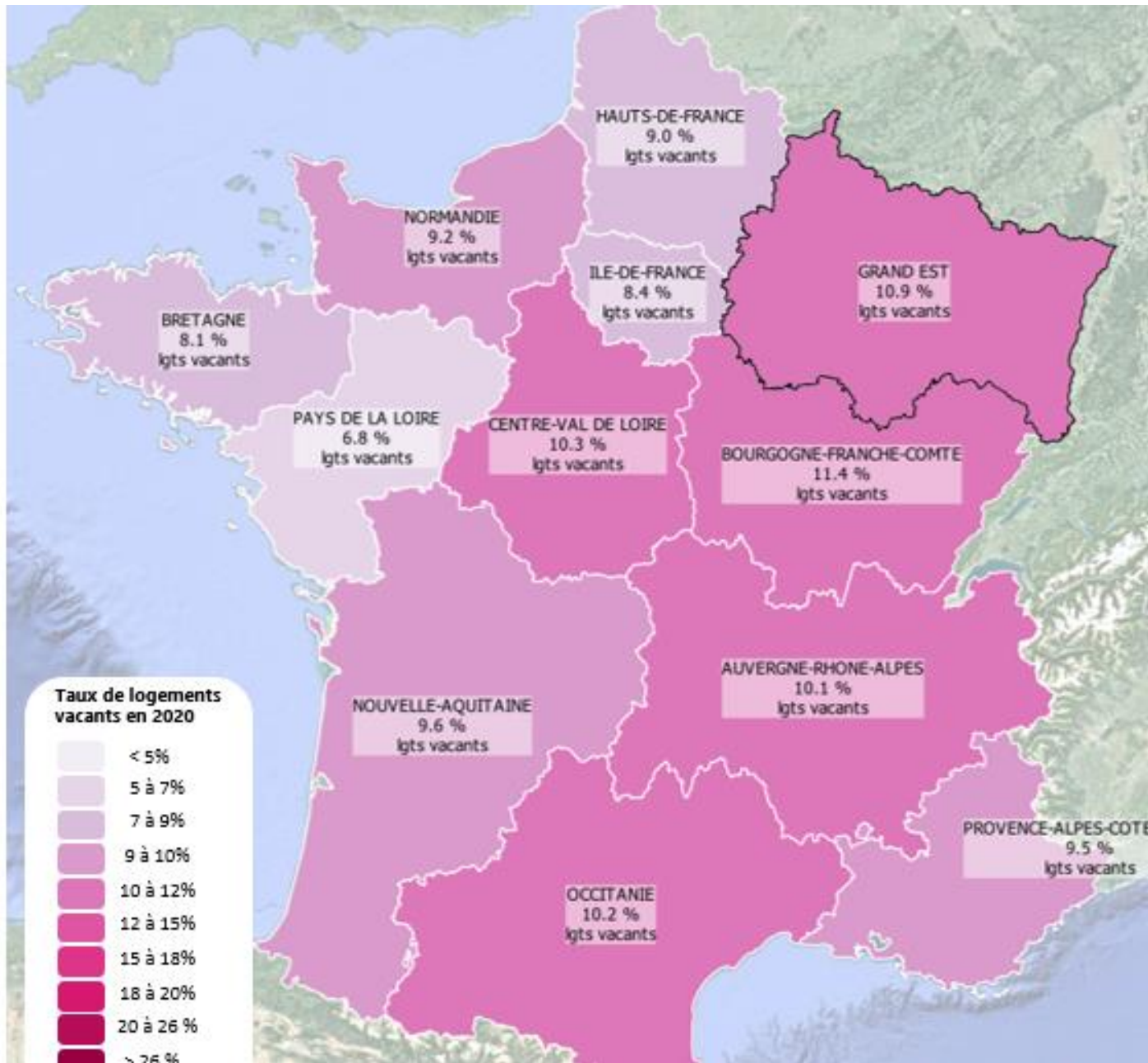
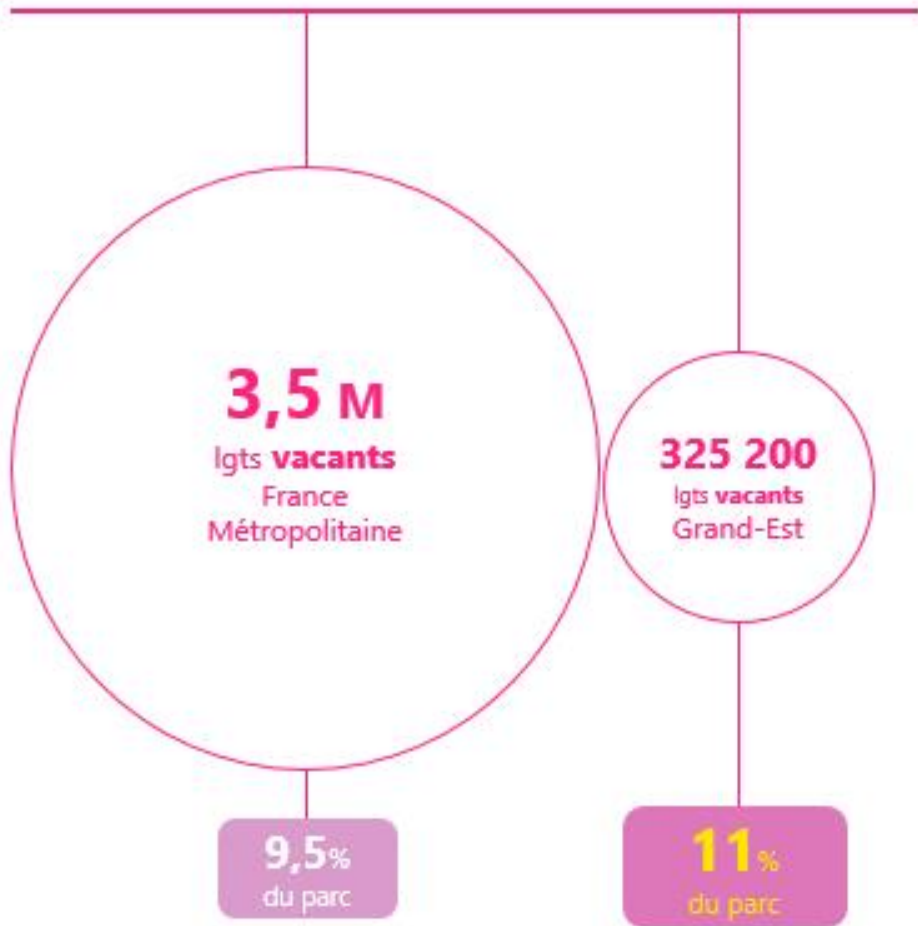
<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-logements-vacants-r7135.html>

## Synoptique de la démarche



# DREAL Grand Est - Mobilisation des logements vacants

## Un taux de vacance à l'instant t légèrement supérieur à la moyenne nationale



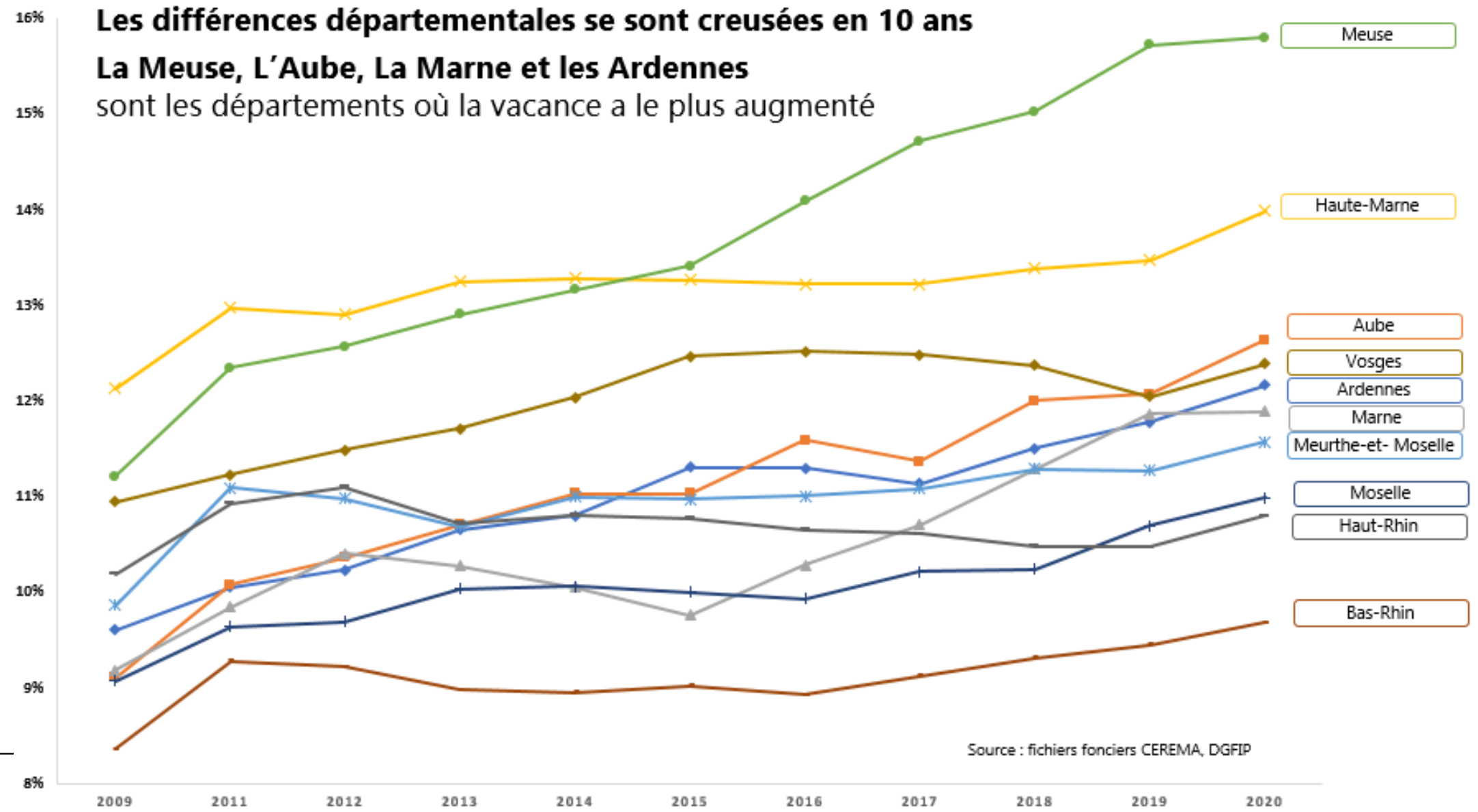
DIAGNOSTIC

# DREAL Grand Est - Mobilisation des logements vacants

EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PAR DÉPARTEMENT DE LA RÉGION GRAND-EST

Taux de logements vacants en 2020

**Les différences départementales se sont creusées en 10 ans**  
**La Meuse, L'Aube, La Marne et les Ardennes**  
 sont les départements où la vacance a le plus augmenté



15 %

13 %

12 %

12 %

12 %

11 %

11 %

10 %

10 %

9 %

DIAGNOSTIC

Source : fichiers fonciers CEREMA, DGFIP

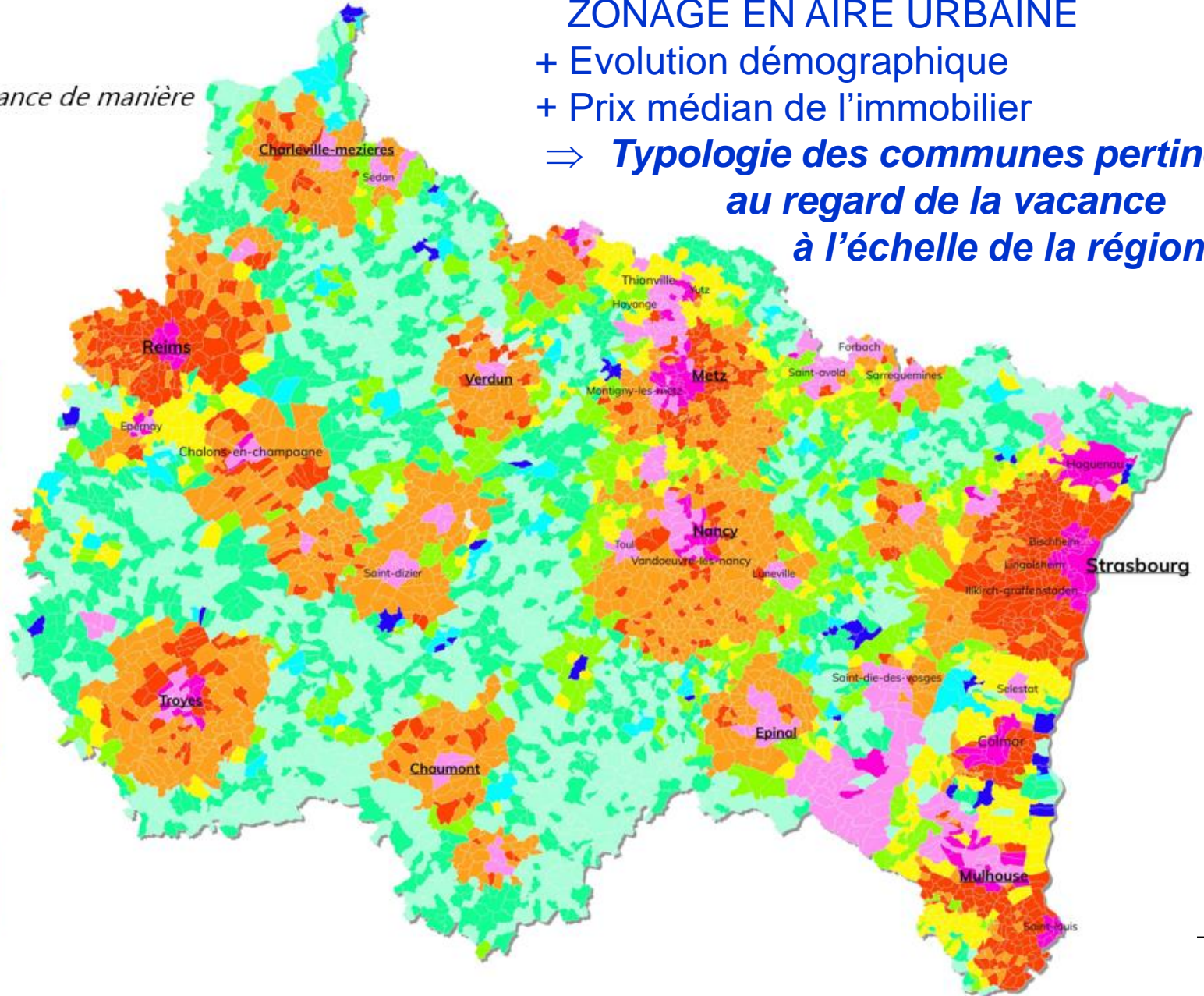
# DREAL Grand Est - Mobilisation des logements vacants

**ZONAGE EN AIRE URBAINE**  
 + Evolution démographique  
 + Prix médian de l'immobilier  
 ⇒ **Typologie des communes pertinente au regard de la vacance à l'échelle de la région**

*10 types de communes pour agir sur la vacance de manière circonstanciée à l'échelle de la région*

DIAGNOSTIC

<b>Grands et moyens pôles d'emplois</b>	11% de vacance <b>Attractifs</b> Prix au m <sup>2</sup> > 1 700 €/m <sup>2</sup> Démographie > 0 %/an	12% de vacance <b>Fragilisés</b> Prix au m <sup>2</sup> < 1 500 €/m <sup>2</sup> démographie <= 0 %/an
	7% de vacance <b>Attractive</b> Prix au m <sup>2</sup> > 1 600 €/m <sup>2</sup> Démographie > 0 %/an	9% de vacance <b>Bénéficiant peu de la dynamique</b> Prix au m <sup>2</sup> < 1 400 €/m <sup>2</sup> démographie <= 0 %/an
<b>Petits pôles d'emplois</b>	14% de vacance <b>En maintien</b> Démographie > -0,3 %/an	17% de vacance <b>En difficulté</b> Démographie <= 0,3 %/an
	9% de vacance <b>Bénéficiant</b> de l'attractivité des pôles proches Prix au m <sup>2</sup> > 1 200 €/m <sup>2</sup> Démographie > 0 %/an	11% de vacance <b>Bénéficiant peu</b> des pôles proches Prix au m <sup>2</sup> < 1 000 €/m <sup>2</sup> Démographie <= 0 %/an
<b>Communes rurales « autonomes »</b>	11% de vacance <b>Attractives</b> Démographie > -0,1 %/an	13% de vacance <b>En déprise</b> Démographie <= -0,1 %/an



## Caractérisation du parc en cadres de vie :

Quatre facteurs ont été identifiés comme déterminants sur le risque de vacance :

- La **granularité de l'immeuble**, c'est-à-dire le nombre de logements qu'il comporte
- L'**ancienneté de l'immeuble**
- L'**intensité urbaine** sur la parcelle, représentée par : la mitoyenneté, la surface des unités foncières, le COS (coefficient d'occupation du sol) des unités foncières bâties
- La **mixité fonctionnelle** de l'immeuble (présence d'un local commercial ou tertiaire)

**=> 14 cadres de vie définis**

# DREAL Grand Est - Mobilisation des logements vacants

## Maisons

### Maisons de ville et de faubourg

- UF  $\leq$  400m<sup>2</sup> et/ou mitoyen
- Avant 1950

### Diffus ancien

- UF  $>$  400m<sup>2</sup> et UF  $\leq$  2000m<sup>2</sup> et Non mitoyen
- Avant 1950

### Habiter la nature

UF  $>$  2 000 m<sup>2</sup> et non mitoyen

### Diffus et lotissement aéré

- UF  $>$  800 m<sup>2</sup> et UF  $\leq$  2000m<sup>2</sup>
- Après 1950

### Diffus et lotissement compact *Maisons de ville, de faubourg ...*

- UF  $\leq$  800m<sup>2</sup>
- Après 1950

### Maisons individuelles groupées ou jumelées

- Plus de 2 maisons sur la même parcelle

## Petits immeubles < 10 logts

### Maisons en immeuble

- Avant 1950
- COS  $\leq$  0,5

### Immeuble en ville

- COS  $>$  0,5
- Avant 1950

### Villes et vitrines

- Présence d'un local commercial ou tertiaire en RDC

### Petites résidences modernes

- De 1950 à 1980

### Petites résidences contemporaines

- Après 1980

## Immeubles > 10 logements

### Ville classique

- Avant 1950

### Immeuble contemporain

Après 1980

### Immeubles modernes et grands ensembles

- Entre 1950 et 1980

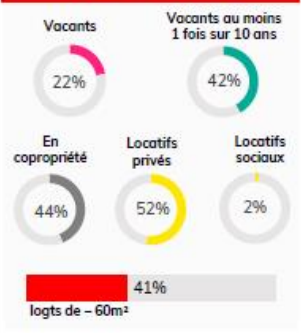
# 14 cadres de vie

# Région Grand-Est

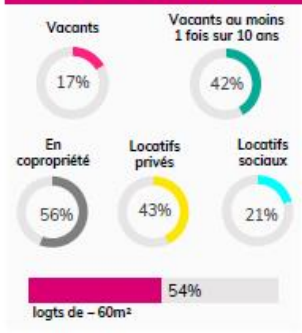
DIAGNOSTIC



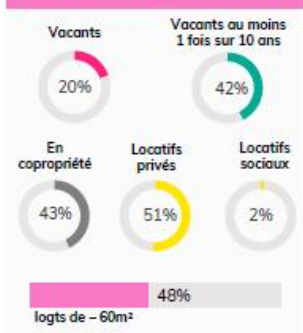
### Villes et vitrines



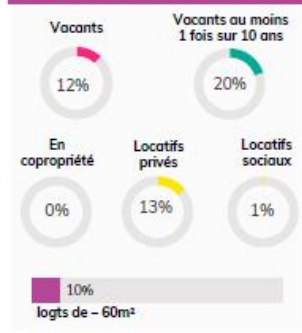
### Ville classique



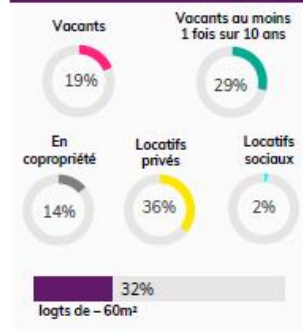
### Immeuble en ville



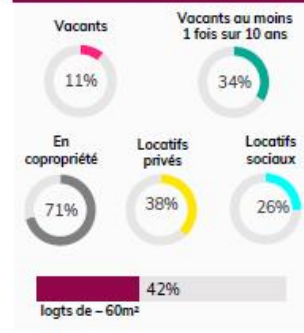
### Maison de ville / faubourg



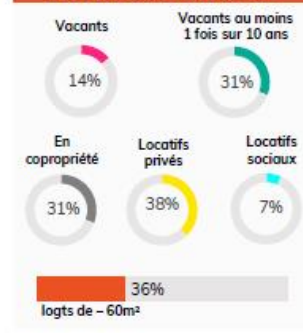
### Maison en immeuble



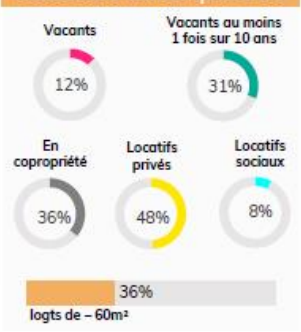
### Immeuble contemporain



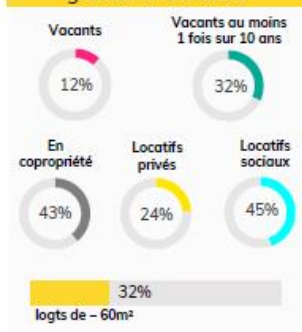
### Petites résidences modernes



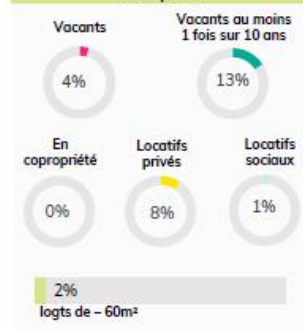
### Petites résidences contemporaines



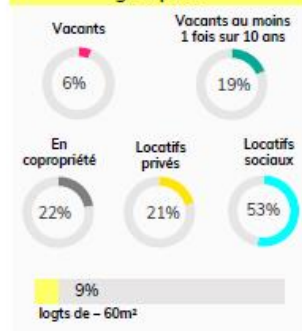
### Immeubles modernes et grands ensembles



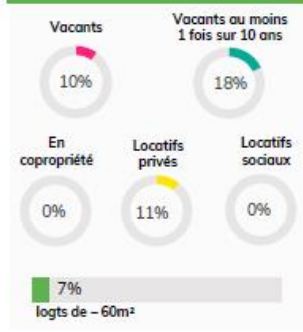
### Diffus et lotissement compact



### Maisons individuelles groupées



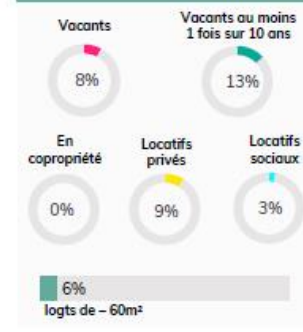
### Diffus ancien



### Diffus et lotissement aéré



### Habiter la nature



# DREAL Grand Est - Mobilisation des logements vacants

DIAGNOSTIC

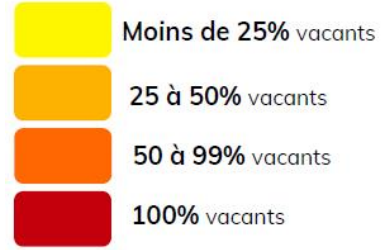
Ville et vitrines
Ville classique
Immeuble en ville
Maison de ville et de faubourg
Maisons en immeuble
Immeuble contemporain
Résidence moderne
Résidences contemporaines
Immeubles modernes et grands ensembles
Diffus et lotissement compact
Maisons individuelles groupées
Diffus ancien
Diffus et lotissement aéré
Habiter la nature





# DREAL Grand Est - Mobilisation des logements vacants

## Remiremont



Source : exploitation Villes Vivantes  
Fichiers fonciers retraités par le Cerema –  
source DGFIP DGALN



D I A G N O S T I C

Part des logements vacants en %

Taux de vacance en %



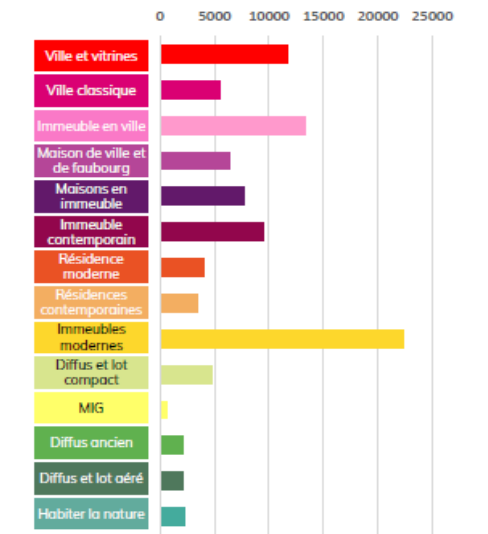
# Par famille de communes : une action à adapter selon les cadres de vie les + vacants

DIAGNOSTIC

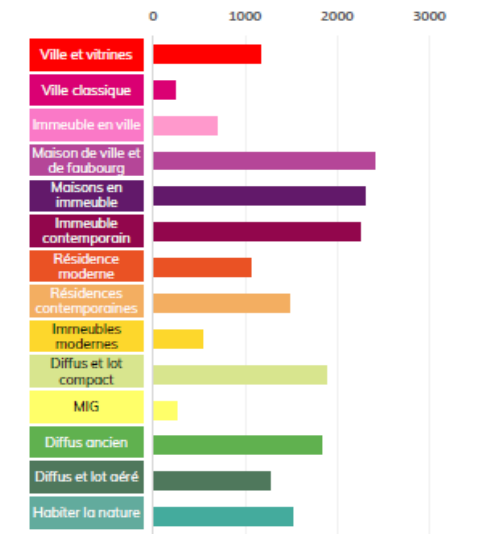
## Grands et moyens pôles attractifs



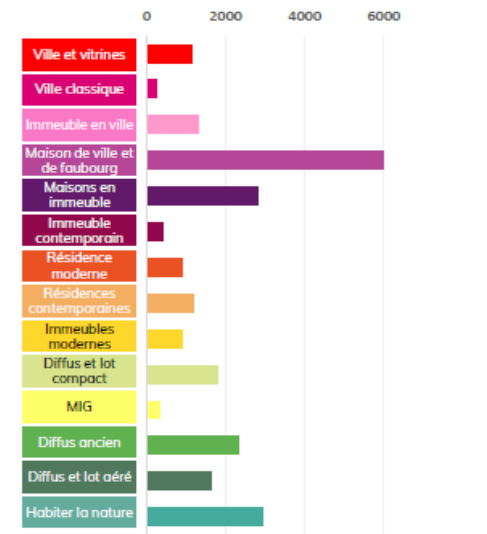
## Grands et moyens pôles fragilisés



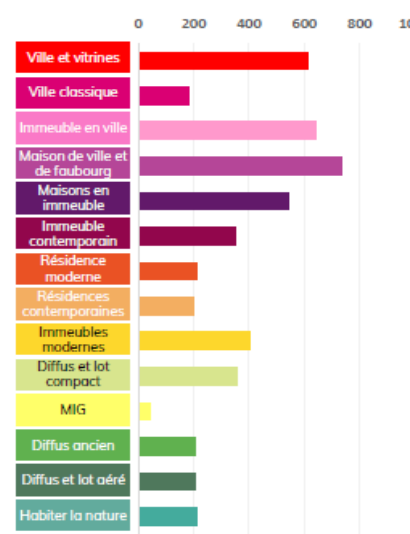
## Couronne des pôles attractive



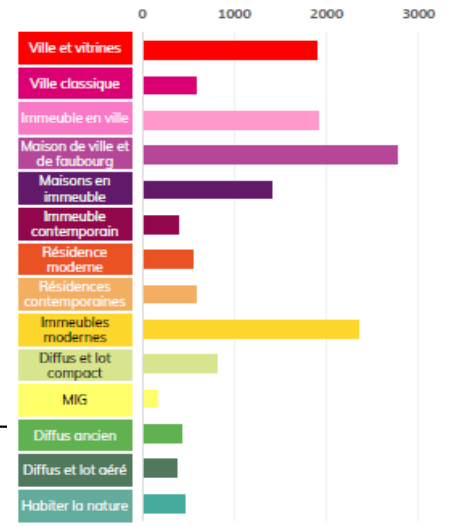
## Couronne bénéficiant peu de la dynamique



## Petits pôles en maintien



## Petits pôles en difficulté



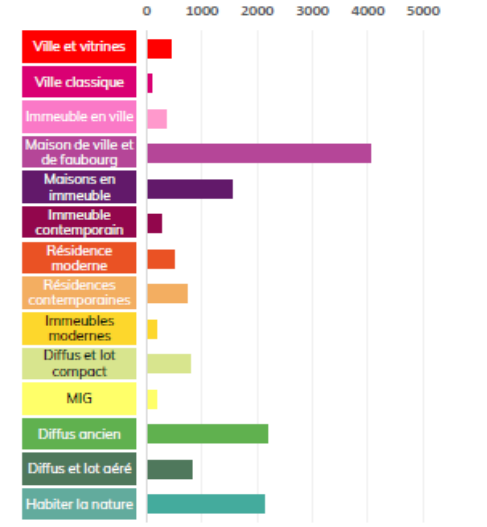
## Communes rurales bénéficiant de l'attractivité des pôles proches



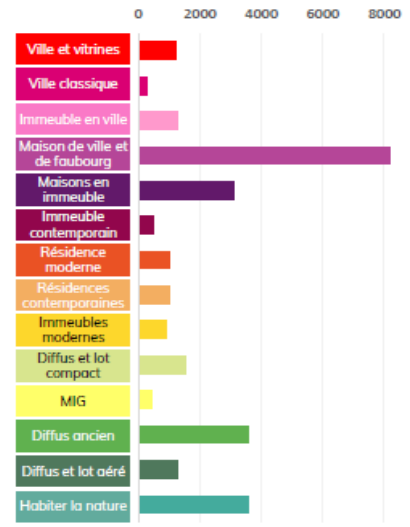
## Communes rurales bénéficiant peu des pôles proches



## Communes rurales isolées attractives



## Communes rurales isolées en déprise



## 10 enjeux clés pour agir sur la vacance dans la région Grand Est

E  
N  
J  
E  
U  
X

1 – Améliorer le **modèle économique de l'accession-rénovation** dans l'ancien

2 – Adapter le parc de logements anciens **aux besoins des seniors** comme alternative aux résidences

3 – Accompagner l'évolution du **bâti en contexte patrimonial règlementé**

4 – Améliorer **l'état du bâti en centre-ville**

5 – **Reconfigurer/fusionner des logements** en centre-ville

6 – Créer des effets d'entraînement par **une production neuve insérée dans les tissus existants**

7 – **Accélérer les décisions** (travaux, remise en location / vente ...) des détenteurs de biens vacants

8 – **Prendre la main** par une maîtrise foncière publique sur des immeubles bloqués stratégiques

9 – Compléter les interventions de l'Anah par des actions spécifiques en direction des **petites copropriétés non immatriculées et des petites monopropriétés**

10 – Accompagner et structurer **les projets d'auto-réhabilitation** pour assurer leur qualité et leur bonne fin

## Début 2023 : Un guide méthodologique illustré par des retours d'expérience

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-logements-vacants-r7135.html>

### Une fiche par bloc d'intervention et de compétence

#### Bloc rénovation-amélioration

#ANAH  
#Thermique #Dégradation  
#Salubrité #Adaptation

#### Bloc reconfiguration

#Modélisation3D  
#Embellissement #Fusions  
#Espaces extérieurs #Aides  
locales

#### Bloc économique

#Immobilier #Vente  
#ModélisationsFinancières  
#Fiscalité #SCI #Budget  
#Successions

#### Bloc sécurisation & gestion

#StructurationCopros  
#IntermédiationLocative #Visale  
#GLI

#### Bloc coercitif

#RU #AbandonManifeste  
#BiensSansMaître #procédures  
#Acquisition #MOI #Appels à  
projets #recyclage

1/ Plus-value recherchée selon le territoire et la typologie des logements

2/ Structurer les outils

3/ Les compétences et l'ingénierie spécifique

4/ Les partenariats et financements possibles

5/ Ordres de grandeur



**Lutter contre la vacance  
des logements :**

**Comment prioriser l'action  
?**

**Comment/vers où diriger  
les énergies disponibles?  
Les renforcer ?**

## **Lutte contre la vacance des logements**

**12,1% de vacance / évolution de + 3 % entre 2013-2018**

Le Département apporte un **appui en ingénierie** aux collectivités infra sur le sujet. Membre des réseaux nationaux sur le sujet.

Action initiée pour accompagner la **revitalisation des centres anciens** mais que l'on souhaite ouvrir aux communes très rurales

- Pour qui remettre des logements sur le marché ? et où?
- Quels potentiels de remobilisation des logements ? Quelle implication des élus et moyens ?
- Quels porteurs privés ?



**Lutter contre la vacance  
des logements :**

**Comment prioriser l'action  
?**

**Comment/vers où diriger  
les énergies disponibles?  
Les renforcer ?**

Pour qui remettre des logements sur le marché ? et où?

Un **marché globalement détendu** et desserrement des ménages faible mais avec des **poches de tensions** (travailleurs frontaliers, et selon les types de biens, typologies, localisation, statut de location)

-> *travail sur l'analyse des besoins / échanges avec les partenaires*

Quels potentiels de remobilisation des logements ? Quelle implication des élus et moyens ?

Partager et **dédramatiser la situation** avec les élus locaux et les techniciens pour les mobiliser. Rester lucide sur la **capacité d'action**.

-> production d'une **analyse locale de la vacance** à partir de statistiques et d'un travail de terrain + mesurer notamment **l'attractivité des biens vacants** pour **prioriser les actions** à l'immeuble mais d'aménagement urbain (**méthodologie expérimentale** prochainement enrichie par un travail sur **les « cadres de vie » en lien avec la DREAL**)

-> **contacts directs** avec les propriétaires pour identifier les besoins, connaître des situations concrètes et **suivi partenarial en mode « guichet unique »** pour apporter des réponses (méthodo qui s'appuie désormais sur **ZLV**)

-> un dispositif pour **co-financer des actions de recyclage foncier en secteur ORT** portées par des collectivités en vue de restructurer, renouvellement urbain.

-> réflexion sur les **actions prioritaires** pour la collectivité au regard des moyens : massifier? Secteur ou bâti / problématiques spécifiques? Accession ou locatif ? ...



Villes et vitrines



Ville classique



Immeuble en ville



Maison de ville / faubourg



Maison en immeuble



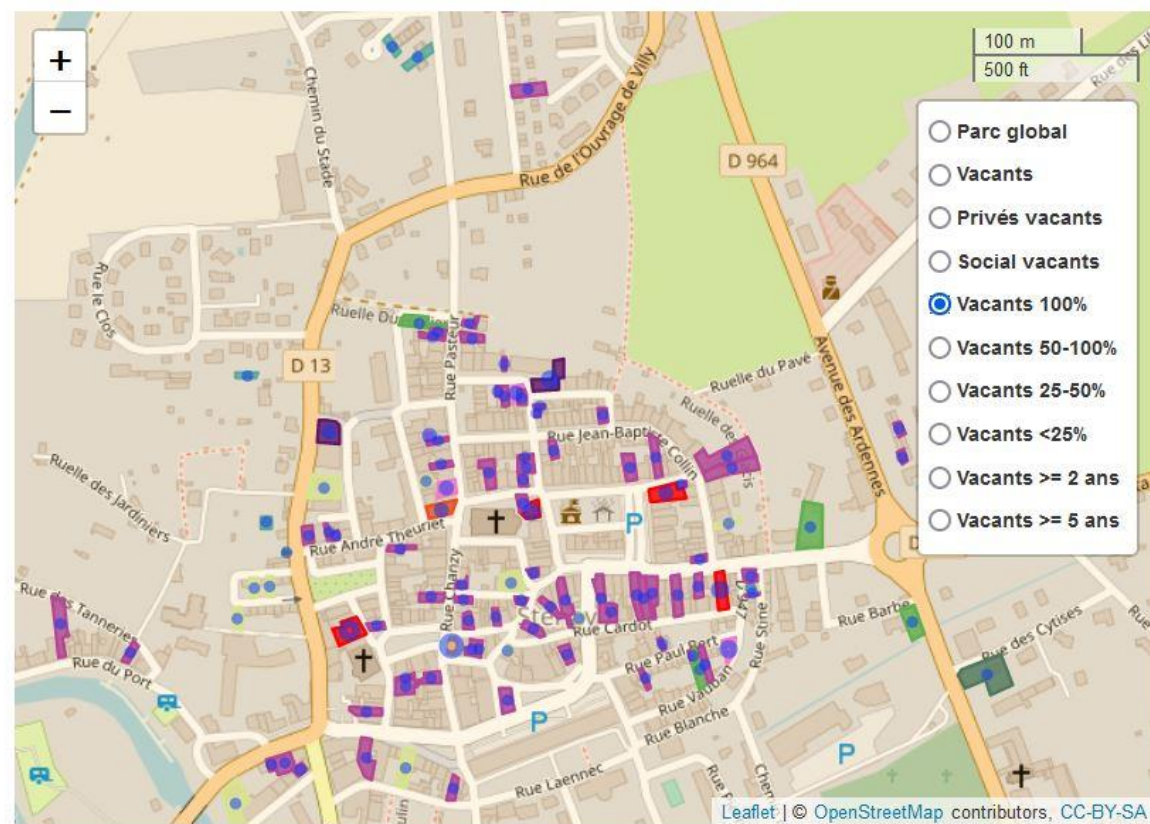
Immeuble contemporain



Petites résidences modernes

## Cartographie dynamique des cadres de vie

### Part et taux de vacance par cadre de vie : graphique



Source : Exploitation des fichiers fonciers 2020 du CEREMA.



**Lutter contre la vacance  
des logements :**

**Comment prioriser l'action  
?**

**Comment/vers où diriger  
les énergies disponibles?  
Les renforcer ?**

Quels porteurs privés ?

**Le retrait de bailleurs suite à de mauvaises expériences mais aussi le vieillissement amène à un double enjeu :**

- La **prévention** peut limiter la future vacance
  - > création d'une **ADIL interdépartementale**
  - > création d'une **AIVS** avec des missions expérimentales
  - > étudier pour anticiper les impacts des évolutions réglementaires (étiquette F et G...)
- Permettre un **renouvellement des PB** en recherchant des investisseurs (et en limitant les investissements hasardeux)
  - > travail sur un **parcours investisseur** pour travailler la **rentabilité des projets** à moyen terme : aides financières, fiscales, réglementaires pour faire évoluer le projet dans le temps – **multi partenaires**
  - > partenariat en cours de développement avec les agences immobilières pour faire des **fiches logement/immeuble**
  - > travail sur l'identification d'un **réseau d'investisseurs**

## **Lutter contre la vacance des logements :**

**Comment prioriser l'action  
?**

**Comment/vers où diriger  
les énergies disponibles?  
Les renforcer ?**

Au delà de ces outils et des démarches des collectivités infra (OPAH RU, prime sortie de vacance, permis de louer...)

De vraies limites :

- Ingénierie locale limitée.
- outils/partenaires absents car faible attractivité/rentabilité (ex les SEM d'aménagement sont absentes sur le volet concession pour de l'habitat).
- > financements nouveaux : animation spécifique dans les OPAH? mutualisation ?
- Les incitations pour le locatif (hors subvention travaux) semblent améliorables. Coordonner/revoir les dispositifs nationaux pour faciliter les sorties de vacance (meublé non financé par l'Anah, Loc Avantages...)
- Améliorer les capacités de travail / coordination avec les ABF pour faciliter la mutation du bâti ancien

## DREAL Grand Est - Etude logements vacants

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-logements-vacants-r7135.html>

## Association nationale de collectivités « Agir contre le logement vacant »



**AGIR CONTRE LE  
LOGEMENT  
VACANT**

**14 NOVEMBRE 2022**

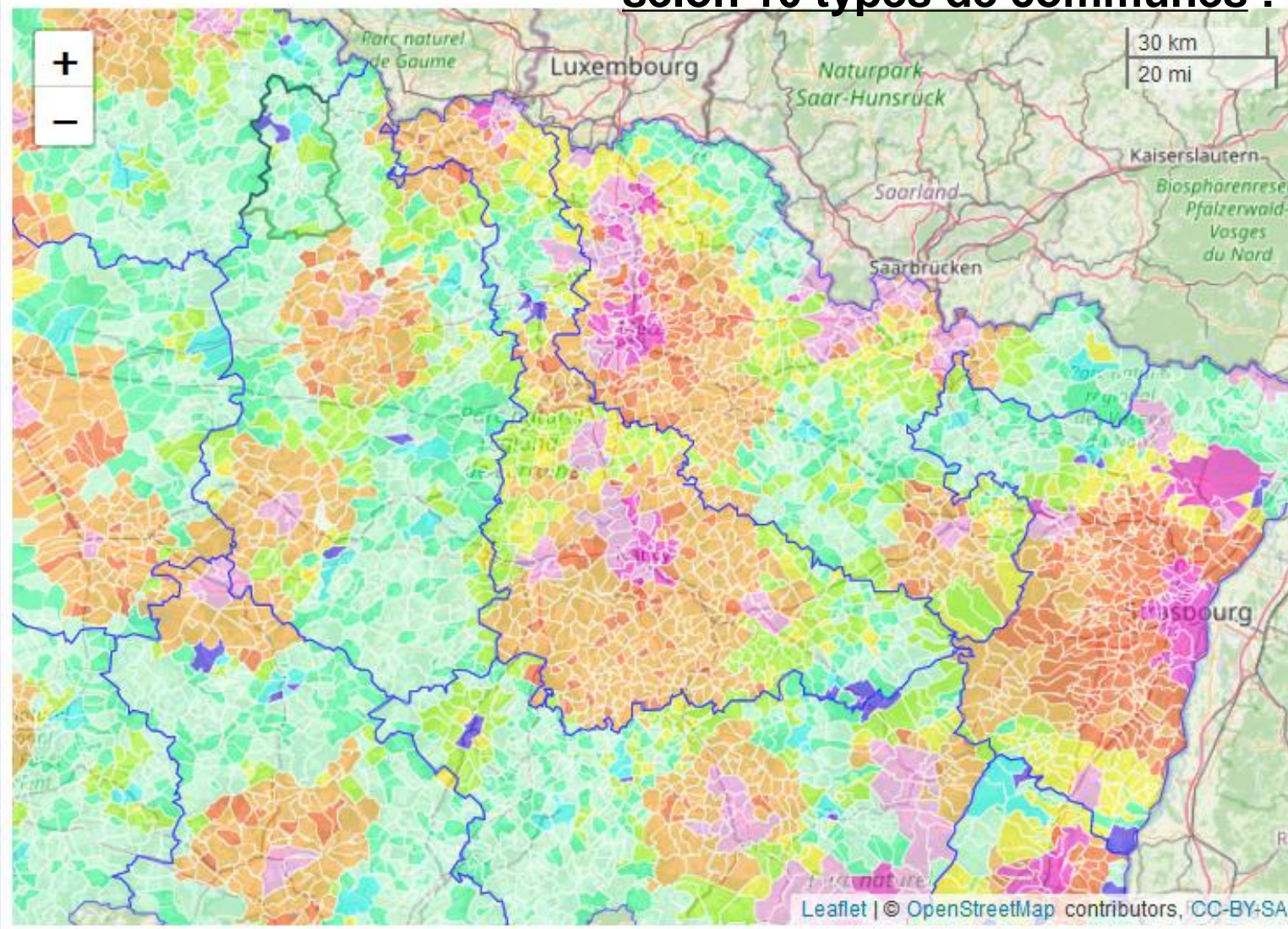
À Strasbourg,  
des territoires se mobilisent  
dans la lutte contre  
le logement vacant.

**ASSOCIATION NATIONALE DES COLLECTIVITÉS  
MOBILISÉES CONTRE LE LOGEMENT VACANT**

AJACCIO  
CITY OF ANKARA  
METROPOLIS  
MEL  
METROPOLIS  
GRAND LYON  
PARIS  
ROUBAIX  
Strasbourg.eu

# Quelques vues de l'outil de caractérisation des logements vacants

## Classification des communes du Grand Est selon 10 types de communes :



Légende :

**10 types de communes** pour agir de manière circonstanciée sur la vacance.

Cette classification est déterminée à partir du

- zonage en aires urbaines de l'INSEE,
- de l'évolution démographique moyenne (INSEE RP-Période 2012-2017) et du prix médian de l'immobilier (PERVAL 2016)

**Grands et moyens pôles d'emploi**

**Attractifs**  
Prix au m<sup>2</sup> > 1 700 €/m<sup>2</sup>  
Démographie > 0 %/an

**Fragilisés**  
Prix au m<sup>2</sup> < 1 500 €/m<sup>2</sup>  
démographie <= 0 %/an

**Couronne des pôles d'emploi**

**Attractive**  
Prix au m<sup>2</sup> > 1 600 €/m<sup>2</sup>  
Démographie > 0 %/an

**Bénéficiant peu de la dynamique**  
Prix au m<sup>2</sup> < 1 400 €/m<sup>2</sup>  
démographie <= 0 %/an

**Petits pôles d'emploi**

**En maintien**  
Démographie > -0,3 %/an

**En difficulté**  
Démographie <= 0,3 %/an

**Communes rurales proches d'un pôle**

**Bénéficiant de l'attractivité des pôles proches**  
Prix au m<sup>2</sup> > 1 200 €/m<sup>2</sup>  
Démographie > 0 %/an

**Bénéficiant peu des pôles proches**  
Prix au m<sup>2</sup> < 1 000 €/m<sup>2</sup>  
Démographie <= 0 %/an

**Communes rurales autonomes**

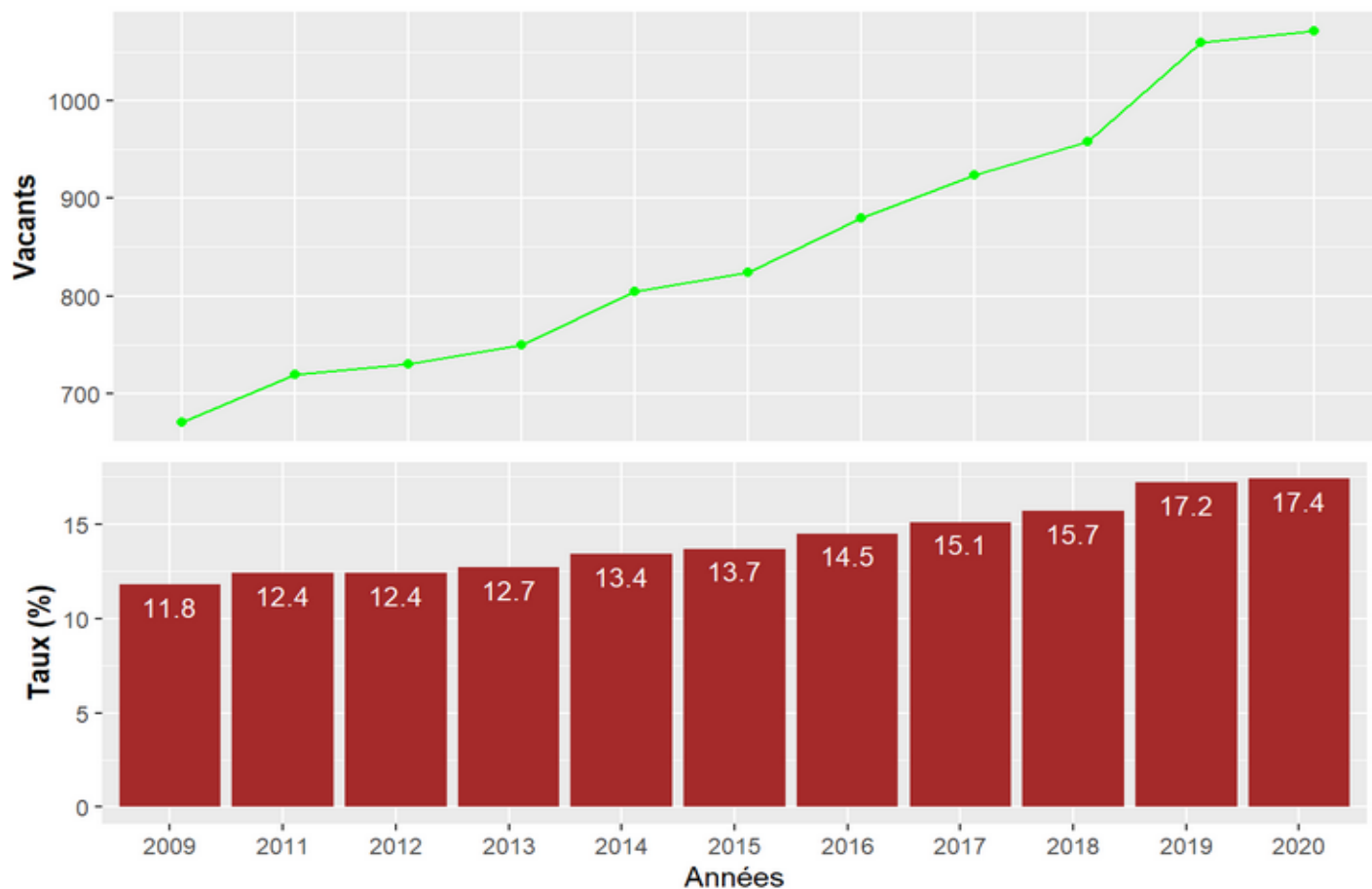
**Attractives**  
Démographie > -0,1 %/an

**En déprise**  
Démographie <= -0,1 %/an

# Quelques vues de l'outil de caractérisation des logements vacants

## Évolution de la vacance des logements

### Évolution de la vacance des logements : graphiques



Source : Exploitation des fichiers fonciers 2009 à 2020 du CEREMA

### Évolution de la vacance des logements : tableau

Logements	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Vacants	671	720	730	750	805	824	880	924	958	1 059	1 071
Total	5 709	5 825	5 872	5 928	5 994	6 029	6 071	6 104	6 120	6 144	6 162
Taux de vacance (%)	11.8	12.4	12.4	12.7	13.4	13.7	14.5	15.1	15.7	17.2	17.4

# Quelques vues de l'outil de caractérisation des logements vacants

## Caractérisation des logements selon 14 cadres de vie :

### Nomenclature des 14 cadres de vie

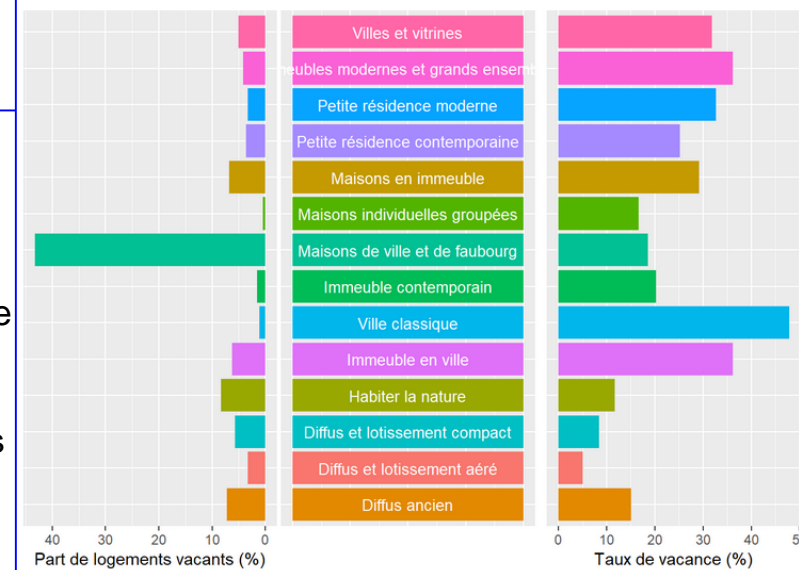
Maisons	Petits immeubles < 10 logts
<b>Maisons de ville et de faubourg</b> • UF <= 400m² et/ou mitoyen • Avant 1950	<b>Maisons en immeuble</b> • Avant 1950 • COS <= 0,5
<b>Diffus ancien</b> • UF > 400m² et UF <= 2000m² et Non mitoyen • Avant 1950	<b>Immeuble en ville</b> • COS > 0,5 • Avant 1950
<b>Habiter la nature</b> UF > 2 000 m² et non mitoyen	<b>Villes et vitrines</b> • Présence d'un local commercial ou tertiaire en RDC
<b>Diffus et lotissement aéré</b> • UF > 800 m² et UF <= 2000m² • Après 1950	<b>Petites résidences modernes</b> • De 1950 à 1980
<b>Diffus et lotissement compact</b> Maisons de ville, de faubourg ... • UF <= 800m² • Après 1950	<b>Petites résidences contemporaines</b> • Après 1980
<b>Maisons individuelles groupées ou jumelées</b> • Plus de 2 maisons sur la même parcelle	<b>Immeubles &gt; 10 logements</b>
	<b>Ville classique</b> • Avant 1950
	<b>Immeuble contemporain</b> Après 1980
	<b>Immeubles modernes et grands ensembles</b> • Entre 1950 et 1980

**Légende :**  
 Nomenclature définie à partir de :  
 - la typologie et du nombre de logements de l'immeuble,  
 - de son ancienneté, de la surface de sa parcelle (UF : Unité foncière),  
 - de sa densité de la construction (COS : coefficient d'occupation des sols),  
 - de sa mitoyenneté,  
 - et de sa mixité fonctionnelle (présence d'un local commercial ou tertiaire en rez-de-chaussée)  
 Source : exploitation des fichiers fonciers 2020 du CEREMA

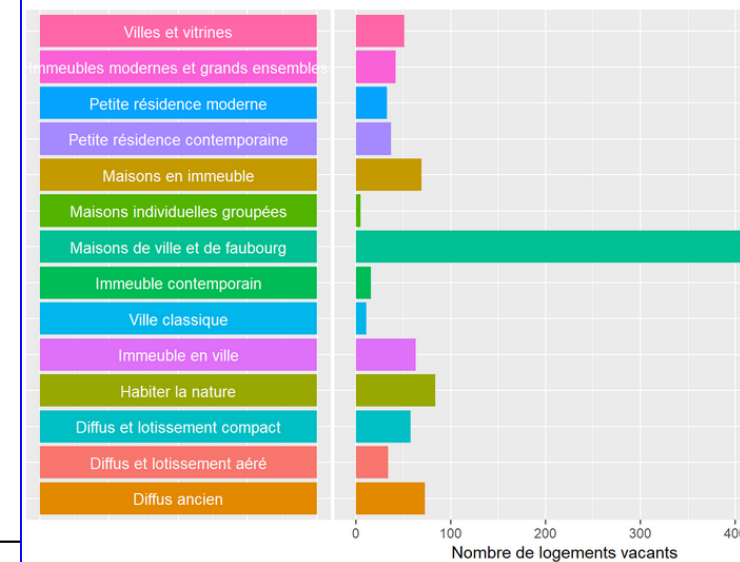
### Exemples de photographies représentant les 14 cadres de vie



### Part et taux de vacance par cadre de vie



### Nombre de logements vacants par cadre de vie

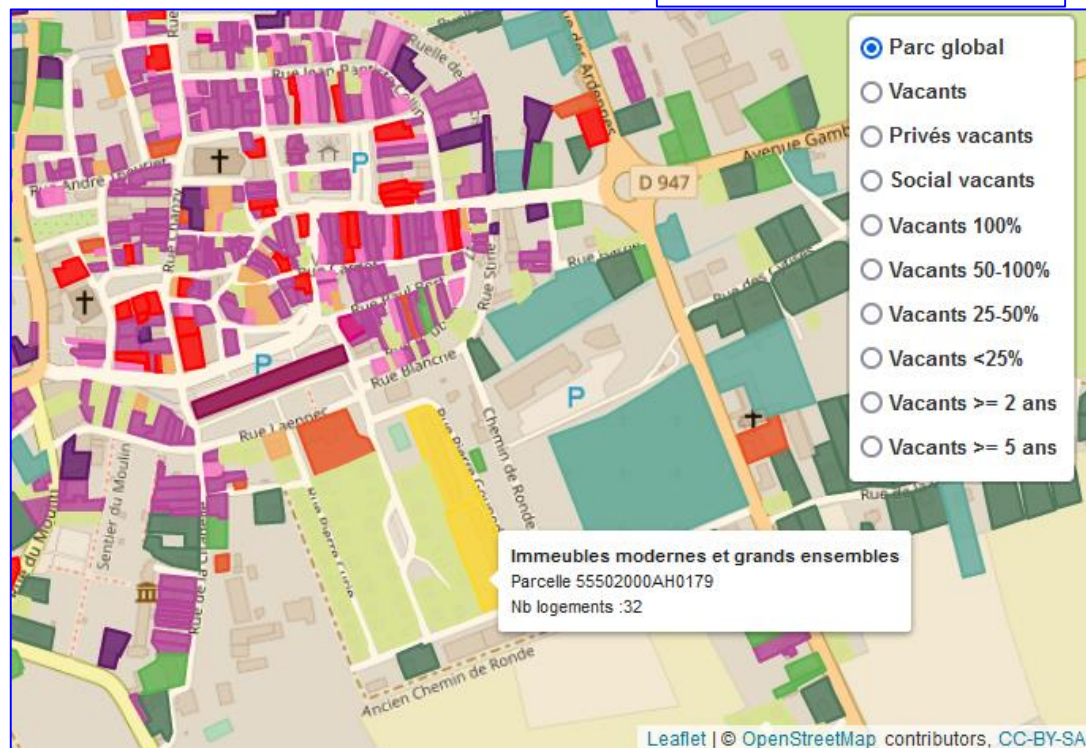


+ Données sous forme de tableaux

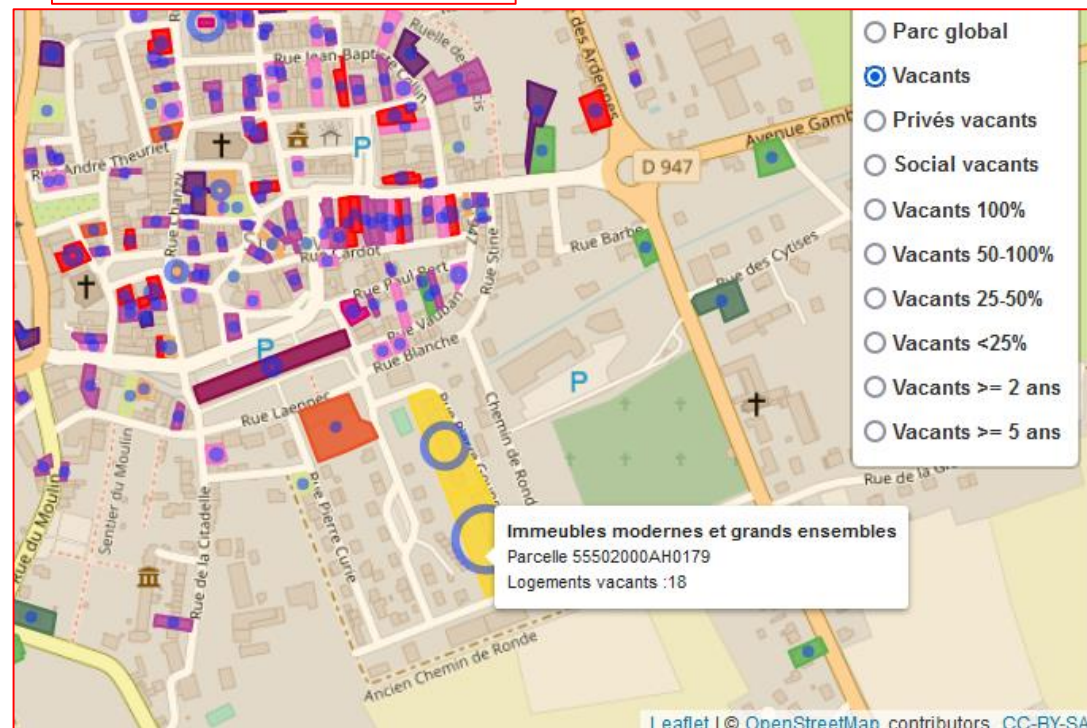
# Quelques vues de l'outil de caractérisation des logements vacants

## Cartographies dynamiques des cadres de vie :

### Parc global



### Parc vacants

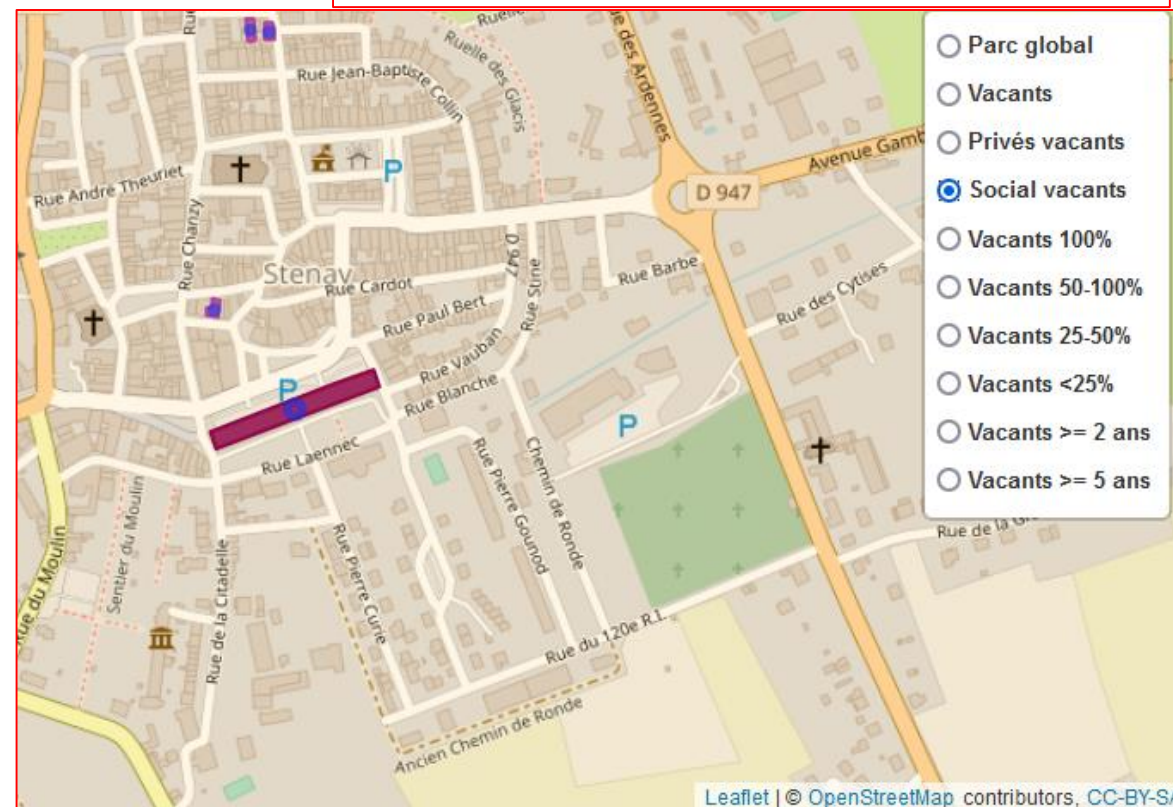
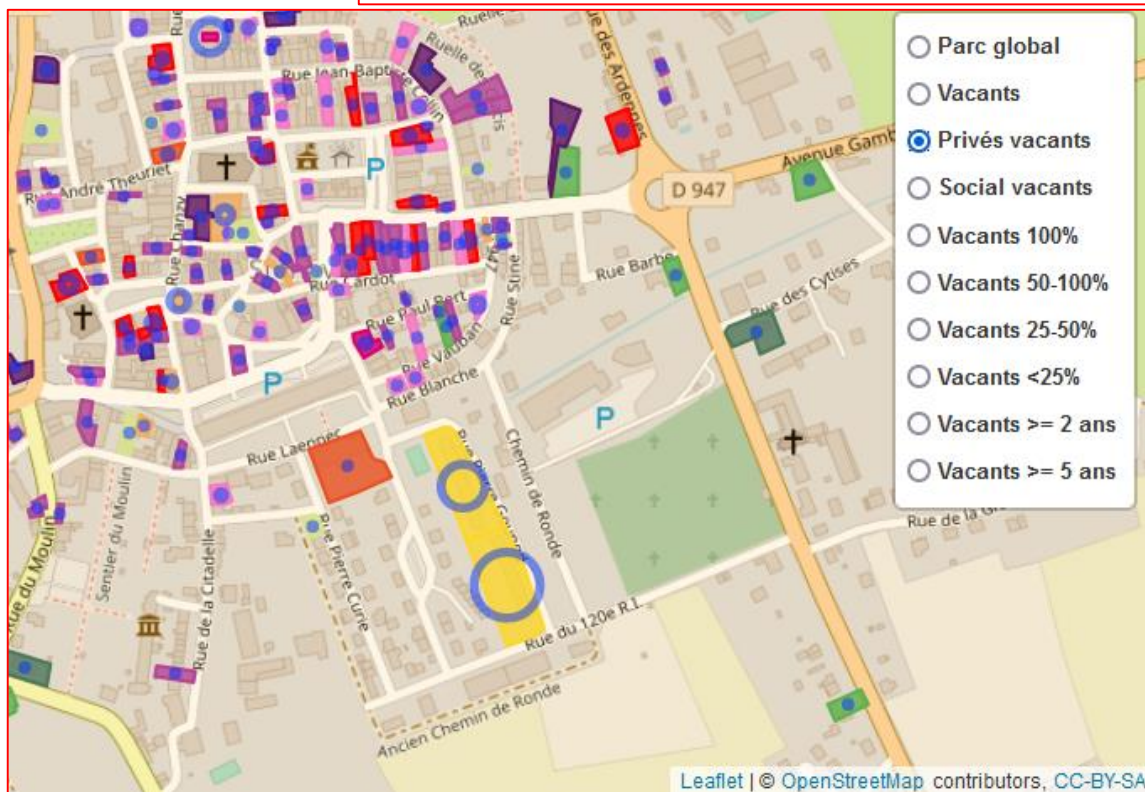


# Quelques vues de l'outil de caractérisation des logements vacants

## Cartographies dynamiques des cadres de vie :

### Vacants du parc SOCIAL

#### Vacants du parc PRIVÉ





## DREAL Grand Est - Etude logements vacants

<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mobiliser-les-logements-vacants-r7135.html>

## Association nationale de collectivités « Agir contre le logement vacant »

