

notes

de l'agence **N°68**

SEPTEMBRE 2025

MIEUX QUALIFIER LA VACANCE

EN RÉSUMÉ

Dans le cadre d'un contexte inflationniste de la vacance, il s'est agi d'accompagner la Région Grand Est dans l'amélioration de la compréhension d'un phénomène complexe qui touche, avec plus ou moins d'intensité, l'ensemble de son territoire. En effet, les conséquences locales peuvent s'avérer néfastes, que ce soit en matière d'attractivité des centres-bourgs, ou de capacité des communes à répondre aux besoins en logements des ménages. Si la lutte contre la vacance profite d'outils opérationnels permettant l'intervention des collectivités concernées, leur caractérisation préalable reste parfois rudimentaire. Aussi, les travaux menés entre 2023 et 2024 ont permis de mieux distinguer les logements vacants pouvant être remis sur le marché de ceux pour lesquels l'intervention des pouvoirs publics consisterait davantage à les réhabiliter, les réemployer, voire les démolir.



Politique
d'aménagement

LA LUTTE CONTRE LA VACANCE EN QUELQUES MOTS

Selon l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), un logement est vacant s'il est inoccupé, et :

- 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 ;
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Lorsque la vacance est récente, à savoir de moins de 2 ans, on considère qu'elle est conjoncturelle. Cette situation est nécessairement provisoire et résulte souvent d'un des 2 premiers items de la définition de l'INSEE. La vacance conjoncturelle fait ainsi partie du mécanisme usuel de vente ou de cession d'un logement,

pouvant parfois s'étirer dans le temps selon l'attractivité du parc de logements local.

La vacance de longue durée, à savoir de plus de 2 ans, est considérée comme étant structurelle et beaucoup moins facilement mobilisable. Dans ce cas, les logements concernés peuvent ne pas répondre aux besoins des ménages en l'état (vétusté, configuration, localisation, etc.), être conservés en raison de difficultés en matière de succession (indivisions) ou faire l'objet d'une stratégie d'ordre patrimoniale (conservation du bien pour un projet ultérieur).

Que ce soit sur la Marne ou les Ardennes, les différents documents d'urbanisme élaborés par les collectivités compétentes ont notamment pour objectif de répondre à une partie de la

demande en nouveaux logements des ménages à partir de la mobilisation préalable du parc de logements existants en situation de vacance. Autrement-dit, il s'agit d'éviter la construction de nouveaux logements lorsque c'est possible en réemployant l'existant, dans la perspective d'une gestion raisonnée du foncier et de redynamisation de certaines centralités urbaines notamment. De ce fait, la réussite de cette politique dépend de circonstances locales (rappelées ci-avant) pouvant être complexes. C'est bien dans ce cadre que la méthode explorée par l'AUDRR a vocation à fournir une aide supplémentaire à la décision lors des futures élaborations de documents d'urbanisme.

LA MÉTHODE

Une source solide

Parmi les quelques sources de données mobilisables en matière d'analyse de la vacance, le choix s'est porté sur les fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), réputés comme étant la source la plus appropriée (issue des déclarations d'impôts), la plus précise (localisation à l'adresse) et la plus récente (millésimes annuels à n-2).

Un modèle robuste

La situation de vacance d'un logement résulte de nombreuses variables structurelles¹ et circonstancielles². En effet, elle peut être la conséquence cumulative d'un certain nombre de caractéristiques inhérentes à la qualité du logement, comme sa situation géographique par exemple. Soit autant de variables plus ou moins pertinentes à prendre en compte. C'est pourquoi le choix d'un traitement statistique par régression logistique de type binaire³ s'est avéré le plus adapté à cette approche multivariée. C'est de surcroît une approche évolutive, en fonction des vérifications terrains.

En deux mots, celle-ci permet :

- D'isoler l'effet propre de chacune des variables intégrées au modèle ;
- De raisonner « toutes choses égales par ailleurs » ;
- D'obtenir, pour chaque logement, une probabilité d'être vacant d'après une batterie d'indicateurs préalablement choisis.

Une batterie d'indicateurs

Après une succession d'analyses sur la corrélation des variables et leur niveau de contribution, un panel d'indicateurs a été retenu comme étant déterminants. Autrement dit, ces variables présentent une corrélation solide avec la situation de vacance des logements, ce qui permet de définir dans une 1^{ère} étape le potentiel d'occupation des logements du territoire.

Une fois cette étape franchie, leur croisement au sein du parc existant vacant permet d'apprécier le potentiel de sortie de la vacance de chaque logement.

Des vérifications terrain

Si la méthode statistique paraît solide, la qualification de la vacance reste parfois fragile pour de nombreuses raisons, nécessitant une vérification terrain. Aussi, il s'est agi d'ajuster la contribution des indicateurs retenus aux réalités constatées. C'est pourquoi plusieurs sorties ont été consacrées à la consolidation des résultats et du niveau de contribution de chaque indicateur, à travers un panel de communes représentatives de la Marne et des Ardennes.

Carte des 5 zones test, avec le classement et les rapides descriptifs



- **Auvergiers-les-Forges**
Commune représentative du monde rural (pôle local avec 13% de vacance)
- **Bazancourt**
Périurbain attractif
- **Rilly la Montagne**
Commune "atypique"
- **Buzancy**
Rural fortement touché par la vacance
- **Charleville-Mézières**
Milieu urbain
- **Reims**
Milieu urbain

Source : DataGrandEst / Réalisation AUDRR

FAMILLE D'INDICATEURS LOGEMENT¹



Le type de logement (maison ou appartement), sa surface, sa valeur locative (base de calcul de la taxe foncière), sa période de construction, la situation de copropriété

FAMILLE D'INDICATEURS CONTEXTE²



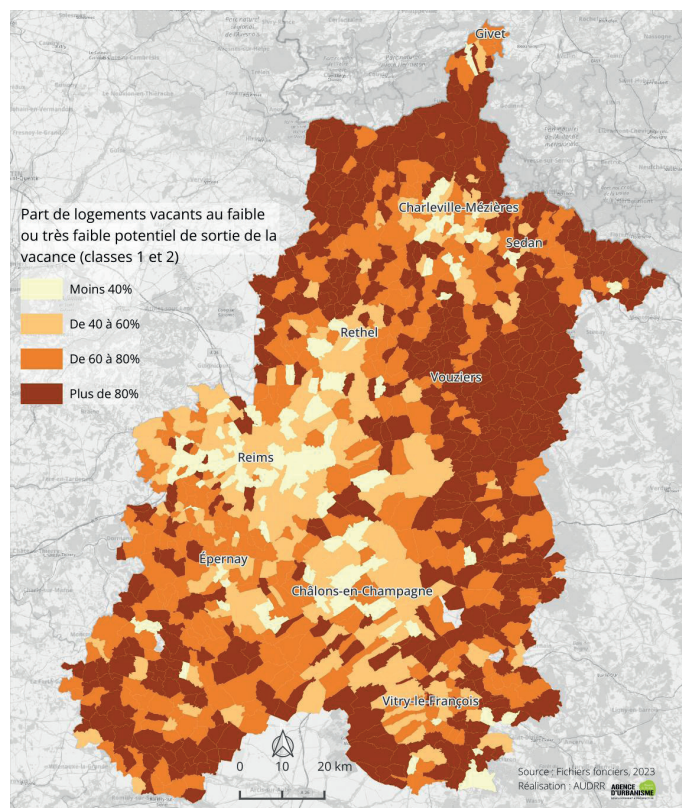
Le nombre d'équipements de proximité situés dans un rayon de moins de 500 mètres (médecin généraliste, pharmacie, école maternelle, école élémentaire, commerce alimentaire, boulangerie), la proximité avec un échangeur routier, le niveau de revenus des ménages et l'attractivité du territoire, à savoir sa dynamique démographique, celle du marché de la construction neuve et les prix de l'immobilier dans le marché immobilier.

³ Méthode statistique utilisée pour établir la relation entre une série de variables et permettre de produire des prédictions

LES RÉSULTATS SUR LA MARNE ET LES ARDENNES

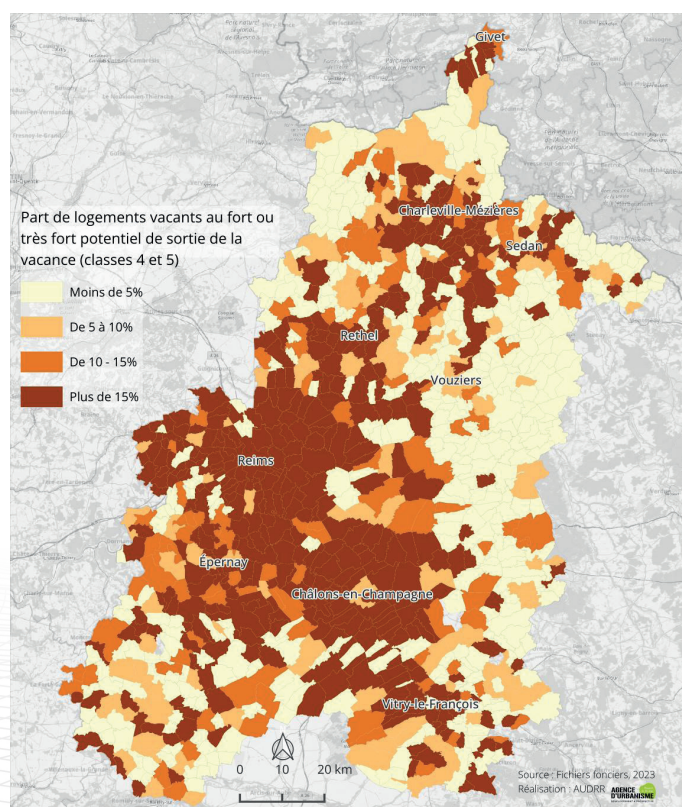
Une majorité de logements vacants au faible ou très faible potentiel de sortie de la vacance

Presque 2/3 des logements vacants des départements de la Marne et des Ardennes (63%) ont un faible (classe 2), voire un très faible (classe 1) potentiel de sortie de la vacance en 2022, à savoir près de 32 900 logements vacants. À noter que parmi les logements en situation de vacance structurelle, cette proportion grimpe à 73%. Les logements vacants au très faible potentiel (classe 1) se situent généralement au-delà de la 1^{ère} couronne des grands centres urbains. Ils se concentrent généralement sur leurs centres-bourgs les plus en difficulté, en témoigne l'Est de la communauté de communes de l'Argonne Ardennaise (Est de Vouziers) où les taux de logements vacants en classe 1 dépassent majoritairement 57% du parc vacant total. Cumulant les handicaps, les nombreux cas observés sur le terrain confirment que la plupart de ces logements n'ont guère d'avenir en l'état, sans envisager d'intervention à priori coûteuse, qu'il s'agisse de les réhabiliter, de les réemployer, comme de les démolir pour dégager du foncier. De fait, parmi ces logements, nombreux sont ceux qui ne répondent plus aux besoins actuels des ménages. Pire, leur concentration peut s'avérer néfaste à leur environnement et plus largement à l'attractivité du quartier.



1/5^e des logements vacants au potentiel élevé ou très élevé de sortie de la vacance

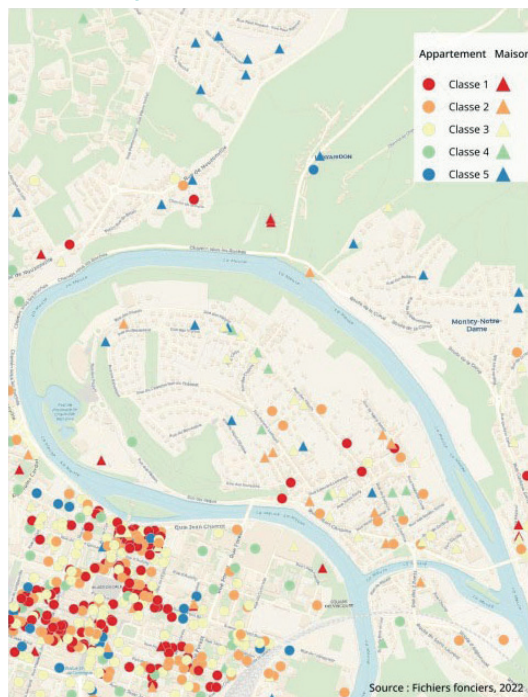
Ce sont plus de 10 700 logements vacants qui peuvent être considérés comme disposant d'un potentiel élevé (classe 4), voire très élevé (classe 5), de remobilisation, soit 20% du parc vacant total de la Marne et des Ardennes. Situés au sein des grandes agglomérations et de leurs proches périphéries, ainsi que le long des principaux axes routiers, il s'agit des logements présentant les meilleures dispositions pour une sortie de la vacance à court ou moyen terme. En effet, leur typologie, leur configuration et leur localisation répondent aux besoins actuels des ménages. Aussi, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'éventuelles rétentions, il semble que leur mobilisation ne nécessite pas d'intervention spécifique des pouvoirs publics, en dehors d'enjeux énergétiques communs à de nombreux logements anciens. Ils peuvent ainsi jouer un rôle dans le parcours résidentiel des ménages.



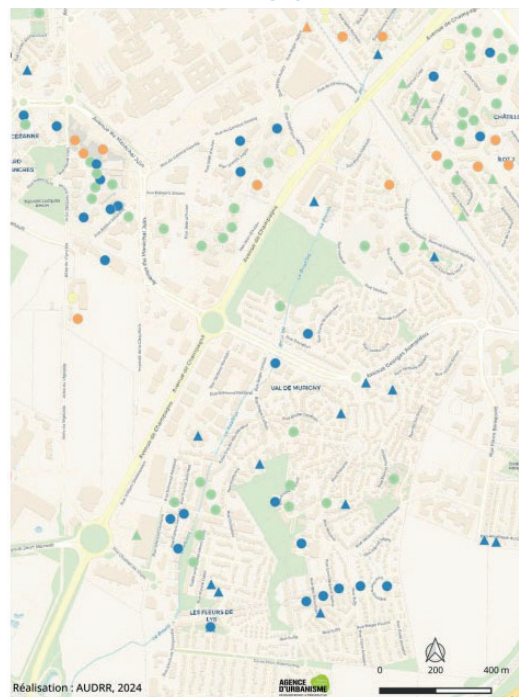
UNE APPLICATION LOCALISÉE À EXPLORER

Parmi les emplois possibles de cette modélisation, figurent les zooms sur certains quartiers adaptés aux besoins des acteurs et élus locaux concernés, dans la perspective de disposer d'un outil d'aide à la décision localisé en accompagnement d'interventions sur la vacance. Comme présenté sur les exemples ci-dessous, il est possible de localiser les logements vacants à l'échelle précise de leur adresse et ainsi présager de leur potentiel de mobilisation à travers une dimension plus opérationnelle.

Zoom Montcy Saint-Pierre (Charleville-Mézières)



Zoom Murigny (Reims)



Les limites et améliorations possibles

Deux variables considérées comme pertinentes pour l'enrichissement du modèle ont été explorées, mais sans pouvoir les intégrer dans cette 1^{ère} mouture.

Il s'agit notamment de la notion de jardin associée aux maisons, comme étant fortement discriminante puisqu'il s'agit d'un type de bien (maison avec jardin) très recherché par les ménages à l'heure actuelle, qu'elles soient du reste pavillonnaire, comme mitoyenne en centre-ville. Ce fut également le cas de la performance énergétique des logements dont le niveau et son classement conditionnent de plus en plus l'achat comme la revente.

Cependant, dans le 1^{er} cas, la variable nécessiterait de lourds traitements pour espérer être stabilisée, et dans le 2^{ème}, la donnée issue des diagnostic de performance énergétique reste parcellaire, parfois difficile à localiser et difficilement extrapolable, selon l'étendue du périmètre d'étude. Enfin, la programmation de sorties terrains complémentaires permettrait de mieux qualifier les classes 3 et 4 du potentiel de sortie de la vacance, dont les logements paraissent toutefois mobilisables, mais au prix de réhabilitations qui pourraient être mieux circonstanciées.

Les travaux d'analyse entrepris ont permis de disposer d'une méthode exploratoire dont les 1^{er} résultats paraissent tout a fait prometteurs. Aussi, la perspective d'accompagner les élus et acteurs locaux concernés sur le terrain, dans le cadre de leur politiques locale d'habitat et de lutte contre de la vacance, justifierait la consolidation de ce modèle évolutif, et leur permettrait de disposer d'un outil opérationnel d'aide à la décision et à l'intervention publique.